

COMUNE DI ALBIGNASEGO

Il Sindaco
Filippo GIACINTI

L'Assessore all'Edilizia Privata e Urbanistica
Valentina LUISE

Il Responsabile
Settore Pianificazione Territoriale
Arch. Lorenzo GRIGGIO

Progettisti
Urb. Fabio ROMAN



Norme Tecniche di Attuazione

Piano di Assetto del Territorio

Variante n.2

Ai sensi della L.R. 14/2017

TITOLO PRIMO	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
<u>Articolo 1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente</u>	5
<u>Articolo 2 – Valori e contenuti strategici dell’assetto del territorio e del P.A.T.</u>	5
2.1 I valori del P.A.T.	5
2.1.1 Etica e sostenibilità	5
2.1.2 Identità e qualità architettonica	5
2.1.3 Sussidiarietà	6
2.1.4 Equità	6
2.1.5 Efficienza	6
2.2 I sistemi territoriali	6
2.2.1 Principali elementi costitutivi	6
2.2.2 Gli obiettivi strategici	7
2.2.3 Strumenti per l’attuazione del P.A.T.	9
2.2.4 Contenuti e ambiti di applicazione	9
2.2.5 Adeguamento e conformazione alla L.R. 14/2017	9
<u>Articolo 3 - Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T.</u>	10
<u>Articolo 4 - Varianti e aggiornamento del P.A.T.</u>	10
<u>Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.</u>	11
5.1 Contrasto tra elaborati e Norme del P.A.T.	12
TITOLO SECONDO	13
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.	13
<u>Articolo 6 – Perequazione urbanistica</u>	13
6.1 Definizione	13
6.2 Fini della perequazione	13
6.3 Criteri e modalità di applicazione	13
6.4 L’ambito di applicazione	14
6.5 Il percorso per l’elaborazione della perequazione tra P.A.T. e P.I.	15
<u>Articolo 7 – Credito edilizio</u>	16
7.1 Definizione	16
7.2 Criteri e modalità di applicazione	16
7.3 Attuazione	17
<u>Articolo 8 – Compensazione urbanistica</u>	18
8.1 Definizione	18
8.2 Criteri e modalità di applicazione	18
<u>Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati</u>	18
9.1 Definizione	18
9.2 Criteri e procedure di applicazione	19
<u>Articolo 10 – Accordi di programma</u>	19
10.1 Definizione	19
10.2 Procedure	19
<u>Articolo 11 – Intese</u>	19
11.1 Finalità	19
11.2 Procedure	19
<u>Articolo 12 – Perequazione territoriale e ambientale</u>	20
12.1 Definizione	20
TITOLO TERZO	21
CAPO I	21
VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO	21
<u>Articolo 13 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici</u>	21
13.1 Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)	21
13.2 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)	22
13.3 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n° 42/04 – artt. 136 e 142)	22

13.3.1	Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)	22
13.3.2	Corsi d'acqua (D. Lgs. n° 42/04 - art. 142, primo comma lettera c)	22
13.3.3	Vincolo Paesaggistico e di destinazione Agro-Silvo-Pastorale – Usi Civici	23
13.4	Vincolo di destinazione forestale (L.R. 52/78 – artt. 14 – 15 – 16)	23
13.5	Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore	24
13.5.1	Centro storico (P.T.R.C. art. 24 - P.T.C.P. art. 26)	24
13.5.2	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)	25
13.5.3	Pertinenze scoperte da tutelare	25
13.5.4	Contesti figurativi	25
13.6	Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela	25
13.6.1	Idrografia	26
13.6.1.1	Fiumi, torrenti e canali	26
13.6.1.2	Corsi d'acqua consorziali	26
13.6.2	Viabilità – fasce di rispetto (D.I. 01.04.1968 n° 1404 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992)	27
13.6.3	Limite centri abitati (D. Lgs. n° 285/1992)	28
13.6.4	Elettrodotti – fasce di rispetto	28
13.6.5	Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)	28
13.6.5.1	Servizi cimiteriali	28
13.6.5.2	Fasce di rispetto cimiteriale	29
13.6.6	Impianti di comunicazione elettronica (D. Lgs. n° 259/03 –L. 35/2001)	29
13.6.7	Depuratore – fascia di rispetto (art. 94 del D. Lgs. 152/2006)	29
13.6.8	Zone militari	30
13.6.9	Gasdotto (D.M. 24.11.1984)	30
13.6.10	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	30
13.6.11	Allevamenti intensivi	30
CAPO II		31
INVARIANTI		31
<u>Articolo 14 - Invarianti</u>		31
14.1	Invarianti di natura geologica	31
14.1.1	Paleoalvei	31
14.2	Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	31
14.3	Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica	33
14.4	Invarianti di natura agricolo-produttiva	33
CAPO III		35
FRAGILITA'		35
<u>Articolo 15 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori</u>		35
15.1	Aree idonee	35
15.2	Aree idonee a condizione: sottoclassi di “compatibilità geologica”	35
15.2.1	Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)	35
15.2.2	Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)	36
15.2.3	Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassa permeabilità in aree depresse e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)	36
15.2.4	Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)	36
15.2.5	Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti	36
15.3	Aree non idonee – sottoclassi di “compatibilità geologica”	36
15.3.1	Aree ribassate a seguito di attività estrattiva	36
<u>Articolo 16 – Aree soggette a dissesto idrogeologico</u>		37
16.1	Aree esondabili o a ristagno idrico	37
16.1.1	Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia	37
16.1.2	Mitigazioni idrauliche	39
<u>Articolo 17 – Zone di tutela (L.R. n° 11/04 – art. 41)</u>		41
CAPO IV		44
TRASFORMABILITA'		44
<u>Articolo 18 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)</u>		44

<u>Articolo 19 – Norme di carattere generale</u>	44
19.1 Dimensionamento del P.A.T.	44
19.2 SAU Trasformabile Consumo di suolo	44
<u>Articolo 20 – Azioni strategiche</u>	45
20.1 Disposizioni generali	45
20.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata	45
20.3 Ambiti di edificazione diffusa	46
20.4 Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo	49
20.5 Ambiti di riqualificazione e riconversione	50
20.6 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	53
20.7 Limiti fisici all’espansione	54
20.8 Attività produttive/commerciali in zona impropria	54
20.9 Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.	55
20.10 Parchi commerciali e grandi strutture di vendita (artt. 10 e 15 L.R. 15/2004)	56
<u>Articolo 21 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza</u>	56
<u>Articolo 22 – Infrastrutture del sistema della viabilità</u>	57
<u>Articolo 23 - Percorsi storico-ambientali di progetto</u>	58
<u>Articolo 24 - Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto</u>	58
<u>Articolo 25 - Valori e tutele culturali</u>	58
25.1 Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza	58
25.2 Disciplina delle categorie di valore	60
25.3 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale	61
25.4 Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete	62
25.4.1 Interventi di manutenzione ordinaria	62
25.4.2 Interventi di manutenzione straordinaria	62
25.4.3 Interventi di restauro e risanamento conservativo	63
25.4.4 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A	64
25.4.5 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B	64
25.5 Coni visuali	64
<u>Articolo 26 – Valori e tutele naturali</u>	64
26.1 Rete ecologica comunale	64
26.1a Area nucleo (core areas)	65
26.1b Ambiti di connessione naturalistica	65
26.1c Corridoi ecologici principali (blueways – greenways)	66
26.1d Corridoi ecologici secondari (blueways – greenways)	66
26.1e Varchi urbani – connessioni preferenziali	67
26.1f Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	67
26.2 Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate	67
<u>Articolo 27 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo</u>	69
27.1 Edificabilità e modalità di intervento	69
27.2 Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola	70
27.3 Ambiti agricoli	71
27.4 Edilizia esistente	71
27.5 Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	72
27.6 Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni	72
<u>Articolo 28 – Sostenibilità</u>	72
28.1 Sostenibilità ambientale	72
28.2 Sostenibilità ambientale nel settore edilizio	74
28.2.1 Interventi di edilizia sostenibile e linee guida	74
28.2.1a Efficienza energetica	74
28.2.1b Comfort estivo	74
28.2.1c Risparmio idrico	74
28.2.1d Utilizzo di materiali bioecologici	75
28.2.1e Utilizzo del solare termico	75
28.2.1f Utilizzo di pannelli fotovoltaici	76
28.2.1g Realizzazione di coperture e terrazzi verdi	76
28.2.1h Recupero delle acque meteoriche	76

28.2.1iIncentivi	76
28.2.1lRegolamento attuativo	76
<u>Articolo 29 – Prescrizioni V.A.S.</u>	77
29.1 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	77
29.2 Misure di mitigazione	78
29.3 Valutazione del rischio archeologico	79
<u>Articolo 30 – Prescrizioni V.A.S. relative alla Variante n. 1 al PAT</u>	86
<u>ABACO PRINCIPALI SIGLE</u>	89

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni territoriali e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova) ed alle esigenze del Comune di Albignasego.

Articolo 2 – Valori e contenuti strategici dell'assetto del territorio e del P.A.T.

2.1 I valori del P.A.T.

Le finalità del P.A.T. sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

2.1.1 Etica e sostenibilità

Il P.A.T. promuove la visione di un futuro sostenibile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare, tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili.

2.1.2 Identità e qualità architettonica

Il P.A.T. sostiene il paesaggio della comunità, la riconoscibilità dei luoghi, prevedendo sotto il profilo strategico la riqualificazione degli spazi pubblici, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, intesa come esito di un coerente sviluppo

progettuale che recepisce le esigenze di carattere funzionale ed estetico, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisce il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

2.1.3 Sussidiarietà

Il P.A.T. promuove la sussidiarietà mediante:

- la garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione di un sistema territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi rappresentabili;
- il coinvolgimento della cittadinanza e degli operatori economici, mediante procedure ad evidenza pubblica finalizzata a formulare proposte di accordi pubblico-privati di rilevante interesse pubblico;
- il coinvolgimento delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni e concorrere alla definizione degli obiettivi del P.A.T..

2.1.4 Equità

Il P.A.T. persegue l'equità sociale degli interventi, anche mediante la perequazione, il credito edilizio e la compensazione, con l'obiettivo di garantire:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di piano;
- l'utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica per acquisire al patrimonio pubblico, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione;
- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati interessati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

2.1.5 Efficienza

Il P.A.T. incentiva le trasformazioni economiche promuovendo:

- la qualità diffusa dei servizi collettivi e alla persona;
- la gestione innovativa degli ambiti produttivi;
- la sinergia tra sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale;
- la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato;
- la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

2.2 I sistemi territoriali

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 il territorio nei suoi diversi aspetti:

- il sistema insediativo, storico/culturale e della contemporaneità;
- il sistema ambientale/paesaggistico;
- il sistema relazionale/infrastrutturale.

2.2.1 Principali elementi costitutivi

Per ciascun sistema il P.A.T. individua i principali elementi costitutivi e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore, specificati nella tav. 1;
- le invarianti, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del P.A.T., evidenziate nella tav. 2;

le fragilità, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti negli ambiti di fragilità sono trasformabili nei limiti strategici stabiliti dal P.A.T. ed operativi precisati dal P.I., indicati nella tav. 3;

- le azioni strategiche, relative ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite nella tav. 4 del P.A.T. e ulteriormente precisate dal P.I.;
- le azioni di tutela, relative ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano, indicate nella tav. 4.

2.2.2 Gli obiettivi strategici

Per obiettivi si intendono le finalità generali del P.A.T. e le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio; gli obiettivi non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.

Gli obiettivi strategici del P.A.T. sono definiti in relazione ai sistemi ambientale, paesaggistico, relazionale, produttivo, rurale, urbano e territoriale.

Relativamente ai singoli temi i principali obiettivi sono i seguenti:

- a) sistema ambientale: conservare e valorizzare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturalistico del paesaggio naturale e di interesse storico monumentale, dei corsi d'acqua e delle risorgive, delle reti ecologiche naturali e seminaturali, dei paleoalvei, golene, degli ecosistemi di aree umide di origine antropica;
- b) difesa del suolo:
 - salvaguardare il territorio dai principali rischi e dalle calamità naturali attraverso la loro prevenzione, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina generale per la loro salvaguardia;
 - definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili;
 - individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzarsi;
 - definire gli indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle zone urbanizzate o da urbanizzare;
- c) paesaggio agrario e di interesse storico: salvaguardare e valorizzare le attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; tutelare gli immobili di valore monumentale e le ville venete, prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;
- d) servizi a scala territoriale:
 - individuare le parti del territorio ad elevata specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, denominate "Poli funzionali", caratterizzati dalla forte attrattività di persone e di merci, nonché di un bacino di utenza di carattere sovracomunale;
 - definire gli eventuali interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, individuando gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- e) settore turistico-ricettivo:
 - promuovere l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita, soprattutto in termini qualitativi, con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, anche individuando ambiti e strutturare idonee vocate al turismo di visitazione, congressuale, all'agriturismo e all'attività sportiva, con relativo potenziamento dei servizi;
 - individuare i percorsi per la scoperta e valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio, dei prodotti tipici locali, delle tradizioni proprie del territorio, nonché promozione dei vari settori agro-alimentari, puntando alla qualità dei prodotti

e alla sicurezza alimentare (lattiero-casearia, zootecnica, orticola, radicchio di Treviso, ecc.);

- f) sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità: ottimizzare la funzionalità dei sistemi esistenti, provvedendo a definire, in coerenza con la pianificazione di settore sovraordinata (Piano Regionale dei Trasporti, Piano Provinciale della viabilità, Piani della R.F.I., S.F.M.R., soc. autostrade, ecc.):
- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi scambiatori e di interconnessione ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano ed extraurbano;
 - le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto ai sistemi insediativo, produttivo e commerciale individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
 - il sistema della viabilità e della mobilità ciclabile di livello sovracomunale:
- g) sistema insediativo residenziale: favorire il rinnovo urbano, la prevenzione dei rischi naturali e tecnologici, la riduzione dei consumi energetici, relativi costi ed emissioni, riduzione dell'utilizzo delle risorse ambientali, la promozione e l'utilizzo di materiali e tecnologie attente ai principi di salvaguardia ambientale, la promozione dell'architettura di qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città e il territorio, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto;
- h) centri storici e sistema insediativo storico-monumentale:
- recepire, in coerenza con la pianificazione di livello superiore, gli ambiti di paesaggio di interesse storico-culturale individuando indirizzi e direttive, in riferimento ai sistemi dei beni culturali costituiti dai centri storici e dagli edifici di interesse storico-monumentale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e delle Ville Venete catalogate dall'I.R.V.V.;
 - individuare i contesti figurativi degli immobili di pregio e delle Ville Venete;
 - stabilire la gamma degli interventi possibili nei centri storici, quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, definire norme ed indirizzi per il miglioramento dei problemi della circolazione, nonché degli spazi di sosta e parcheggio, individuare ambiti a tema eccedenti la connotazione commerciale (ambiti della cultura e degli artisti), promuovere la rivisitazione del centro storico;
- i) centri di quartiere: ricercare una loro caratterizzazione formale ed architettonica in linea con gli orientamenti delle città a grappolo;
- j) sistema produttivo-commerciale: coerentemente con le direttive del P.T.C.P., privilegiare la riorganizzazione e/o riconversione dei distretti produttivi e calibrare le distribuzioni del commercio favorendo la crescita di "Centri commerciali naturali" finalizzati alla riqualificazione dei centri storici e di quartiere mediante un'offerta integrata di servizi commerciali e turistici, alternativi alla grande distribuzione organizzata, che in un periodo di prolungata stagnazione dei consumi rischia di mettere in grave difficoltà molte delle esperienze di commercio più tradizionale;
- k) sistema rurale: tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola limitandone il consumo per diverse destinazioni; promuovere lo sviluppo di un'agricoltura improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzate al risparmio di energie e risorse non riproducibili; prevedere, mediante la determinazione di crediti edilizi, la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado;
- l) sostenibilità energetica:
- favorire, coerentemente con la direttiva 2010/31/C.P. finalizzata ad incrementare l'efficienza energetica nell'Unione Europea per ridurre del 20% il consumo energetico entro il 2020, il risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico "quasi zero", da soddisfare principalmente con fonti di energia rinnovabile;

- progettare un involucro con basso fabbisogno energetico significa ridurre l'energia in ingresso al sistema edificio e realizzare un involucro che possa utilizzare al meglio impianti a bassa temperatura;
- promuovere l'applicazione di tecnologie costruttive "sostenibili", incentivando il riuso e il riciclo di materiali in edilizia;
- promuovere la certificazione energetica degli edifici;
- promuovere la partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell'ambiente.

2.2.3 Strumenti per l'attuazione del P.A.T.

L'Amministrazione Comunale per l'attuazione del P.A.T. può avvalersi dei seguenti strumenti:

- a) Piano degli Interventi (P.I.);
- b) accordi esecutivi di pianificazione, finalizzati a favorire e coordinare, tramite forme associate, l'attuazione delle previsioni intercomunali del P.A.T. e realizzare eventualmente la perequazione territoriale e ambientale tra due o più Comuni;
- c) accordi tra soggetti pubblici e privati, per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi;
- d) accordi di programma per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, Provincia e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e/o privati;
- e) accordi tra pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 15 della L. n° 241/1990, per disciplinare lo svolgimento, in collaborazione, di attività di interesse comune;
- f) forme associative comprendenti:
 - "convenzioni" tra gli Enti locali per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi comuni (art. 30 D. Lgs. n° 267/2000);
 - "consorzi" tra gli Enti locali per la gestione associata di servizi e l'esercizio associato di funzioni (art. 31 D. Lgs. n° 267/2000);
 - "unione di Comuni" costituiti da due o più Comuni contermini allo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni e loro competenze. L'unione ha potestà regolamentare per la disciplina della propria organizzazione, per lo svolgimento delle funzioni ad essa affidate e per i rapporti, anche finanziari, con i Comuni;
- g) intese, relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente ad deposito del P.A.T. e del P.I. adottati (art. 28 L.R. n° 11/2004);
- h) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) previsti dal P.I.

2.2.4 Contenuti e ambiti di applicazione

Il P.A.T., redatto in base a previsioni decennali e con i contenuti degli artt. 13 e 14 della L.R. 11/04:

- stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso programmate;
- determina le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio a livello programmatico che, in quanto tali, non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio;
- definisce i vincoli e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità previsto per i vincoli urbanistici;
- detta le regole e i limiti cui devono attenersi i Piani di Intervento (P.I.) in attuazione del

P.A.T..

2.2.5 Adeguamento e conformazione alla L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 Aprile 2004 n.11 “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”

La Variante n. 2 al PAT di adeguamento alla Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni.

In applicazione della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»”, la Variante n. 2 al PAT individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

Articolo 3 - Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T.

Le previsioni del P.A.T. si articolano in direttive, prescrizioni e vincoli:

- 2.2.6** per direttive si intendono le disposizioni che disciplinano gli strumenti per il raggiungimento degli obiettivi del P.A.T.; le direttive **devono** essere osservate nell'attività di pianificazione comunale;
- per prescrizioni e vincoli si intendono le disposizioni che stabiliscono il regime giuridico di parti specifiche del territorio; le prescrizioni e i vincoli sono recepiti negli strumenti urbanistici comunali e prevalgono automaticamente sulle loro previsioni eventualmente difformi.

Il P.A.T. ha efficacia a tempo indeterminato.

Dopo l'adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/04.

Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del P.A.T. valgono, in ogni caso, i contenuti espressi dal P.A.T.I. della Comunità Metropolitana.

Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati, sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

Il P.R.G. vigente, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/04:

- mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.;
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con lo stesso, diventa il primo Piano degli Interventi.

Articolo 4 - Varianti e aggiornamento del P.A.T.

Per le seguenti modificazioni del P.A.T. non è necessario il procedimento di variante previsto dagli artt. 14 e 15 della L.R. 11/04:

- le variazioni di adeguamento a sopravvenute disposizioni normative o da atti amministrativi di maggiore specificazione approvati, purché non comportino modifiche sostanziali alle soluzioni progettuali previste;
- le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti, comportino variazioni non in contrasto e coerenti con gli obiettivi e le finalità del P.A.T.;
- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- limitate variazioni dei limiti fisici all'espansione, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;

- introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione;

a condizione che:

- non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
- non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S. e di compatibilità idraulica indicati dalla V.C.I.;
- la modifica della ripartizione della potenzialità edificatoria derivante dal dimensionamento del P.A.T., prevista dalle presenti N.T. all'interno dei singoli A.T.O., ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva ed il rispetto delle scelte strategiche del P.A.T..

L'adeguamento degli elaborati del P.A.T. a seguito di varianti al P.A.T.I. o recepimento di normative sovra comunali, ad esclusione di quelle derivanti da P.T.R.C. e P.T.C.P., od a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e/o determina dirigenziale. L'adeguamento degli elaborati di Piano alle previsioni del P.T.C.P. e P.T.R.C., comporta la necessità di provvedere ad una variante al P.A.T. ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5 della L.R. 11/2004.

L'entrata in vigore della Variante n. 2 al PAT determina l'abrogazione delle previsioni del PAT approvato vigente limitatamente ai contenuti di cui all'Art. 1 delle Presenti NT, ed in particolare del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola (SAT).

Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.

A – Elaborati di progetto:

tav. A.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle Invarianti	sc. 1:10.000
tav. A.3 - Carta delle Fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della Trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto Ambientale (V.A.S.)	
A.5.1 - Carta dello scenario 1	sc. 1:10.000
A.5.2 - Carta dello scenario 2	sc. 1:10.000
A.5.3 – Carta delle previsioni di pianificazione Comuni contermini	sc. 1:10.000
A.6 – Norme Tecniche	
A.7 – Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
A.8 – Relazione di progetto	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	

B – Elaborati di analisi:

<u>B.1 – ANALISI URBANISTICHE</u>	
B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)	sc. 1:10.000
B.1.2 – Zonizzazione del P.R.G.	sc. 1:10.000
B.1.3 – Carta dei Valori e delle Criticità	sc. 1:10.000
<u>B.2 – SETTORE PRIMARIO</u>	
B.2.1 – Carta di analisi del suolo e del paesaggio agrario	sc. 1:10.000
B.2.2 – Carta di analisi della S.A.U.	sc. 1:10.000
B.2.3 – Carta Allevamenti Zootecnici Intensivi	sc. 1:10.000
B.2.4 – Carta analisi sistemi ecorelazionali	sc. 1:10.000
B.2.5 – Caratteristiche agronomiche dei suoli	sc. 1:10.000
B.2.6 – Relazione caratteristiche agronomiche	
<u>B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA</u>	
B.3.1 – Carta della rete idrografica e relative fasce	sc. 1:10.000
B.3.2 – Carta dei bacini idrografici e dei manufatti idraulici	sc. 1:10.000
B.3.3 – Carta del rischio idraulico e delle previsioni urbanistiche	sc. 1:10.000

B.3.4 – Relazione

B.4 – GEOLOGIA

B.4.1 – Carta Geomorfologica	sc. 1:10.000
B.4.2 – Carta Geolitologica	sc. 1:10.000
B.4.3 – Carta Idrogeologica	sc. 1:10.000
B.4.4 – Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica	

C - Verbali di individuazione del confine comunale tra il Comune di Albignasego e i Comuni di: Padova, Abano Terme, Maserà di Padova, Casalserugo e Ponte S. Nicolò.

D - Dichiarazioni:

D.1 – DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

D.2 – DICHIARAZIONE DI REALE UTILIZZO DEL TERRITORIO

D.3 – DICHIARAZIONE DI ASSENZA DI VARIAZIONI DI DESTINAZIONE RISPETTO AL P.R.G. VIGENTE E DI AUTORIZZAZIONI REGIONALI E/O PROVINCIALI

E – Adeguamento e conformazione alla L.R. 14/2017

Elab. 1 – Relazione Tecnica

Elab. 2 – Norme Tecniche di Attuazione

Elab. 3 – Tavola 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art.2, LR 14/2017) – Parte Ovest
sc. 1:5.000

Elab. 3 – Tavola 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art.2, LR 14/2017) – Parte Est
sc. 1:5.000

Elab. 4 – Asseverazione Idraulica

Elab. 5 – Asseverazione Sismica

Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

tav. A.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle Invarianti	sc. 1:10.000
tav. A.3 - Carta delle Fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della Trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto Ambientale (V.A.S.)	
A.6 – Norme Tecniche	

Elab. 3 – Tavola 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art.2, LR 14/2017) – Parte Ovest
sc. 1:5.000

Elab. 3 – Tavola 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art.2, LR 14/2017) – Parte Est
sc. 1:5.000

5.1 Contrasto tra elaborati e Norme del P.A.T.

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

TITOLO SECONDO

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.

Articolo 6 – Perequazione urbanistica

6.1 Definizione

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

6.2 Fini della perequazione

La perequazione urbanistica persegue i seguenti fini:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari interessati dalle trasformazioni edilizie, rispetto alle scelte di piano, indispensabili per assicurare una maggiore equità tra i proprietari medesimi;
- la utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica, finalizzato ad acquisire da parte del Comune, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti alle opere di urbanizzazione;
- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

6.3 Criteri e modalità di applicazione

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle “linee preferenziali di sviluppo insediativo e agli ambiti di riqualificazione e riconversione” di cui alla tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T..

Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di accordi pubblico-privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

Gli interventi da assoggettare ad accordo pubblico-privato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la “convenienza pubblica”, principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Il P.I. definirà compiutamente quanto sia da intendersi come “rilevante interesse pubblico” in relazione all'adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti di città secondo progetti coordinati d'intervento per “comparti perequativi”, finalizzati all'attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche nonché degli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal P.A.T. stesso.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificata in una percentuale non superiore al 50% del

plusvalore economico, salva diversa motivata determinazione in sede di P.I..

Per “plusvalore economico” si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area.

Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della “convenienza pubblica” in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuova urbanizzazione il Comune, con opportuni avvisi pubblici, può invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell’art. 17 della L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell’avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui al successivo punto 6.4.

L’Amministrazione Comunale seleziona con il P.I. le proposte di accordo pubblico-privato in cui è stato verificato il contenuto di rilevante interesse pubblico, più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avviso pubblico, e ne prevede l’attuazione mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall’art. 6 della L.R. 11/04.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.

6.4 L’ambito di applicazione

L’individuazione in sede di P.I. degli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica vanno prioritariamente individuati tra i seguenti, sulla scorta delle proposte risultanti più idonee alla primaria soddisfazione dell’interesse generale:

- aree finalizzate alla rigenerazione urbana sostenibile rimettendo mano alle urbanizzazioni consolidate esterne ai centri storici, riqualificando il tessuto urbano esistente inteso come edifici e spazi pubblici, limitando il consumo di suolo, risparmiando energia, in un disegno a scala territoriale vasta, declinato in realizzazioni per parti omogenee;
- aree dismesse o sottoutilizzate da destinare ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio pubblico;
- aree a servizi non attuate, ovvero aree che il P.R.G. previgente indicava con vincolo preordinato all’esproprio, da trasformare in città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- utilizzo di nuove risorse territoriali, quando non esistano alternative alla riorganizzazione del tessuto urbano esistente.

6.5 Il percorso per l’elaborazione della perequazione tra P.A.T. e P.I.

La perequazione urbanistica, oltre alla definizione data dall’art. 35 della L.R. 11/2004, può essere considerata anche un mezzo per raggiungere un assetto urbanistico corretto che presuppone un patto di tipo convenzionale, pertanto consensuale da parte dei soggetti coinvolti.

Nel Documento Preliminare, propedeutico alla redazione del P.I., vanno individuate coerentemente con gli obiettivi strategici del P.A.T.:

- il progetto della città che l'Amministrazione comunale intende promuovere, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T., ed in particolare le opere pubbliche e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici da realizzarsi nel periodo di validità del P.I. e il loro costo stimato;
- le destinazioni ed i parametri dimensionali degli immobili oggetto di possibile trasformazione urbanistica, finalizzati ad assicurare il relativo plusvalore conseguente a tali trasformazioni;
- il raggiungimento degli obiettivi pubblici e privati del progetto della città;

La perequazione dovrà essere preceduta, a monte, dalla classificazione dei suoli, attraverso una analisi finalizzata all'individuazione di un certo numero di classi riferite ad ambiti tendenzialmente omogenei, in quanto le aree oggetto di trasformazione urbana possono avere aspetti giuridici e caratteri fattuali profondamente diversi tra loro.

La formulazione dei criteri di organizzazione del processo di classificazione deve tener conto dei fattori che concorrono alla formazione del valore: sotto il profilo economico, per garantire più equa ripartizione del plusvalore fondiario determinato dal piano, i criteri di classificazione dovranno considerare le caratteristiche che ne condizionano la formazione, quali: ubicazione, aree precedentemente ad uso agricolo, aree ricomprese in ambito di urbanizzazione consolidata legittimamente edificate, edificabili non attuale, destinate a servizi collettivi, non acquisite.

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Ai fini perequativi il P.I. può individuare e ammettere anche ambiti comprendenti aree distinte, ad "arcipelago", non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

Per gli interventi da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;
- la quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di cui all'art. 19.2;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
 - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - garanzie di carattere finanziario;

- tempi e fasi per la realizzazione del programma;
- previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere di tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'adozione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Articolo 7 – Credito edilizio

7.1 Definizione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/04, definita all'art. 8 delle presenti N.T..

7.2 Criteri e modalità di applicazione

Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da trasformare in diritti edificatori da utilizzare in altra sede

appropriata rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in m³ o in m², corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare e cedere al Comune, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario del credito edilizio stesso. Detta misura potrà essere incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo di

cui al comma successivo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico. La stima del valore unitario del credito edilizio dovrà tenere conto dei caratteri posizionali e del valore unitario di mercato ($\text{€}/\text{m}^3$ - $\text{€}/\text{m}^2$ edificabile) dell'ambito territoriale individuato per la utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, e dovrà considerare inoltre la presumibile ordinaria ripartizione del valore tra titolare del credito e proprietario del suolo da edificare, qualora i due soggetti non coincidano. In assenza di più precise informazioni, si potrà presumere che il valore dell'area edificabile sarà ripartito in egual misura tra proprietario del credito e proprietario del suolo.

Le nuove costruzioni derivanti da crediti edilizi potranno essere localizzate in zona agricola solo nel rispetto dei criteri previsti al Titolo V della L.R. 11/2004. In caso contrario, le nuove costruzioni derivanti da credito edilizio dovranno essere realizzate in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, individuati dal P.I.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

7.3 Attuazione

Il P.A.T. individua gli ambiti e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in relazione alle seguenti fattispecie e finalità:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto con i vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants;
- f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;
- g) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione".

Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi sopra citati. Eventuali ulteriori elementi incongrui individuati dal P.I., rispetto a quelli di rilevanza strategica individuati dal P.A.T., a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se coerenti con le scelte strategiche del P.A.T. e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il P.I. prevede una scheda urbanistica che definisca:

la localizzazione dell'intervento oggetto del credito;

- a) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente art. 7;
- b) la determinazione delle aree destinate a ricevere i crediti edilizi per trasformarli in effettiva edificazione secondo le seguenti fattispecie:
 - c1) individuazione univoca dell'ambito in cui il credito edilizio può essere impiegato;
 - c2) iscrizione del credito edilizio e del relativo valore economico, nell'apposito registro di cui all'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004, da utilizzare nell'ambito delle aree allo scopo da individuare nel P.I. (ambiti di urbanizzazione consolidata, aree di

trasformazione urbanistica, aree di riqualificazione e riconversione, nuclei residenziali in ambito agricolo), nei limiti dei parametri edificatori da definirsi dallo stesso P.I. ed in rapporto al valore economico delle aree di atterraggio, sulla scorta della classificazione di cui al precedente art. 6.5.

E' in ogni caso escluso l'atterraggio dei crediti nelle zone agricole.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

Articolo 8 – Compensazione urbanistica

8.1 Definizione

La compensazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

8.2 Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento della stessa nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica qualora l'area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un'altra area, ovvero la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell'Ente, con possibilità di eventuali conguagli.

Il valore della compensazione urbanistica sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative.

Si applicano le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n° 11/2004.

Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

9.1 Definizione

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi pubblici e privati del progetto di città perseguito dal nuovo P.R.C..

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

9.2 Criteri e procedure di applicazione

Gli interventi, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati, sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e delle "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione di cui alla tav. 4 del P.A.T., secondo il principio perequativo di cui all'art. 6.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli

stessi, da valutarsi in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b) della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali, idrauliche e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Articolo 10 – Accordi di programma

10.1 Definizione

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n° 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

10.2 Procedure

Si applicano le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n° 11/2004.

Articolo 11 – Intese

11.1 Finalità

Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T. e del P.I., il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. n° 241/1990 e s.m.i., l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.

11.2 Procedure

Si applicano le procedure previste dall'art. 28, comma 2, della L.R. n° 11/2004.

Articolo 12 – Perequazione territoriale e ambientale

12.1 Definizione

La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi derivanti dalla concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; essa è riferita ad interventi di livello "intercomunale" e ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri.

Analogamente e per le finalità sopra descritte, la perequazione ambientale persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.

Il presente articolo può trovare applicazione anche ai fini del coordinamento e dell'attuazione dei servizi a scala sovracomunale.

La perequazione territoriale viene attuata all'interno del P.A.T.I. della CO.ME.PA. e, nel caso vengano coinvolti Comuni esterni all'ambito territoriale intercomunale, tramite la partecipazione della Provincia di Padova e l'eventuale adozione di variante agli strumenti urbanistici intercomunali.

TITOLO TERZO

CAPO I

VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO

Articolo 13 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici

13.1 Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)

La tav. A.1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” identifica a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e precisamente:

- A – Villa San Bonifacio
- B – Area adiacente a Villa San Bonifacio
- C - Villa Foscolo con scoperto
- D – Cappella di San Tommaso (o degli Obizzi)
- E – Palazzo Obizzi
- F – Resti di Villa Lion poi Ferrarese
- G – Villa Salom
- H – Chiesa di S. Giacomo

L’esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settant’anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del Decreto Legislativo n° 42/04 ed al D.M. 6 febbraio 2004 e s.m.i., dei quali la tav. A.1 evidenzia i più significativi:

- I – Parco Palazzo Obizzi
- L – Ex casa Baratto e area di pertinenza
- M - Chiesa di Lion
- N - Casa Calore
- O - Ex chiesa di Mandriola
- P - Ex scuola di Lion
- Q - Sede Municipale di via Roma
- R - Chiesa di Carpanedo

Il P.I. completa la ricognizione degli immobili assoggettati al vincolo di cui al presente articolo.

Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il rilascio di permessi di costruire e l’assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto dell’art. 25.1 e alla preventiva autorizzazione della competente “Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio”.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a

norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

13.2 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)

Il territorio comunale ricade in area classificata "Zona 4" ai sensi dell'allegato alla D.C.R. n° 67/CR del 3 dicembre 2003.

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05, n° 3519/06;
- L.R. 13/04;
- L.R. 38/04;
- D.G.R. n° 71/2008;
- D.M. 14.1.2008.

I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio del Comune devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche – Zona 4 – senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

13.3 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n° 42/04 – artt. 136 e 142)

13.3.1 Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

Parco Villa Salom

Si applicano le disposizioni di cui al provvedimenti di vincolo, nonché quelli di cui alla Parte Terza – Titolo I° del D. Lgs. n° 42/2004.

13.3.2 Corsi d'acqua (D. Lgs. n° 42/04 - art. 142, primo comma lettera c)

In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04: il canale Battaglia, lo scolo Inferiore o scolo Borachia, le loro sponde, il piede degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna.

Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O. A e B.

In sede di P.I. il Comune identifica le aree escluse dalle disposizioni di cui sopra.

Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per interventi da realizzare sui beni di cui al presente articolo, sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Il Piano di Assetto del Territorio promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale.

A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.

Il P.I. provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico - ambientale

sopra descritte, ed a completare la disciplina.

In assenza della classificazione e disciplina da parte dei P.I., sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

13.3.3 Vincolo Paesaggistico e di destinazione Agro-Silvo-Pastorale – Usi Civici

Riferimenti Legislativi: D. Lgs. 42/2004 art. 142 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio – R.D. 26.02.1928, n° 332 - L.R. 22.07.1994, n° 31.

In relazione alla eventuale presenza di terreni di uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n° 31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D. Lgs. 42/04, in sede di redazione del P.I. dovrà essere verificata ed indicata la localizzazione di tali terreni, da assoggettare alla normativa degli usi civici (L. 1766/1927).

Il Piano degli Interventi verifica ed aggiorna le aree di cui al presente articolo eventualmente presenti nel territorio comunale sulla base della situazione di fatto documentata.

I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo, possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della Legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità di interesse pubblico.

Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.

Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della legge 1766/1927 sono nulli.

Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

13.4 Vincolo di destinazione forestale (L.R. 52/78 – artt. 14 – 15 – 16)

Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:

1. qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati dalla Giunta Regionale e relative misure di compensazione;
2. qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Il Comune, in sede di P.I., attraverso rilievi sul campo verificherà la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 2 del D. Lgs. 227/2001.

Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

13.5 Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore

13.5.1 Centro storico (P.T.R.C. art. 24 - P.T.C.P. art. 26)

La tav. A.1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta la perimetrazione dei centri storici di Carpanedo e Lion, così come individuati nel P.A.T.I. della Comunità Metropolitana, intendendo come tali gli agglomerati insediativi urbani che conservano, nell’organizzazione territoriale, nell’impianto urbanistico e nella struttura edilizia, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Tali perimetri potranno essere modificati in sede di P.I. esclusivamente in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

Coerentemente con l’art. 25.1 delle presenti norme, all’interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:

- a) beni culturali di cui al precedente art. 13.1;
- b) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b).

Il P.I. verifica e integra la perimetrazione di ciascun centro storico, definendone la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art. 25 per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico al fine di:

- tutelare e valorizzare la viabilità e i fronti appartenenti alla tradizione locale;
- favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale,
- perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
- favorire l’insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell’artigianato artistico, dell’agro-alimentare e della cultura;
- individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l’arredo urbano;
- attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- disciplinare o vietare la collocazione o l’affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico;
- disciplinare o vietare la collocazione delle antenne per la telefonia mobile e per le trasmissioni nonché la collocazione di tralicci delle linee aeree di fornitura dei servizi a rete sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell’articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell’impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

I perimetri dei centri storici riportati nello strumento urbanistico comunale previgente confermati dal P.A.T., non potranno essere modificati in sede di formazione del P.I. se non in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e di tutela di cui alle presenti norme.

I centri storici di Carpanedo e Lion non rientrano tra quelli individuati e riconosciuti per la loro importanza dal P.T.C.P. (art. 26).

13.5.2 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)

La tavola A.1 riporta l'area individuata dal P.A.I. (Decreto segretariale n. 46 del 5 agosto 2014) classificata in relazione al livello di pericolosità idraulica in:

- P1 – aree a pericolosità idraulica e geologica moderata, nelle quali, ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.A.I., spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del P.A.I. medesimo, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazioni d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.

Il P.I. ed i P.U.A. prevedono specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti eventualmente previsti in area a pericolosità moderata, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I. e richiamate nelle presenti N.T.. Tali norme stabiliscono le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, le indicazioni sulle opere di mitigazione da eseguire e sulle modalità costruttive degli interventi.

13.5.3 Pertinenze scoperte da tutelare

Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle ville venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

13.5.4 Contesti figurativi

La tavola A.1 riporta i contesti figurativi individuati dal P.T.C.P. e dal P.A.T.I. della CO.ME.PA..

13.6 Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto relative a:
fiumi, scoli ed altri corsi d'acqua minori, viabilità, elettrodotti, cimiteri, depuratore, ecc..

Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.

La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/04, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/04, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche dell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel P.I., senza che ciò

determini variante al P.A.T. ma attraverso una presa d'atto da parte del Consiglio Comunale della variazione degli elaborati di Piano.

13.6.1 Idrografia

13.6.1.1 Fiumi, torrenti e canali

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi tenutasi il 4 novembre 2009.

13.6.1.2 Corsi d'acqua consorziali

In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quella indicata nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del R.D. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, possono essere surrogate esclusivamente alle distanze stabilite.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 m.

Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).

La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

Vanno osservate inoltre le norme e prescrizioni di manutenzione e salvaguardia di cui al successivo articolo 16.1.1.

In sede di P.I. il Comune identifica gli scoli e i corsi d'acqua di cui sopra.

Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi tenutasi il 4 novembre 2009.

13.6.2 Viabilità – fasce di rispetto (D.l. 01.04.1968 n° 1404 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992)

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal

D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92.

Le principali infrastrutture esistenti destinate alla viabilità, sono individuate nella tav. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” come segue:

- a) viabilità autostradale;
- b) viabilità statale;
- c) viabilità provinciale;
- d) viabilità comunale.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

La tav. A.4 “Carta della trasformabilità” integra il sistema della viabilità mediante:

- previsioni di nuova viabilità;
- previsione di potenziamento della viabilità esistente;
- previsione di mobilità ciclopedonale.

Nelle fasce di rispetto dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:

- Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 “Nuovo codice della strada”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n° 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n° 729 “Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali”;
- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968 n° 1404 “Distanze minime a protezione del manto stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della L. n° 765 del 1967”.

Nelle fasce di rispetto, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l’avanzamento dell’edificio verso il fronte stradale.

A norma dell’art. 37 della L.R. 11/04, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all’esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’amministrazione precedente, dell’area oggetto di vincolo.

Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all’esproprio di cui al punto precedente disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria coerentemente con le norme di cui al titolo 2° delle presenti N.T..

Il P.I. completa l’individuazione della viabilità e delle relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e per la salvaguardia degli insediamenti dall’inquinamento atmosferico e dal rumore.

La viabilità comunale ed i percorsi pedonali e ciclabili di progetto individuati nella Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità - sono indicativi e possono essere modificati in sede di P.I., nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati così come valutati dalla V.A.S. e V.C.I., senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

13.6.3 Limite centri abitati (D. Lgs. n° 285/1992)

Nella tav. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono individuati i limiti dei centri abitati, così come definiti dal codice della strada e dal relativo regolamento di esecuzione a cui si rimanda.

13.6.4 Elettrodotti – fasce di rispetto

Nella tav. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono individuati gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto, con carattere indicativo, relativi alle linee:

- Bassanello – Camin - tensione di esercizio 132 kV;
- Dugale - Camin – tensione di esercizio 380 kV;
- Camin – Battaglia Terme – tensione di esercizio 132 kV.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate ai sensi delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..

Gli eventuali interventi all’interno delle fasce indicate devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente e sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all’interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, da determinarsi in sede di P.I. in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- Legge 22 febbraio 2001 n° 36;
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare.

In caso di discordanza in merito all’esatto tracciato dell’elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

13.6.5 Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)

13.6.5.1 Servizi cimiteriali

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritore, parcheggio, ecc.). L’eventuale ampliamento del cimitero comporta analogha traslazione della fascia di rispetto cimiteriale.

13.6.5.2 Fasce di rispetto cimiteriale

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni).

All’interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell’art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265, per gli edifici esistenti:

- a) gli interventi di recupero funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell’art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) l’ampliamento nella percentuale massima del 10% e comunque nel limite complessivo di m³ 800 compreso il volume esistente e i cambi di destinazione d’uso, senza aumento del numero delle unità abitative nei casi previsti dall’art. 44 comma 2 della L.R. 11/04.

Ai fini della esecuzione di un’opera pubblica o dell’attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale in sede di P.I. può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell’area e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal P.I., l’ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.

13.6.6 Impianti di comunicazione elettronica (D. Lgs. n° 259/03 – L. 35/2001)

La tav. A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relativa a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. n° 259/03 e successive modificazioni.

Il P.I. integra tale localizzazione anche ai fini della installazione di eventuali nuovi impianti, secondo i seguenti criteri:

- 1) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell’ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 “Codice delle comunicazioni elettroniche” e della L. 35/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- 2) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04, ad eccezione delle zone D o delle zone F se destinate ad impianti di depurazione o cimiteri.

Al fine dell’installazione degli impianti:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell’ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l’uso comune. Non è ammessa l’installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l’esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall’impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

13.6.7 Depuratore – fascia di rispetto (art. 94 del D. Lgs. 152/2006)

La tav. A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua la fascia di rispetto del depuratore esistente in via Torino.

Il P.I. ne recepisce il perimetro e indica i limiti all’edificazione previsti dall’art. 62 del D. Lgs. 152/99 e punto 1.2 della Delibera Comitato Interministeriale 04.02.1977, in attuazione dell’art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i..

In ogni caso la profondità dell’area di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell’area di pertinenza dell’impianto.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

13.6.8 Zone militari

Le zone militari esistenti sono individuate nella tav. A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.

Il P.I. potrà modificare le destinazioni d’uso in atto compatibilmente con i programmi del Ministero della Difesa o degli enti e/o società preposte, mediante “intese” con l’Agenzia del Demanio, privilegiando funzioni pubbliche compatibili con il contesto circostante.

13.6.9 Gasdotto (D.M. 24.11.1984)

Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nella tav. A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, sono quelle indicate dall’Ente Gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

13.6.10 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Il P.A.T. indica gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. n° 334/99 come modificato dal D. Lgs. n° 328/05 ed in conformità al P.T.C.P. riporta l’ambito cautelativo delle aree potenzialmente interessate dal massimo danno incidentale, salvo quelle per le quali i R.I.R. già presentati non prevedono un perimetro diverso.

Il P.I., sulla scorta dell’elaborato tecnico “Rischio incidente rilevante” (R.I.R.), che fornisce il quadro delle relazioni tra gli stabilimenti esistenti e gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili, compresi i servizi a rete e le opere infrastrutturali, ridefinisce tale perimetrazione cautelativa delle aree potenzialmente interessate dal massimo danno incidentale, al fine del controllo dell’urbanizzazione e della sicurezza territoriale.

Le linee preferenziali di sviluppo eventualmente ricadenti all’interno delle “aree di danno” individuate dal P.T.C.P., andranno confermate in sede di P.I. solo qualora l’elaborazione del R.I.R. abbia escluso tali aree dal rischio.

13.6.11 Allevamenti intensivi

Nel territorio comunale non risultano presenti allevamenti intensivi.

Eventuali allevamenti non intensivi presenti in zona non agricola che possono presentare conflittualità con la zona dove sono inseriti, vengono individuati e normati in sede di P.I..

CAPO II

INVARIANTI

Articolo 14 - Invarianti

Il P.A.T. nella tav. A.2 “Carta delle invarianti”, coerentemente con le scelte del P.A.T.I. della CO.ME.PA., individua le “invarianti” di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità.

14.1 Invarianti di natura geologica

Per “invarianti di natura geologica” si intende un ambito territoriale caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica di terreni.

14.1.1 Paleoalvei

Sono così definiti le invarianti di natura idrogeologica con potenziale valore ambientale e paesaggistico.

Il P.A.T. tutela e valorizza, attraverso la loro conservazione, i paleoalvei:

- con rilevanza paesaggistica, in quanto morfologicamente apprezzabili;
- con rilevanza naturalistica, come aree umide, in quanto relitti dei vecchi corsi d’acqua.

E’ vietata la loro rimozione, il colmamento, il mascheramento con manufatti di natura antropica.

Il Comune in sede di P.I. potrà individuare, mediante una specifica ricognizione ed indagine, ulteriori paleoalvei e quelli di cui è vietata la rimozione, il colmamento ed il mascheramento con manufatti di natura antropica.

14.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

Costituiscono invarianti di natura paesaggistica e ambientale gli elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: corsi d’acqua e ambiti tutelati, parchi, ambiti per l’istituzione di parchi, ambiti naturalistici, aree boscate, grandi alberi, ecc. di interesse sovracomunale e comunale, in particolare:

- a) le aree boscate individuate nella carta forestale della Regione Veneto come integrate dal P.T.C.P.:
il Comune, in sede di P.I., verifica la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico di bosco, di concerto con le autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all’art. 14 della L.R. 52/78;
- b) i corsi d’acqua e i relativi ambiti tutelati dal D. Lgs. 42/2004, in relazione ai quali si attuano le prescrizioni e azioni riportate agli artt. 13.3.2 e 13.6.1:
Prescrizioni:
sono consentite le sole opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d’acqua, agli impianti di depurazione, ecc., nonché le opere necessarie all’attraversamento dei corsi d’acqua.
Azioni
tutela e valorizzazione, con interventi di rinaturalizzazione (anche con la loro inclusione nella rete ecologica come “corridoi”);
– valorizzazione delle relazioni con il contesto, quali percorsi pedonali, aree attrezzate per

il tempo libero, ecc.;

- c) area di notevole interesse pubblico – giardino di Villa Lion:
 il Comune, di concerto con la Provincia, provvede alla tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale che hanno ad oggetto:
- l’identificazione precisa del perimetro del parco e giardino segnalato come Invariante di natura paesaggistica;
 - organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo coi proprietari privati;
 - conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità;
- d) il grande albero sulla strada Battaglia e giardino storico delle Ville Castellani e S. Bonifacio (land markers individuati nella tav. 5 del P.T.C.P.):
 il Comune, in sede di P.I., di concerto con la Provincia, provvede alla loro tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale che hanno ad oggetto:
- l’identificazione precisa dei perimetri dei parchi e giardini segnalati come Invarianti;
 - organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo coi proprietari privati;
 - conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità;
- e) siepi e filari da tutelare:
 il P.A.T. tutela le “siepi e filari da tutelare” inseriti nella tav. A.2 “Carta delle invariati” in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico.
 Per le siepi sono ammessi interventi di ceduzione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente.
 Per i filari sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.
 Il P.I. recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di valore ambientale o storico-culturale;
- f) le aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore individuate nella tav. 3 del P.T.C.P. (Sistema Ambientale) e tav. 09 del P.T.R.C. (Sistema del territorio rurale e della rete ecologica) o rilevate nel censimento della Regione – ARPAV e di seguito elencate:
- area umida di origine antropica:
 - a) laghetto nell’ex Polveriera
 - b) laghetto nel Comune di Albignasego in fregio alla S.S. Adriatica n° 16
 - aree naturalistiche minori (censimento Arpav 2004)
 - area ex Polveriera di Albignasego.
- I P.I., nel rispetto della normativa vigente, promuoveranno azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali; in particolare andranno differenziate le modalità d’uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per le attività sportive o per gli usi ricreativi.
 Le azioni previste nei P.I. sono finalizzate in particolare:
- alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
 - alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
 - alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;
 - alla creazione di aree deputate all’attività sportiva e per usi ricreativi compatibili

comunque con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.

14.3 Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica

Costituiscono invarianti di natura storico-monumentale e architettonica i centri storici del Capoluogo, di Lion e di Carpanedo, gli edifici e i complessi monumentali, le Ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico, individuati nella tav. A.2 “Carta delle invarianti” come immobili di pregio.

Per i centri storici valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui al precedente art. 13.5.1.

Per gli edifici e i complessi monumentali, Ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale, si applicano le norme di cui all’art. 25 delle presenti N.T., nonché dell’art. 26 punto D) del vigente P.T.C.P..

14.4 Invarianti di natura agricolo-produttiva

Ambiti di integrità ambientale-agricola:

gli ambiti di integrità ambientale agricola riguardano quelle zone agricole che presentano una integrità sia dal punto di vista agricolo che ambientale-naturalistico.

In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti va ridotta al minimo l’espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre va incentivata l’introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l’inserimento della vendita diretta di prodotti.

Gli ambiti di integrità ambientale agricola individuati nella tav. A.2 del P.A.T. coincidono, in termini di estensione, con gli “Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale- agricola” della tav. A.4; si richiamano, pertanto, le disposizioni normative di cui all’art. 27.2 delle N.T. del P.A.T..

Il P.I. provvede a completare l’individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti agricolo-produttive.

In sede di formazione del P.I. si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi specifici per le singole aree individuate.

Il P.I.:

- salvaguarda l’assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- persegue la conservazione e il ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
- promuove lo sviluppo e l’integrità delle aziende agricole e dell’attività agricola;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l’ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando “l’azienda tipo” e le caratteristiche significative per il sostentamento dell’attività agricola tradizionale.

La eventuale modifica futura degli ambiti, in termini di dimensioni e di colture previste, non costituisce variante al P.A.T..

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Tutti gli interventi di trasformazione dell’uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all’assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell’integrità e funzionalità aziendale.

CAPO III FRAGILITA'

Articolo 15 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

La tav. A.3 “Carta delle fragilità” delimita le aree esondabili o a rischio idraulico e classifica il territorio del P.A.T., ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione e aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche e al rischio idraulico.

Per le classificazioni delle singole aree è stata in particolare considerata la presenza dei seguenti quattro fattori penalizzanti l’edificabilità:

- ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione (sigla ES);
- soggiacenza della falda compresa tra 0 e -1 m dal piano di campagna (sigla ID);
- permeabilità del terreno inferiore a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec e/o scadenti caratteristiche geotecniche del terreno (sigla PE);
- aree limitrofe a corsi d’acqua di rilevante importanza (sigla FR).

Il P.I., sulla scorta di puntuali e specifiche analisi geologiche e idrauliche, può apportare modeste e giustificate modifiche ai limiti delle penalità ai fini edificatori individuati nella tav. A.3 “Carta delle fragilità”.

Nell’eventualità testè citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Q.C. del P.A.T. e la stessa tav. A/3 della fragilità che verrà automaticamente aggiornata rispetto a quella approvata, non costituendo tali modifiche variante al P.A.T..

Si richiamano quali parti integranti delle presenti norme, le precisazioni e prescrizioni contenute nell’allegata Valutazione di Compatibilità idraulica – V.C.I..

15.1 Aree idonee

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 2948/09 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto previsto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica, finalizzata a ridurre il rischio idraulico posto a valle delle zone di intervento urbanistico edilizio.

15.2 Aree idonee a condizione: sottoclassi di “compatibilità geologica”

15.2.1 Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)

Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

E’ necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale.

Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente, salvo nei casi di comprovato interesse pubblico e previa dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o concessionate.

15.2.2 Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)

Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n° 2948/09) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

15.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassa permeabilità in aree depresse e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.).

Sono vietate le aspersioni (mediante subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo.

Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

15.2.4 Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)

Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

15.2.5 Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti

Dove un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti individuati; dovrà inoltre essere prevista, qualora non già contemplata da uno dei fattori penalizzanti del caso, anche l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo.

15.3 Aree non idonee – sottoclassi di “compatibilità geologica”

Nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti o comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico.

Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

15.3.1 Aree ribassate a seguito di attività estrattiva

Trattasi di aree notevolmente ribassate a seguito dell'attività estrattiva, non ripristinata e con falda affiorante, non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale.

Articolo 16 – Aree soggette a dissesto idrogeologico

16.1 Aree esondabili o a ristagno idrico

La tav. A.3 “Carta delle Fragilità” individua le “aree esondabili o a ristagno idrico” che sono interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento o sono a

rischio idraulico.

16.1.1 Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, delle seguenti misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, oltre a quelle di interesse generale e specifiche, riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), che dovrà essere adottata anche nel futuro Piano degli Interventi (P.I.) e nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.):

- a) adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni; le curve di possibilità pluviometrica sono quelle determinate dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite da A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- b) va determinato, in sede di P.I., il volume di invaso necessario a garantire l'invarianza idraulica e la sua possibile distribuzione nel territorio; in mancanza di un approfondito studio idraulico condotto secondo quanto previsto dalla normativa regionale, nel dimensionamento delle opere di laminazione si dovranno assumere come valori indicativi i seguenti volumi:
 - 800 m³/ha di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità;
 - 700 m³/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive;
 - 600 m³/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
- c) favorire tra gli interventi di mitigazione idraulica le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;
- d) in sede di P.I. devono essere individuati, in uno specifico elaborato cartografico in scala adeguata, non solo tutti i corsi d'acqua pubblici, ma anche tutte le principali affossature private, in fregio a viabilità pubblica, specificandone lo schema di funzionamento, al fine di poter disporre di un quadro preciso del deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, pubblica e privata ed evitare zone di ristagno;
- e) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone, in generale, lo sbarramento;
- f) è vietata la tombinatura di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. n° 152/2006, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta del Consorzio di Bonifica competente ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione; è consentita la tombinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- g) il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dei vari Piani degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
- h) nelle aree soggette a P.U.A., le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- i) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo, in sede di P.I., un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali; è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta

dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;

- l) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- m) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e/o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Il presente articolo, per le parti pertinenti al P.A.T., è integrato, anche laddove non puntualmente recepito normativamente, dai seguenti pareri:

- parere sulla valutazione di compatibilità idraulica dell'Unità Periferica del Genio Civile di Padova, prot. n° 567411 del 13 dicembre 2012;
- parere idraulico del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, prot. n° 10517 del 29 novembre 2012.

Per le parti non pertinenti al P.A.T. tali pareri vanno in ogni caso osservati in sede di formazione del P.I. e di attuazione degli interventi e recepiti nella normativa del P.I. stesso.

Sono inoltre fatte salve le disposizioni previste dal Piano di Tutela delle Acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 107 del 5 novembre 2009, in particolare quanto riguarda la salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee.

Il Comune, d'intesa con la Regione e con i Consorzi di Bonifica competenti, in concomitanza con la redazione degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, provvede ad elaborare il "Piano delle Acque" (PdA) quale strumento fondamentale per individuare le criticità idrauliche a livello locale ed indirizzare lo sviluppo urbanistico in maniera appropriata.

Il Comune di Albignasego si impegna assieme ai Comuni della Comunità Metropolitana di Padova di sviluppare un progetto coordinato con i Consorzi di Bonifica, Genio Civile, Autorità di Bacino, Protezione Civile ecc., eventualmente tramite apposito P.A.T.I. tematico, da considerare quale "ambito di pianificazione coordinata per la sicurezza sociale", indirizzato a conseguire gli obiettivi di tutela idraulica nonché collegati alla salvaguardia verso i fenomeni franosi, incendi boschivi, e gli altri rischi che possono interessare la popolazione, e dovrà inoltre affrontare organicamente la previsione e l'individuazione degli "Edifici strategici ed aree di emergenza per la protezione civile", secondo quanto previsto dall'art. 35 del P.T.R.C. adottato.

16.1.2 Mitigazioni idrauliche

Il P.A.T. recepisce i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica, contenuti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. della CO.ME.PA:

- A) i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo (nuove urbanizzazioni, nuova

viabilità, nuovi poli produttivi, nuovi interventi edilizi, ecc.) non devono aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle. Per interventi minori, in assenza di studi idraulici specifici, dovranno essere sempre rispettati gli indirizzi di seguito esposti;

- B) ad intervento urbanistico/edilizio eseguito la rete di smaltimento delle acque piovane deve essere sempre in grado di sviluppare valori di portata massima almeno non superiore a quella stimabile nella situazione che precede l'intervento stesso, con riferimento ad un tempo di pioggia pari al tempo di corrivazione della zona oggetto di intervento (stabilizzazione idraulica base). Per determinati interventi puntuali (es. poli sportivi o nuove aree produttive), o lineari (es. strade), o per determinate direzioni di sviluppo insediativo, potrà essere obbligatorio l'applicazione del concetto di stabilizzazione idraulica deduttiva o induttiva in funzione di caratteristiche specifiche del rischio idraulico locale. Per interventi minori, in assenza di studi idraulici specifici, dovranno essere sempre rispettati gli indirizzi di seguito esposti;
- C) prediligere nella progettazione delle superfici impermeabili basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale e rendere più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.);
- D) prevedere di tipo permeabile le pavimentazioni destinate agli stalli di sosta veicolare pubblico/privato; le pavimentazioni andranno realizzate su di un opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 15 cm. Se non è possibile adottare il sopraccitato sistema costruttivo valutare l'opportunità di predisporre ulteriori invasi finalizzati a compensare la perdita di capacità filtrante del terreno;
- E) è obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed il ristagno. In particolare: a) salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) eventuali ponticelli 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; d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente, volume conteggiato per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale);
- F) nella progettazione delle reti di smaltimento delle acque piovane: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità, ove compatibile con i livelli di falda e col tipo di terreno presente, di impiegare perdenti nel primo sottosuolo e/o tubazioni di tipo drenante, in ogni caso previo trattamento ambientale di rimozione del
- G) sedimento/inquinante correlato al flusso di prima pioggia e garantendo la manutentabilità del sistema di infiltrazione;
- H) nelle aree a verde la configurazione plano-altimetrica deve agevolare l'assorbimento di parti non trascurabili di precipitazione defluenti dalle aree impermeabili limitrofe e contribuire, nel contempo, alla laminazione dei contributi di piena in transito nelle reti idrografiche;
- I) negli interventi edilizi ed urbanistici evitare di ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- J) è vietato pregiudicare con gli interventi edilizi e/o urbanistici la realizzabilità di opere destinate ad attenuare o eliminare le cause di pericolosità idraulica locale;
- L) se la zona di intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (Consorziale, Comunale, di competenza del Genio Civile Regionale) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde dello scolo o canale. Questo anche per permettere

- futuri interventi di mitigazione e la manutenzione della via d'acqua; M) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua (vedi ad esempio la cartografia P.A.T.I. relativa alle aree non idonee o idonee sotto condizione) evitare la costruzione di volumi interrati o, in alternativa, prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione/drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali interrati. Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato su di una quota superiore al piano campagna medio circostante; tale quota dovrà essere superiore al piano campagna medio circostante di una quantità da precisare attraverso una analisi morfologica locale alla luce dei fenomeni esondativi o di ristagno idrico storicamente accaduti o prevedibilmente possibili;
- N) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni. In caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate;
- O) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o demaniali, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle prescrizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904. L'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m;
- P) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- Q) incentivare la realizzazione di tetti a giardino o semplicemente inerbiti, particolarmente in ambito urbano;
- R) la realizzazione di ogni intervento, sia di natura pubblica che privata, nell'ambito del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, che comporta una riduzione della superficie permeabile superiore a 1.000 m², dovrà essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dallo stesso Consorzio, previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaurienti, sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative. In particolare, gli elaborati dovranno essere completi di dati altimetrici, sia dello stato di fatto che di progetto e delle indicazioni del percorso di deflusso delle acque meteoriche, dalle aree interessate al recapito nei ricettori consorziali, prevedendo una separazione quanto più spinta possibile delle acque nere da quelle meteoriche, prevedendo il collettamento delle prime all'impianto di depurazione;
- S) nei piani urbanistici attuativi dovrà sempre essere indicato lo schema idraulico che collega l'area di intervento con la rete consortile definendo tutte le eventuali affossature private;
- T) per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- U) la fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità Idraulica;
- V) la portata al colmo scaricata verso la rete esterna dai nuovi interventi urbanistici od edilizi, rapportata ad una piovosità con tempo di ritorno in ogni caso non inferiore a 50 anni, dovrà sempre e comunque essere limitata superiormente al valore specifico di 10 l/s per ha;
- X) nella progettazione dei nuovi interventi che comportano una riduzione della permeabilità il ripristino dei volumi idrici persi potrà avvenire mediante realizzazione di invasi superficiali o profondi (detenzione idraulica). Si dovrà in ogni caso destinare una superficie pari ad almeno 500 m²/ha finalizzata alla realizzazione di invasi superficiali, salvo motivate necessità che impediscano il rispetto di questa ultima prescrizione in funzione della destinazione d'uso o delle caratteristiche della zona. Nel caso in cui gli invasi fossero posti

all'esterno dell'ambito di intervento al progetto delle opere di mitigazione idraulica deve essere allegata opportuna convenzione, firmata da tutti gli aventi causa, finalizzata a garantire nel tempo la vita tecnica e l'efficienza del sistema di mitigazione idraulica;

- Y) la progettazione dal punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non deve limitarsi al solo ambito di intervento ma deve considerare lo stato di fatto delle zone contermini e lo stato di fatto del bacino idrografico di appartenenza. Se il sedime di una futura urbanizzazione risulta interessato da ristagni di acqua di pioggia durante i grandi eventi di precipitazione l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di ulteriori volumi di invaso (aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata) intervenendo, ad esempio, sulla rete superficiale esistente.

Articolo 17 – Zone di tutela (L.R. n° 11/04 – art. 41)

Costituiscono zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n° 11/2004:

a) i corsi d'acqua e specchi lacuali

Il P.A.T. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

La *tutela* viene attuata dal Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., U.P. Genio Civile di Padova, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc.; degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

La *valorizzazione* viene promossa dal Comune, mediante progetti anche intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc.), nel rispetto di quanto previsto alla lettera m dell'art. 16.1.1.

I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di P.I.

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le norme di cui all'art. 13.3.2.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T., relativamente al quale vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel P.R.G..

Il P.I. può stabilire distanze diverse, limitatamente alle zone di cui al precedente comma ed a quelle alle stesse contigue.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui all'art. 13.6, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità

preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.

b) aree umide

La tav. A.3 "Carta delle fragilità" individua le zone umide.

In sede di P.I. è effettuata una specifica analisi che preveda:

- tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero di cave abbandonate, che favoriscano lo sviluppo spontaneo di ecosistemi di area umida;
- verifica della compatibilità fra diverse proposte d'uso secondo il valore naturalistico e la fragilità di ogni area considerata.

c) aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali

La tav. A.3 "Carta delle fragilità" individua le aree comprese tra gli argini maestri ed il corso d'acqua del canale Battaglia.

Tali aree sono classificate non idonee ai fini edificatori.

In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/04. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., U.P. Genio Civile di Padova, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).

Sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).

d) zone di tutela (L.R. 11/2004 art. 41 lettera g) punto 2)

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.

All'interno delle fasce di tutela di cui all'art. 41, lett. g) della L.R. 11/04 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti al presente articolo.

e) aree boschive o destinate a rimboschimento

Tali aree sono identificate e regolamentate all'art. 14.

f) aree di interesse storico, ambientale, artistico

Tali aree costituiscono pertinenza degli edifici e complessi monumentali, Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nella tav. A.2 "Carta della invariante".

La tav. A.3 "Carta delle fragilità" evidenzia le fragilità ai sensi del presente articolo.

Il P.I. completa l'individuazione di questi elementi di fragilità e ne stabilisce le norme di dettaglio per la loro tutela e valorizzazione, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 25.

g) aree di rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna

Tali aree sono classificate non idonee ai fini edificatori.

In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/04. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., U.P. Genio Civile di Padova, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).

Sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).

h) aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

Ai fini della tutela e della riqualificazione dei valori paesaggistici presenti nel territorio comunale di

Albignasego, appartenente agli ambiti di paesaggio dell'atlante ricognitivo del P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. n° 427 del 10 aprile 2013 (art. 71):

27 – pianura agropolitana centrale

29 – bassa pianura tra Brenta e Adige

il P.A.T. persegue gli obiettivi ed indirizzi di qualità paesaggistica definiti nell'Atlante ed in particolare:

1. funzionalità dei sistemi fluviali;
2. spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario;
3. diversità del paesaggio agrario;
4. qualità urbana degli insediamenti;
5. qualità del processo di urbanizzazione;
6. qualità urbana degli insediamenti;
7. qualità edilizia degli insediamenti;
8. valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici;
9. qualità dei percorsi della “mobilità slow”;
10. inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture;
11. consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali.
12. tutela e riqualificazione del paesaggio visivo, attraverso coni visuali ed integrità delle aree di interesse ambientale;
13. valorizzazione del patrimonio degli edifici di valore storico-architettonico-documentale attraverso la riqualificazione delle aree aperte di pertinenza;
14. salvaguardia delle alberature di pregio e degli elementi vegetali quali siepi e boschetti.

Il P.I. provvederà:

- all'esatta definizione dei coni visuali allo scopo di garantire punti di discontinuità urbani e/o agricoli, strategici per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti;
- all'adeguamento della viabilità esistente in modo da non alterare l'aspetto dei luoghi e tutelare l'integrità delle aziende agricole;
- alla definizione di norme per la costruzione di nuovi edifici in armonia con la tipologia esistente tipica della zona rurale;
 - alla salvaguardia delle scoline e delle sistemazioni agrarie.

• CAPO IV

TRASFORMABILITA'

Articolo 18 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Il P.A.T. individua n° 7 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo:

A.T.O. n° 1 – San Tommaso - San Lorenzo - Ferri

A.T.O. n° 2 – Sant'Agostino

A.T.O. n° 3 – Mandriola

A.T.O. n° 4 – San Giacomo

A.T.O. n° 5 – Lion

A.T.O. n° 6 – Carpanedo

A.T.O. n° 7 – Zona produttiva

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni per l'assetto del territorio di cui ai precedenti titoli.

Fermi restando la potenzialità edificatoria complessiva derivante dal dimensionamento del P.A.T. ed il rispetto delle scelte strategiche dello stesso, la ripartizione del carico insediativo all'interno dei singoli A.T.O. prevista dalle presenti N.T., potrà essere modificata in sede di P.I. per eccesso o per difetto nel limite del 20%.

In particolare il volume "strategico" verrà assegnato ai singoli A.T.O. sulla scorta delle proposte condivise di rigenerazione urbana sostenibile del tessuto edificato esistente.

Articolo 19 – Norme di carattere generale

19.1 Dimensionamento del P.A.T.

Il calcolo decennale 2013-2023 del fabbisogno insediativo residenziale, relativo alla residenza, al settore produttivo e relativi standard urbanistici, è analiticamente riportato al punto 12 della Relazione di Progetto del P.A.T.

Tale fabbisogno viene soddisfatto nel rispetto della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) trasformabile di cui al punto successivo.

Il fabbisogno residenziale pari a m³ 850.000 viene soddisfatto sostanzialmente mediante la conferma delle previsioni del P.R.G. vigente, non attuate, ferma restando la facoltà, in sede di variante al primo P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 di modificare gli attuali indici edilizi, destinazioni d'uso e unità minima di intervento, nell'ambito della complessiva potenzialità, con l'obiettivo di favorire interventi di riqualificazione sostenibile del tessuto urbano esistente.

19.2 SAU Trasformabile Consumo di suolo

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

Qualora a seguito della verifica di cui al precedente periodo risulti necessario individuare aree

nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PAT;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 13,03 ettari.

Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente comma 4:

- a. gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Articolo 3 delle presenti NT;
- b. gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c. i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e. gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f. l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g. gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h. gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

Gli ambiti individuati come "Ambiti con previsione urbanistica decaduta" nonché gli "Ambiti subordinati alla verifica di conformità urbanistica e/o attuativa e/o ambiti perequati" dalla Var.2 PAT, così come rettificati/aggiornati dai successivi P.I., non concorrono a consumare la quantità di suolo naturale e seminaturale assegnata.

Articolo 20 – Azioni strategiche

20.1 Disposizioni generali

Nella qualificazione del sistema insediativo il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:

- contenimento dell'impatto urbano sull'ambiente e lo sfruttamento delle risorse naturali;
- previsioni di un disegno urbano completo, privilegiando la riorganizzazione fisica e funzionale all'interno dell'urbanizzazione consolidata, attraverso la rigenerazione delle periferie e delle aree dismesse;
- riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili e degli impatti strutturali ed infrastrutturali connessi;
- esclusione di nuove linee preferenziali di sviluppo ferme restando quelle relative alle potenzialità inespresse del vigente P.R.G.;

- offerta di servizi di qualità ad abitanti e imprese;
- compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta nelle nuove zone di espansione e nelle aree di trasformazione.

Le modalità di compensazione della CO₂ sono stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
- energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
- efficienza energetica (edifici);
- acquisto crediti di emissione.

Il Comune riporterà annualmente, in occasione della redazione del bilancio amministrativo, un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO₂ compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.

Le trasformazioni urbanistiche andranno indirizzate, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione, verso soluzioni che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell'esistente, di riqualificazione delle aree degradate e attuabili tramite interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale.

20.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella tav. A.4 "Carta della trasformabilità" rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, la cui puntuale definizione, modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi, vengono definiti dal P.I.; rappresentano inoltre tutte le aree di espansione previste dal P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.A.T..

Il P.I., relativamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici;
- c) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- d) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- e) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- f) prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai limiti individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Le ridefinizioni di tali limiti dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del dimensionamento e del limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinati dal P.A.T..

Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica e di sicurezza idraulica nella Valutazione di Compatibilità

Idraulica.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di “completamento”, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A..

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR 14/2017

Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 comprendono:

- a. l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b. le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- c. le aree intercluse;
- d. i nuclei insediativi in zona agricola;
- e. gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali.

La Variante PAT individua gli ambiti con previsione urbanistica decaduta o con strumento attuativo approvato decaduto nonché gli ambiti subordinati alla verifica di conformità urbanistica e/o attuativa e/o ambiti perequati"; tali ambiti permangono all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in quanto già dimensionati dallo strumento urbanistico stesso, e la loro ridestinazione d'ambito, in loco o in altro sito entro il territorio comunale, a parità di superficie territoriale non concorre a consumare la quantità di suolo naturale e seminaturale assegnata. Il Piano degli Interventi può sempre individuare ambiti aventi le medesime caratteristiche urbanistiche e dovrà monitorarli con il registro del consumo di suolo. In tali ambiti il Piano agisce tramite l'istituto giuridico dell'Accordo Pubblico Privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 o il Permesso di Costruire Convenzionato.

Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- a. difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- b. riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- c. recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
- b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
 - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017;

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui allo specifico articolo.

20.3 Ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al P.I. In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.

Vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo", anche se localizzati dal P.A.T. all'interno degli ambiti di edificazione diffusa:

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e schedati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione;
- le attività produttive in zona impropria. Le stesse potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento

- degli accessi stradali, parcheggi, ecc.”;
- le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da considerare nel P.I. da dismettere/trasferire;
- gli immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza di cui all’art. 25, in quanto già sottoposti a specifica disciplina e valorizzazione.

Il P.I. potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali zone territoriali omogenee diverse dalla zona propriamente agricola. Tale riclassificazione comporta anche un consumo della S.A.U. disponibile, per i nuovi lotti edificabili considerati nel P.A.T. come S.A.U..

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

- le destinazioni d’uso ammesse;
- i modi di intervento relativi all’edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T..
- L’individuazione in sede di P.I. dei nuclei residenziali in ambito agricolo all’interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
 - presenza delle principali opere di urbanizzazione;
 - superficie fondiaria non inferiore a m² 10.000;
 - indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³/m² (rif. Ex art. 24 L.R. 61/85);
 - rapporto di copertura riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).

La disciplina dei “nuclei residenziali in ambito agricolo” dovrà prevedere:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l’individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino di proprietà di persone residenti o proprietarie di una superficie di terreno tale da consentire un lotto edificatorio all’interno del relativo nucleo residenziale;
- all’interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l’individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a m³ 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, sempre gli ampliamenti fino ad un massimo di m³ 800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell’A.T.O. corrispondente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti; nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l’edificazione attraverso la previsione di nuovi lotti in adiacenza a lotti in seconda fila già edificati;
- che debba essere inoltre evitata la formazione di “corridoi urbanizzati” su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell’edificato e l’intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all’interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore a 100 m ove non siano presenti abitazioni;
- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all’interno dell’ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei “nuclei residenziali in ambito agricolo”;
- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevanti alla

data di adozione della prima variante al P.I. ed eventualmente integrati in sede di osservazioni al P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo". Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;

- che nella scheda relativa al singolo "nucleo residenziale in ambito agricolo", il P.I. possa individuare nuove attività di servizio e/o compatibili con la residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale di riferimento. Le N.T.O. del P.I. dovranno elencare le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno dei "nuclei residenziali in ambito agricolo", la cui volumetria dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citati in precedenza.

Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il P.I. potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04.

Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa anche le aree classificate C1.1 dal vigente P.R.G., per le quali il P.I. potrà ridefinire i parametri edificatori, adeguandoli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.

20.4 Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Coerentemente con gli indirizzi del documento preliminare, obiettivo prevalente del P.A.T. è la riprogettazione del territorio comunale in termini di "sistema urbano intelligente e sostenibile" che la faccia crescere all'interno dell'urbanizzazione consolidata; conseguentemente le linee preferenziali di sviluppo insediativo del P.A.T. sono limitate, sotto il profilo strategico, alle sole aree di espansione previste dal P.R.G., non ancora convenzionate.

Con la Variante n. 1 al PAT (approvata con Decreto del Presidente della Provincia n. 60/2019) è stata inserita una nuova linea preferenziale di espansione, al termine di via Milano (ATO 1), finalizzata al recepimento dell'accordo pubblico privato (art. 6 della L.R. 11/2004), approvato con deliberazione n. 64 in data 22/05/2017 dalla Giunta Comunale, che prevede quale beneficio pubblico la progettazione e realizzazione della viabilità di collegamento tra via Milano e via Torino a totale carico del soggetto proponente.

Le linee preferenziali di espansione hanno valore strategico non conformativo della proprietà e pertanto non vogliono presupporre né prefigurare, in sede di P.A.T., l'attribuzione di diritti edificatori di alcun tipo.

Le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I. e sono vincolanti esclusivamente per nuovi insediamenti dimensionalmente significativi sotto il profilo strategico.

L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:

- la nuova espansione non può superare i "limiti fisici della nuova edificazione" fatte salve variazioni di assestamento previste dall'art. 20.7;
- l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le "linee preferenziali

di sviluppo insediativo” sulla scorta dei “criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica” di cui all’art. 6.2;

- tutte le aree di espansione dovranno essere soggette a P.U.A.;
- nell’attuazione delle possibili espansioni contigue agli edifici tutelati del centro abitato, devono essere previsti opportuni elementi di mitigazione e tipologia e metodi costruttivi in sintonia con l’edificato esistente;
- le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d’acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all’interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico; tali aree non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione;
- la realizzazione di ogni intervento sia di natura pubblica che privata comporta una riduzione della superficie permeabile superiore ai 1000 m², dovrà essere accompagnato dal parere idraulico del Consorzio di Bonifica (D.G.R.V. n. 2948 del 06.10.2009). Le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite a corsi d’acqua “pubblici”, esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dei P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza concordati con l’Ente competente.

Le aree di trasformazione, in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad “arcipelago”, perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T..

L’estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i relativi parametri edificatori verranno precisati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O. e della S.A.U. trasformabile.

La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall’Amministrazione, dovrà seguire i seguenti criteri di scelta prioritaria:

1. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
2. aree trasformabili significative poste all’interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
3. altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

Nell’ambito della localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi Z.T.O. D3 di espansione confermati a livello strategico dal P.A.T.I. della CO.ME.PA. e recepiti dal P.A.T. si potrà inserire tra le funzioni della zona produttiva anche la destinazione sportiva e servizio integrato sia a favore di quanti occupati nella zona medesima che della popolazione in generale.

Ai fini dell’assoggettamento alla procedura V.A.S., le azioni strategiche di sviluppo produttivo dovranno essere sottoposte, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

A seguito dell’approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.

20.5 Ambiti di riqualificazione e riconversione

Gli ambiti di riqualificazione e riconversione sono individuati nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” e coincidono con le parti del territorio in cui il P.I. può prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, nel rispetto del dimensionamento del Piano, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, individuando, oltre al perimetro dell’area,

la destinazione d'uso e gli indici edilizi.

In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

Il P.I. può precisare la localizzazione ed i perimetri degli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nel P.A.T., senza procedere ad una variante allo stesso, nel rispetto delle seguenti regole:

- nel caso di modifica degli ambiti, così come individuati nel P.A.T., sia di rilevanza non strategica, ovvero di modesta entità e funzionale al raggiungimento degli obiettivi espressi nelle disposizioni strategiche di seguito espresse per ogni singolo ambito, sia fatto salvo il dimensionamento del P.A.T. e sia coerente con i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS;
- tutte le aree di riqualificazione devono essere soggette a P.U.A..

Il P.I. potrà altresì individuare nuovi ambiti di riqualificazione e riconversione, a cui applicare l'istituto del credito edilizio, purché di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. e i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., sugli immobili di cui al presente punto non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.R.G. vigente.

Il P.I. dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.

Le azioni di riqualificazione e riconversione sono identificate con una lettera minuscola, per ciascuna delle quali il P.A.T. definisce specifiche disposizioni che il P.I. provvederà a sviluppare e precisare.

mitigazione

A) Ambito compreso tra le vie Battaglia, Verga e Donatello confinante con il Comune di Padova.

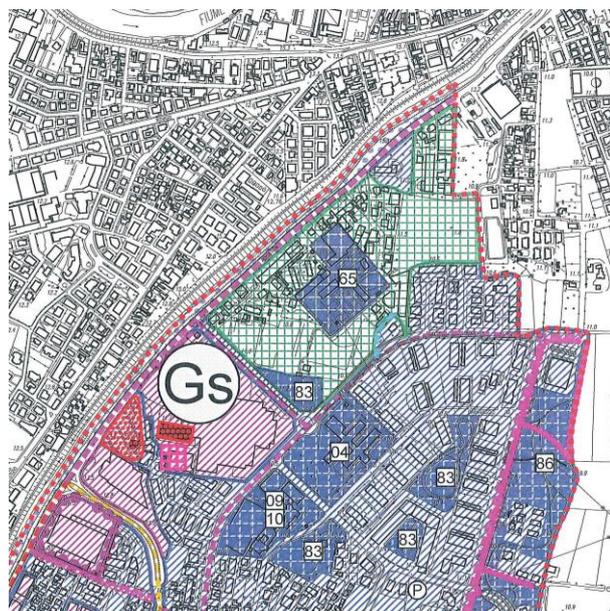
Trattasi di ambito caratterizzato dalla presenza di un nucleo residenziale “spontaneo” di rilevante consistenza, servito da strade di modesta sezione a fondo cieco, prive di marciapiedi e di aree di sosta, ubicate a ridosso di una importante zona commerciale e del Quartiere S. Agostino, con presenza di attività in un contesto degradato tra le quali l’impianto dell’Enel.

Per tale ambito il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico di potenziamento e razionalizzazione della viabilità esistente, la dotazione di adeguate aree a servizi primari, oggi

privilegiando, per l’area del tutto assenti, in fregio alla via Battaglia, destinazioni prevalentemente residenziali-commerciali-direzionali et similia, coerentemente con il contesto circostante prevedendo eventuali adeguate opere di

Tale disegno complessivo di riordino potrà essere attuato anche per parti funzionali, in ogni caso mediante accordi pubblici/privati e con accordi di programma (artt. 6 e 7 L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T..

Ai fini dell’assoggettamento alla procedura V.A.S., detto ambito di riqualificazione e riconversione dovrà essere sottoposto, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica dell’assoggettabilità.



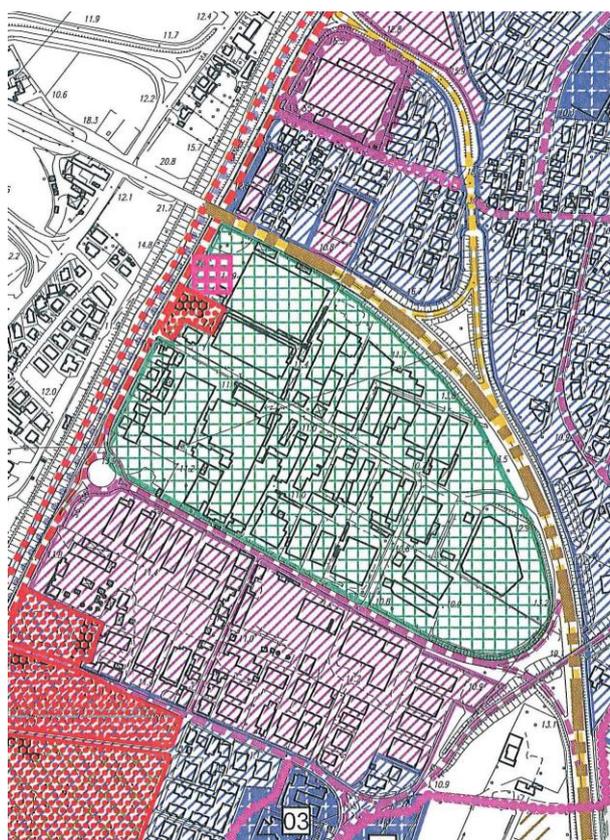
B) Ambito compreso tra il raccordo autostradale PD-BO e la via Battaglia.

Trattasi di un ambito in posizione strategica caratterizzato dalla presenza di attività produttive in un contesto degradato.

Per tale ambito il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico di potenziamento e razionalizzazione della viabilità esistente, la dotazione di adeguate aree a servizi primari, oggi del tutto assenti, privilegiando, per tale area, destinazioni prevalentemente residenziali-commerciali- direzionali et similia, coerentemente con il contesto circostante.

Tale disegno complessivo di riordino potrà essere attuato anche per stralci funzionali, in ogni caso mediante accordi pubblici/privati e con accordi di programma (artt. 6 e 7 L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T..

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., detto ambito di riqualificazione e riconversione dovrà essere sottoposto, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica dell'assoggettabilità.



C) Ambito compreso tra via C. Battisti e vicolo N. Sauro.

Trattasi di un ambito in cui è insediato un supermercato.

Per tale ambito il P.I. dovrà riclassificare l'area in zona produttiva-commerciale o commerciale in coerenza con la D.G.R.V. n° 3281 del 15 novembre 2002 di approvazione della variante generale al P.R.G..

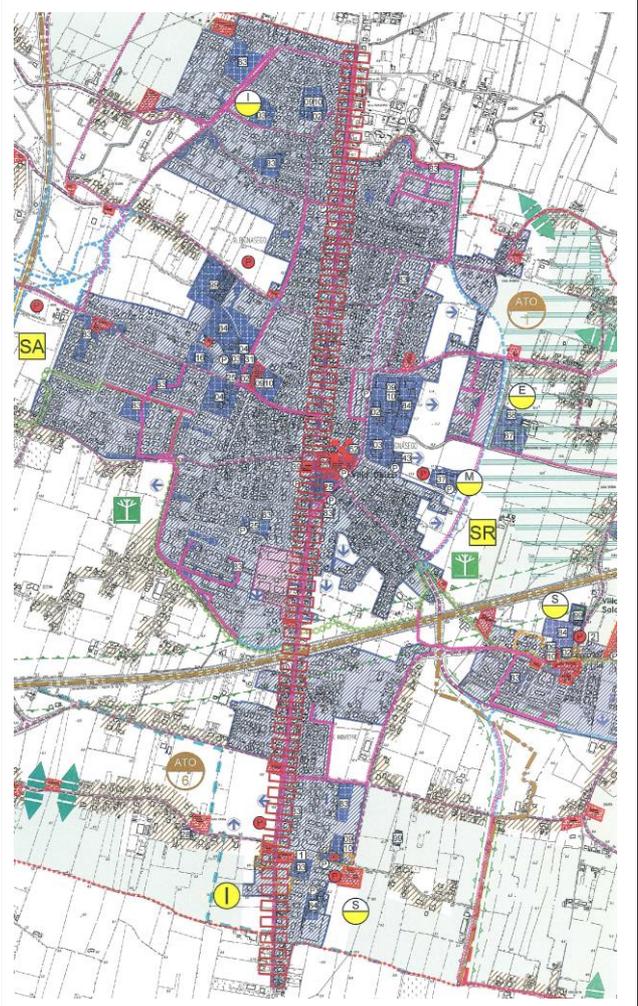


20.6 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

L'ambito dei contesti territoriali destinato alla realizzazione di programmi complessi è individuato dalla tav. A.4 "Carta della trasformabilità" ed interessa in particolare l'edilizia residenziale e compatibile con la residenza edificata principalmente negli anni 50÷70 del secolo scorso.

In tali contesti il P.I., mediante accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/04 e con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T., individua gli interventi di riqualificazione e riconversione, nonché le modalità di trasferimento delle attività incoerenti in essere.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., detti programmi complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica dell'assoggettabilità.



20.7 Limiti fisici all'espansione

La tav. A.4 "Carta delle trasformabilità" individua i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, all'interno dei diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato e non ai limiti di zona.

All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici alla nuova edificazione.

Il P.I., all'interno dei limiti individuati dal P.A.T., precisa gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive, commerciali, direzionali e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e completamento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., nonché nel rispetto delle norme di salvaguardia idraulica di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), può prevedere parziali variazioni dei limiti di cui al presente articolo, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio del P.I. rispetto al P.A.T., con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati della V.A.S..

20.8 Attività produttive/commerciali in zona impropria

Il P.I. individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei criteri di cui alle N.T. del P.A.T.I. della CO.ME.PA.:

- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;
- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il P.I. indica, in particolare:

- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali il P.I. definisce la specifica normativa, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.500, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T..

Il P.I. può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

Sono comunque fatte salve e confermate le previsioni urbanistiche relative a varianti al P.R.G. approvate, finalizzate al potenziamento di attività produttive/commerciali ubicate in zona impropria.

Coerentemente con quanto previsto dagli artt. 31 e 35 del P.T.C.P., al fine di favorire il trasferimento delle aziende produttive da zona impropria a zona propria "D" le superfici oggetto di rizonizzazione, non rientrano nel computo del limite massimo del 5% delle aree previste dal P.R.G. vigente; resta inteso che tale trasferimento è subordinato alla preventiva bonifica e riqualificazione dell'area a carico della azienda che chiede il trasferimento mantenendo l'originaria destinazione urbanistica.

Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.

Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.500, escludendo di norma e fatti salvi casi particolari gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n° 832 del 15 marzo 2010 (atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lettera c), della L.R. n° 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004".

A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per

la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi” in sede di “sportello unico” va quantificata la “capacità di carico ambientale”, ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.

In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull’ambiente, devono essere approntati interventi compensativi / mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell’ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

Al fine di ridurre l’impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l’utilizzo del “verde come strumento di recupero dell’ambiente”, come di seguito sintetizzato:

- controllo dell’inquinamento diffuso:
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell’ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell’impatto ambientale;
- miglioramento del paesaggio.

L’area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

Eventuali ampliamenti delle zone proprie devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all’art. 19.1.

Lo S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell’acqua reflua depurata in sostituzione dell’acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali, nonché l’installazione di impianti di energia rinnovabile ed essere comunicati all’ufficio del P.A.T.I..

20.9 Parchi commerciali e grandi strutture di vendita (artt. 10 e 15 L.R. 15/2004)

Le disposizioni di questo articolo si applicano al parco commerciale esistente così come definito dalla normativa regionale in materia di commercio.

All’interno di tale area si applicano le disposizioni della legge n° 15/2004 e dell’art. 15 della L.R. n° 21/2007.

Grandi strutture di vendita possono entrare a far parte di un parco commerciale o recedervi in deroga agli obiettivi di sviluppo della programmazione regionale, purché non comportino incrementi volumetrici o assorbano una pari o maggiore superficie commerciale di quella già autorizzata.

Per la regolamentazione delle nuove localizzazioni delle grandi strutture di vendita, nonché delle trasformazioni/dismissioni/trasferimenti di quelle esistenti, vale la normativa di cui all’art. 19.1.12 “Grandi strutture di vendita” del P.A.T.I. della CO.ME.PA..

Articolo 21 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza

La tav. A.4 “Carta della trasformabilità” individua i servizi e le attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza, da confermare, da potenziare e di nuova formazione.

Sono attrezzature e servizi destinati a funzioni diverse quali aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, impianti e poli sportivi, parchi urbani, parcheggi, servizi socio-assistenziali.

Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., provvede a:

- definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici;
- disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica, le destinazioni d'uso ed i parametri edificatori, anche utilizzando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione, degli accordi pubblico-privati e di programma, definendo gli ambiti, allo scopo di generare al loro interno il plusvalore necessario, in tutto o in parte, alla realizzazione/potenziamento dei servizi ed attrezzature pubbliche previste, nel rispetto comunque del dimensionamento strategico del P.A.T.;

Per le attrezzature esistenti il P.I. potrà prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.

L'individuazione dell'attrezzatura di nuova formazione destinata a servizi socio-assistenziali, nell'A.T.O. 1, è subordinata, in sede di P.I., all'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica e dell'accordo pubblico-privato, con creazione di aree boscate-buffer zones e mantenimento di connessioni/varchi urbani, garantendo la tutela e il corretto inserimento delle siepi e filari esistenti, individuati nella tav. A.2 "Carta delle invarianti".

Le aree programmate per la costruzione del polo scolastico superiore e per la prima infanzia siano previste lontano da ogni forma di inquinamento, da sedi di traffico e da attrezzature urbane che possono arrecare danno e/o disagio (D. M. 18.12.1975 – D.G.R.V. n. 84/2007).

La struttura socio assistenziale sia collocata lontano da possibili fonti di inquinamento atmosferico ed acustico, da sedi stradali di grande traffico e deve essere facilmente raggiungibile da mezzi pubblici e da mezzi di emergenza (D.G.R.V. n. 84/2007). Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., le azioni strategiche del "Nuovo Polo" (polo per l'istruzione di interesse metropolitano e polo sportivo di interesse metropolitano) dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

Articolo 22 – Infrastrutture del sistema della viabilità

La tav. A.4 "Carta della trasformabilità" individua le infrastrutture della viabilità esistente e programmata.

Il P.A.T. ha come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e recepisce - definisce la classificazione funzionale della viabilità e le relative fasce di rispetto.

Nell'ambito delle previsioni di progetto delle infrastrutture viarie, i cui tracciati non sono ancora individuati da progetti definitivi o non sono ancora individuati nel P.R.G., gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico - edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.

Conseguentemente alla definizione del tratto stradale di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, esso verrà riportato nella tavola 1 del P.A.T. congiuntamente alla relativa fascia di rispetto senza comportare variante al piano, previa presa d'atto da parte del Consiglio Comunale della variazione dell'elaborato cartografico.

In generale la nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal C.d.S. e relativo Regolamento, dal D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; per le nuove intersezioni quanto previsto dal D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'amministrazione provinciale.

In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere

formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.

Le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione del Piano della Viabilità Provinciale, del P.A.T.I. della Comunità metropolitana e del P.R.G. vigente.

In conformità all'art. 21 del P.A.T.I. della CO.ME.PA., il P.A.T. fa proprie le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti e relative fasce di rispetto, di interesse sovracomunale che recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione comunitaria (reti transeuropee), nazionale (P.G.T.C.) nonché del Piano Regionale dei Trasporti e del Piano della Viabilità Provinciale.

La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella tav. A.4 "Carta della trasformabilità", costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

I P.I. completano la definizione del sistema delle infrastrutture e delle fasce di rispetto dell'intera viabilità comunale.

Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche di rilevanza non strategica alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, paesaggistico-ambientale, storico-monumentale e architettonica, nonché delle condizioni di sostenibilità indicate nella V.A.S. e di sicurezza idraulica di cui alla V.C.I..

Articolo 23 - Percorsi storico-ambientali di progetto

I percorsi segnati nella tav. 4 riportano le previsioni degli itinerari del P.A.T.I. e alcune proposte formulate ai fini di creare una maggior connettività dei percorsi comunali.

Il Comune, in sede di P.I. può individuare ulteriori percorsi ed aree attrezzate, oltre a promuovere, in concerto con la Provincia, la creazione dei percorsi previsti, ai fini della conoscenza e della valorizzazione della realtà locale, in particolare del prodotto tipico, ma anche delle emergenze ambientali e culturali, per la pratica del tempo libero e dello sport.

Le piste ciclabili devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico-culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità, dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

Articolo 24 - Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto

I percorsi pedonali e ciclabili individuati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" sono indicativi e possono essere modificati in sede di P.I. nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

Nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture che impattino su tali percorsi, va studiata, in sede di progettazione di tali infrastrutture, la salvaguardia di detta percorribilità, attraverso la realizzazione di sottopassi, passerelle o altri accorgimenti (impianti semaforici a chiamata) che mettono in sicurezza il transito dei pedoni e dei ciclisti.

In fase di stesura del P.I. vanno individuati gli eventuali percorsi secondari di collegamento tra gli insediamenti e gli ambiti agricoli.

Articolo 25 - Valori e tutele culturali

25.1 Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza

La tav. A.1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” identifica a titolo ricognitivo i principali Beni culturali di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.

La tavola n° 4 del P.A.T. “Carta della trasformabilità” identifica gli immobili di cui al comma precedente ed inoltre, ai sensi del comma 4 dell’art. 40 della L.R. 11/04, a titolo ricognitivo, i centri storici, le Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – e le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti sono comunque di interesse testimoniale ed i centri storici; in particolare, in sede di P.I., il Comune tutela le preesistenze medievali e neomedievali di pregio mediante conservazione degli apparati tipologici e costruttivi coperti e scoperti e disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi sovrapposti nelle epoche successive definendo ambiti da conservare, da trasformare e/o da eliminare in qualità di superfetazione; tutela i contesti ambientali e figurativi di pertinenza diretta ed indiretta.

Il P.I. adotta per i manufatti di archeologia industriale, misure volte alla loro tutela e riqualificazione, in particolare i manufatti dovranno essere recuperati e riutilizzati preferibilmente per usi culturali, didattici ed espositivi, ma non escludendo le destinazioni commerciale, direzionale e turistico-ricettiva, purché compatibili con gli insediamenti e l’ambiente circostante, con le caratteristiche tipologiche originarie.

Ai sensi del comma 3 dell’art. 40 della L.R. 11/04 per gli edifici di cui al presente articolo vengono determinate le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

- a) Beni culturali di cui al precedente art. 13.1;
- b) ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) immobili di valore archeologico industriale.

E’ comunque demandata al P.I., in coerenza con i contenuti del presente articolo, la possibilità di individuare ulteriori immobili ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell’art. 40 della L.R. 11/04.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell’articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell’impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell’ambito di competenza dell’ente preposto alla tutela.

In sede di progetto edilizio o di P.U.A. è ammessa la dimostrazione di appartenenza di edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l’istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all’edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l’esaustività della deliberazione, senza costituire variante al P.I..

Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.

Il P.I. individua inoltre, per le superfetazioni soggette a demolizione parziale o totale, in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplina, i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, coerentemente con i criteri previsti dalle presenti norme.

Il P.I. potrà pure prevedere eventuali interventi di parziale ricostruzione di parti di edifici crollate e/o mancanti finalizzati alla ricomposizione dell'assetto originale, storicamente documentato. Sono in ogni caso esclusi interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione degli immobili tutelati di cui al presente articolo.

Il P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, potrà definire le destinazioni d'uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiando destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storiche-architettoniche e ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza.

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal vigente P.R.G..

Il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio attività / segnalazione certificata di inizio attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al Paesaggio.

Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere prevista la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

Per quanto non previsto il P.I. attua le prescrizioni dell'art. 26 D) del P.T.C.P..

Il P.I. privilegia in via prioritaria l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime.

L'eventuale potenzialità edificatoria espressa dalle aree pertinenziali e/o dai contesti figurativi di immobili di valore monumentale e/o testimoniale, e che siano classificate, alla data di adozione del P.A.T., come zone residenziali dallo strumento urbanistico generale (P.R.G. vigente), potrà essere utilizzata nella stessa Z.T.O. a destinazione residenziale ma esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo; potrà essere altresì oggetto di credito edilizio senza cessione dell'area pertinenziale e/o del contesto figurativo ed istituendo sulla stessa un vincolo di inedificabilità.

25.2 Disciplina delle categorie di valore

25.2.a Beni culturali e relative pertinenze scoperte di cui al precedente art. 13.1 intatti o con modificazioni reversibili.

25.2.b Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto intatte o con modificazioni reversibili.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25.4.1, 25.4.2, 25.4.3.

25.2.a1 Beni culturali e relative pertinenze scoperte di cui al precedente art. 13.1, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

25.2.b1 Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

Sono consentiti, oltre agli interventi di cui al punto precedente, anche gli interventi di cui all'art. 25.4.4.

25.2.c Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) intatti o con modificazioni reversibili.

25.2.d Immobili di valore archeologico industriale, intatti o con modificazioni reversibili.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25.4.1, 25.4.2, 25.4.3, 25.4.4.

25.2.c1 Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

25.2.d1 Immobili di valore archeologico industriale, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25.4.1, 25.4.2, 25.4.3, 25.4.4 e 25.4.5.

25.3 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale

La tav. A.4 del P.A.T. "Carta delle trasformabilità" individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/04 i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenziali agli immobili di cui ai punti a), b), c) del precedente articolo 25.1.

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

Il P.I. potrà precisare – in ragione della loro scala grafica – i perimetri dei contesti definiti dal P.A.T., attenendosi a criteri di delimitazione che tengano conto di limiti fisici evidenti (strade e percorsi, corsi d'acqua, cambi di pendenza, cambi di coltura, limiti delle aree boscate, ecc.) e coerenti con i caratteri dell'area considerata.

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

All'interno dei contesti figurativi il P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi, provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle categorie di intervento, tenuto conto delle indicazioni riportate all'art. 25.4.

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico.

Il P.I. adotta misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- vietare la collocazione di cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità nonché interventi infrastrutturali e tecnologici incompatibili (linee aeree, impianti tecnologici);
- individuare gli eventuali fronti o manufatti degradati presenti nelle aree prospicienti i

beni monumentali, nonché le attività esistenti incompatibili con le esigenze di decoro e tutela dell'area con l'introduzione di misure volte alla riqualificazione degli stessi anche, ove possibile, attraverso demolizione e ricostruzione con accorpamento in posizione defilata;

- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Il P.I. privilegia in via prioritaria:

- l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo – sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Il P.I. individuerà inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.

Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenti e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro tipo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo, o, nel caso ciò non sia possibile, potrà essere riconosciuta una compensazione / credito edilizio senza cessione dell'area ma a seguito del riconoscimento di un vincolo di inedificabilità sulla stessa.

Relativamente al "Sistema delle Ville Venete" si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell'art. 26 lettera "c" del P.T.C.P..

25.4 Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete

Il P.I. definisce il grado di protezione e la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, secondo categorie di seguito descritte, così come definite dal P.A.T.I. della CO.ME.PA..

25.4.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

25.4.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con

materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento; rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- c) rifacimento di impianti igienici;

sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- d) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- e) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- f) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- g) costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

- a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante;
- b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

25.4.3 Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o

- documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
 - f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
 - g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale; dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.

25.4.4 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
 - le preesistenti demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
 - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

25.4.5 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

25.5 Coni visuali

Sono ambiti di particolare pregio ambientale assoggettati alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire elementi singolari del paesaggio, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'autorità comunale.

Articolo 26 – Valori e tutele naturali

26.1 Rete ecologica comunale

La rete ecologica del P.A.T. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P. e del P.A.T.I. della Comunità metropolitana.

Lo sviluppo della rete ecologica va incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 “Miglioramento dell’ambiente e dello spazio rurale”, attraverso sinergie tra l’Amministrazione Provinciale, le Amministrazioni comunali, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute attraverso Progetti Integrati d’Area (P.I.A.) o progetti singoli.

Il Comune, in sede di P.I., prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc.

Ogni intervento all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

Le azioni da perseguire, nel rispetto di quanto previsto all’art. 16.1.1m, sono le seguenti:

- prevedere l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d’acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua di rilevanza paesaggistica (art. 13.3.1) attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d’opera;
- introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
- valorizzare l’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Si definiscono di seguito le norme relative ai tematismi specifici, così come individuati dalla L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

26.1a Area nucleo (core areas)

Il P.A.T.I. individua l’area dell’ex Polveriera quale area naturale in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica, di interesse provinciale (art. 18, comma D del P.T.C.P.).

Il Comune, in sede di P.I., dovrà predisporre interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale, salvaguardando l’area da attività di disturbo nel tempo libero, in particolare verso flora e fauna.

26.1 b Ambiti di connessione naturalistica

Gli ambiti di connessione naturalistica indicati nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” vengono esattamente definiti e localizzati in sede di P.I., in coerenza e attuazione del P.A.T., garantendo in ogni caso il mantenimento delle connessioni individuate dal P.A.T.I. della

Comunità Metropolitana di Padova.

In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:

- destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate-buffer zones); destinazione “mista”, ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistano anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni/varchi urbani).

Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:

grado “1”, individuate prevalentemente su:

- fasce adiacenti ai corsi d’acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
- aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l’esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
- aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione.

grado “2”, individuate prevalentemente su:

- aree con destinazione agricola prevalente o “mista” ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.

Il Comune, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I., dovrà promuovere interventi di rinnovamento, incremento e creazione ex novo del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale. Gli interventi relativi alla creazione di boschi andranno programmati, destinandone parte alla produzione di biomasse legnose e parte alla permanente valorizzazione ecologica del territorio.

26.1 c Corridoi ecologici principali (blueways – greenways)

Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la Rete ecologica (core areas, stepping stones, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunali.

Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (blueways), sia di origine naturale (vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04) che artificiale; vengono inoltre previsti corridoi principali terrestri (greenways) di nuova progettazione, come dorsali delle aree di connessione naturalistica.

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione / mitigazione.

Il Comune, in sede di P.I., dovrà:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantire e/o monitorare la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

26.1 d Corridoi ecologici secondari (blueways – greenways)

Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano ambiti di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi”.

Si individuano come tali i corsi d’acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le

dorsali degli ambiti di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (greenways) di nuova progettazione.

Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione

Il Comune, in sede di P.I., dovrà:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d'acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- raccordare siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

26.1e Varchi urbani – connessioni preferenziali

Si definiscono varchi urbani – connessioni preferenziali – tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra le aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale.

Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) significativi per la funzionalità connettiva della rete ecologica.

Il P.I. provvederà a precisare i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

26.1 f Isola ad elevata naturalità (stepping stone)

Si definisce tale l'ambito in grado di costituire un nodo locale, per la cui dimensione non può assumere il ruolo di area nucleo, ma che riveste ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

Nel P.A.T. si individuano queste caratteristiche nei parchi delle Ville di San Bonifacio, Castellani e Lion.

Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il Comune, in sede di P.I., dovrà:

- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promuovere l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

26.2 Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate

Si definiscono tali ambiti o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali. Si verificano barriere infrastrutturali (ambiti) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo

o residenziale si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati.

Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

Le barriere infrastrutturali rappresentano anche i limiti alla nuova edificazione di cui all'art. 20.6 delle presenti norme.

Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo o residenziale) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.

Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.

Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto.

Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.

Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno delle aree interessate dall'intervento stesso.

Esse dovranno essere localizzate preferibilmente lungo il perimetro dell'area interessata, delle opere e dei manufatti realizzati ex novo, che confinano con il territorio agricolo.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- b) prevedere adeguati drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione ripariale;
- c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

Le barriere infrastrutturali (ambiti) si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.

Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.

- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale. Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).

Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in ogni caso da intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale.

I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici.

Articolo 27 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

27.1 Edificabilità e modalità di intervento

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/04 il P.A.T., allo scopo di favorire la difesa del paesaggio agrario e la tutela del territorio aperto, individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni;
- c) le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla lettera a);
- d) i limiti fisici all'espansione;
- e) ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agronomica:

gli ambiti di buona integrità individuati nella tav. A.4 "Carta della trasformabilità" sono aree di particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale, paesaggistico ed agronomico. Il P.I. promuove le attività finalizzate, oltre alla funzione produttiva, anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale coerentemente con gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. con gli aspetti qui di seguito esemplificati:

 - promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola e, in particolare, le tecniche di sostenibilità ambientale;
 - favorire la interconnessione fra gli ambiti agricoli, mantenendo dei varchi urbani nel sistema insediativo;
 - favorire la fruizione turistica del territorio agricolo attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche, di attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast, di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché di attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del 1° comma dell'art. 25 della L.R. 33/02, alle quali, in deroga ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/04, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine;
 - valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
 - prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti. Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04, oltre agli interventi di cui all'art. 27.4 per l'edilizia esistente, sono consentiti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttiva.

Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 sono consentiti, sulla base di un

piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi richiesti dal 2° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga al suddetto secondo comma, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 sono consentiti:

- a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 27.4, fino a 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre 1.200 m³;
- b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 m³, complessivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
- c) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m³ per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m³;
- d) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate all'interno dell'aggregato abitativo dell'azienda agricola, intendendo come tale il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100. Nell'ipotesi di fondi privi di edifici, la nuova costruzione sarà consentita entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo, in zona più prossima ad edifici e/o aggregati urbani.

Il P.I., in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/04, disciplina la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

27.2 Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola

Gli ambiti di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti, va ridotta al minimo l'espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture, mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre vanno incentivati l'introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti.

In tali aree non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

Gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. sono i seguenti:

- promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche di sostenibilità ambientale e/o colture ad impatto positivo dal punto di vista ecologico come colture di biomasse sia di tipo erbaceo che soprattutto di colture legnose;
- favorire la fruizione turistica del territorio agricolo, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio;
- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-

ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);

- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti.

Il P.I. in relazione agli obiettivi generali sopra descritti dal P.A.T. deve promuovere le attività finalizzate oltre alla funzione agricola produttiva anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale compatibili.

Gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola" individuati nella tav. A.4 del P.A.T. coincidono, in termini di estensione, con gli ambiti di integrità ambientale agricola della tav. A.2; si richiamano, pertanto, le disposizioni normative di cui all'art. 14.4 delle N.T. del P.A.T..

27.3 Ambiti agricoli

Tali ambiti non presentano particolari aspetti di tutela e valorizzazione ma sono comunque aree con funzione di ammortizzazione tra il territorio antropizzato e quello agricolo di tutela.

Pertanto sono gli ambiti preferenziali per lo sviluppo dell'edificazione agricola, nei limiti previsti dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni.

In tali aree non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

Il P.I. individuerà i perimetri di tutte le aziende agricole censite.

27.4 Edilizia esistente

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, sono sempre consentiti negli edifici esistenti:

- a) gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del decreto del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m³ 800 comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
- b) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c) gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue;
 - degli elementi di degrado;
 - degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
 - delle attività produttive in zona impropria;

tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi" che vengono disciplinati e localizzati dal P.I.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole che vengono disciplinate dal P.I.;

- 27.5** interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola. Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

Il P.I. predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- oltre agli estratti del P.A.T. e del P.I. alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi.
L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non nel caso in cui essi siano riconosciuti come case d'abitazione e solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 m³ compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento, svago e accessorie.

Nel P.I., con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I..

27.6 Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale.

Articolo 28 – Sostenibilità

28.1 Sostenibilità ambientale

La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti N.T.:

- a) corridoi ecologici:
il P.I. regola le vie di accesso alle aree protette e la predisposizione di "corridoi ecologici" di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne;
- b) impatto delle infrastrutture:
il P.I. regola le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare detta specifiche condizioni per: individuare i punti in cui, in fase progettuale, sarebbe opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l'isolamento della fauna locale;
 - prevedere l'inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, al fine di abbattere parzialmente i rumori e l'inquinamento da polveri sottili, gas di scarico, ecc.;
- c) allevamenti:
il P.I. individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto all'art. 6 delle presenti N.T.; il P.I. inoltre individua le azioni di mitigazione

ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo:

- la gestione dei reflui ai sensi della nuova normativa nitrati a livello nazionale D. Lgs. n° 152/99 e la normativa regionale in fase di definizione;
- la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia;
- la stabulazione all’aperto degli animali;
- gli odori;
- il trattamento delle acque reflue;

d) inquinamento luminoso:

la realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell’inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l’utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l’ambiente e di favorire il risparmio energetico.

Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:

- impiegare preferibilmente sorgenti luminose e vapori di sodio ad alta pressione;
- selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
- evitare per i nuovi impianti l’adozione di sistemi di illuminazione e diffusione libera o diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso nell’emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
- limitare l’uso di proiettori ai casi di reale necessità mantenendo, ove possibile, l’orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue;
- per l’illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l’alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un’inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell’impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- per l’illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l’illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall’alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all’individuazione di impianti di distribuzione self-service, è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l’orario di chiusura dell’esercizio;
- è vietato installare all’aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l’illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un’accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l’installazione all’aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l’alto.

Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da

specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.

L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superate le tre sorgenti luminose.

28.2 Sostenibilità ambientale nel settore edilizio

Le presenti norme definiscono i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano criteri di incentivazione volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.

28.2.1 Interventi di edilizia sostenibile e linee guida

Ai fini delle presenti norme s'intendono, per interventi di edilizia sostenibile, gli interventi edilizi caratterizzati dai requisiti che seguono:

28.2.1a Efficienza energetica

L'efficienza energetica si attua mediante il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria (fep).

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le classi energetiche paramtrate al fabbisogno di energia primaria massima prevista (fep).

28.2.1b Comfort estivo

Il fabbisogno energetico per raffrescare gli edifici, spesso supera il fabbisogno energetico per riscaldarli. Il requisito "Comfort estivo" si pone l'obiettivo di migliorare il comportamento dell'organismo edilizio in termini di efficienza energetica nella stagione estiva.

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà l'indice di inerzia termica dell'edificio e cioè l'attitudine del contorno opaco di uno spazio ad accumulare calore e a riemetterlo lentamente e con ritardo verso lo spazio stesso e individuerà eventuali incentivi per il suo avvenimento.

28.2.1c Risparmio idrico

Il requisito incentiva l'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

Requisiti prestazionali

L'esigenza è soddisfatta se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, in percentuale da stabilire con il regolamento di cui all'art. 28.2.11, rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa.

A solo scopo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
2. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
3. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;

4. dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
5. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
6. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
7. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
8. dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n° 443 del 21/12/90 e norma CEE 1999).

28.2.1d Utilizzo di materiali bioecologici

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia e di elementi di finitura di arredi fissi che non determinano lo sviluppo di gas tossici, l'emissione di particelle, le radiazioni o i gas pericolosi, l'inquinamento dell'acqua e del suolo.

Si vuole inoltre privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

Requisiti prestazionali

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai parametri che verranno stabiliti dal regolamento di cui all'art. 28.2.11.

28.2.1e Utilizzo del solare termico

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo.

Requisiti prestazionali

L'impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

Il calcolo di progetto dell'impianto e la descrizione dettagliata del medesimo devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto. Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

28.2.1f Utilizzo di pannelli fotovoltaici

Si vuole favorire l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile, quali ad esempio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le modalità di calcolo per la determinazione della prestazione.

28.2.1g Realizzazione di coperture e terrazzi verdi

Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore".

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

28.2.1h Recupero delle acque meteoriche

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Requisiti prestazionali

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

28.2.1i Incentivi

Le presenti norme, con carattere di adesione volontaria, individuano le modalità di assegnazione di incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto.

L'entità e tipologia degli incentivi ed i criteri di assegnazione dei medesimi verranno stabiliti con apposito regolamento di cui al punto 28.2.1l.

28.2.1l Regolamento attuativo

Il Comune, in sede di prima variante al P.I., predispone, sulla scorta delle linee guida in materia di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 4/07 e s.m.i., di cui agli allegati A e B alla D.G.R.V. n° 2398 del 31 luglio 2007, un apposito regolamento attuativo per la definizione dell'entità, della tipologia e dei criteri di attribuzione degli incentivi e delle linee guida organizzative del circuito certificatorio, nonché gli schemi tipo della dichiarazione preventiva e della scheda tecnica di fine lavori.

Articolo 29 – Prescrizioni V.A.S.

In sede di attuazione del Piano:

- il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi;
- i P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel P.A.T., ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 3 ottobre 2013.

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

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

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità

prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

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

MATRICI AMBIENTALI	N°	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO	PERIODICITÀ minima per le verifiche ed i controlli
Aria	1	Polveri sottili (PM ₁₀)	A.R.P.A.V.	Annuale
	2	Ozono (O ₃)	A.R.P.A.V.	Annuale
Clima	3	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.	Annuale
	4	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.	Annuale
Acqua	5	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia	Annuale
Suolo e sottosuolo	6	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.	Annuale
	7	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)	Annuale
	8	Numero di allevamenti zootecnici	Comune / U.L.S.S.	Annuale
	9	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.	Annuale
	10	Siti contaminati: percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune	Annuale
Flora e fauna	11	Numero di interventi di manutenzione / ripristino flora	Comune	Annuale
	12	Numero di interventi per aumentare patrimonio faunistico	Provincia	Annuale
Biodiversità	13	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune	Annuale
Uso agricolo	14	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.	Annuale
MATRICI AMBIENTALI	N°	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO	PERIODICITÀ minima per le verifiche ed i controlli
Patrimonio culturale architettonico e archeologico	15	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune	Annuale
Salute umana	16	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune	Annuale
	17	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie	Comune	Annuale
	18	Numero di stazioni radio base installate	Comune	Annuale
	19	Volume edifici residenziali dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune	Annuale
Popolazione	20	Composizione media delle famiglie	Comune	Annuale
	21	Numero totale di abitanti	Comune	Annuale
	22	Numero di stranieri residenti	Comune	Annuale
	23	Indice di composizione	Comune	Annuale
	24	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 2 / A.R.P.A.V.	Annuale

Beni materiali	25	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 2 / A.R.P.A.V.	Annuale
	26	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.	Annuale
	27	Estensione piste ciclabili esistenti	Comune	Annuale
	28	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (C.V.S.)	Annuale
	29	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)	Annuale
	30	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
	31	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune	Annuale
Pianificazione e vincoli	32	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune	Annuale

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

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

29.2 Misure di mitigazione

Le misure di mitigazione individuate nel Rapporto Ambientale sono le seguenti:

espansione (produzione CO ₂)	
Creazione di aree da adibire a bosco di pianura per compensare nuove aree di	
Piantumazione di specie arboree in prossimità delle nuove strade (polveri sottili - paesaggio)	II
Drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi	III
Predisposizione di passaggi per la flora e la fauna ed ecodotti	IV
Predisposizione di barriere per ridurre l'inquinamento acustico	V

Sono da ritenersi complementari ed integrative delle misure su elencate quelle pertinenti il territorio di Albignasego, contenute nel "Prontuario delle mitigazioni" allegato al Rapporto Ambientale del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova.

29.3 Valutazione del rischio archeologico

Si dovrà valutare il rischio archeologico nei casi di realizzazione di opere pubbliche di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Nel caso di rinvenimenti fortuiti si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Articolo 30 – Prescrizioni V.A.S. relative alla Variante n. 1 al PAT

Con riferimento alla Variante n. 1 al P.A.T. di seguito sono riportate le prescrizioni contenute nel parere n. 205 del 20/12/2018 espresso dalla Commissione Regionale VAS recepita, nell'ambito del procedimento di approvazione, con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 29/04/2019:

1. Di rispettare tutte le misure di mitigazione e compensazione già individuate nel rapporto Ambientale della PAT e prescritte dalla Norme Tecniche del PAT.
2. Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT con carattere di perequazione e compensazione ambientale.
3. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
4. In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte della Variante al piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi.
5. Mantenere invariata l' idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Lycaena dispar*, *Trituru carnifex*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarci muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Ciononella austriaca*, *Lenius collurio*, *Emberiza hortulana*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Myotis bechsteinii*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Nyctalus noctula*, *Hypsugo savii*, *Eptesicus serotinus*, *Plecotus auritus*, *Tadarida teniotis*.
6. Di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri:
 - flusso luminoso modulabile;
7. bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti dei lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri. Di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata.
8. Di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Albignasego, il rispetto delle suddette prescrizioni o di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

A.T.O. n° 1 – San Tommaso – San Lorenzo - Ferri					<u>Descrizione:</u> L'A.T.O. comprende la porzione centrale del territorio comunale e confina a nord con il Comune di Padova, a sud con gli A.T.O. di San Giacomo, Lion, Carpanedo, ad ovest con quelli della zona produttiva e di Mandriola. L'A.T.O. è interessato dai centri abitati delle località di San Tommaso, San Lorenzo e Ferri					
superficie territoriale:		Km²		7,09						
abitanti:		n°		11.741						
volume resid. esistente complessivo:		m³		3.217.361						
volume resid. esistente effettivo (1):		m³		2.603.810						
abitante teorico:		m³/ab		222						
carico insediativo residenziale delle previsioni di P.R.G. non attuate		m³		423.149						
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi				riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale				
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²				urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²	
2.254.949	659.700	2.914.649		-	35.100	2.290.049	659.700	-	2.949.749	
standard esistenti										
residenza										
complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		produttivo m ²
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	
402.268	34,26	161.189	13,73	56.547	4,82	131.666	11,21	52.866	4,50	0
carenze standard resid.:									carenze standard produttivo:	
-									-	
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 423.149 nuovi abitanti teorici: m ³ 423.149/120 m ³ /ab = n° 3.526 ab.				volumetria: m ³ 9.100 (Var. 09 PI)				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		totale
ab. n° 3526 x 30 m ² /ab. = m ² 105.787				8.300 mq (Var. 09 PI)				-		-
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale					in zona produttiva					
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²	
402.268	-	114.087		516.355	-	-	-		-	

A.T.O. n° 2 – Sant'Agostino					Descrizione:				
superficie territoriale: Km ² 1,48					L'A.T.O. comprende la porzione nord del territorio comunale e confina a sud con l'A.T.O. n° 3 di Mandriola e n° 1 con la località Ferri, a ovest ed est con il Comune di Padova, L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Sant'Agostino.				
abitanti: n° 4.246									
volume resid. esistente complessivo: m ³ 1.283.135									
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 1.038.441									
abitante teorico: m ³ /ab 302									
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 22.500									
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)									
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa									
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale				
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²	
760.850	32.100	792.950	135.850	96.300	857.150	32.100	135.850	1.025.100	
standard esistenti									
residenza									produttivo m ²
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab
152.805	35,99	78.718	18,54	6.547	1,54	41.997	9,89	25.543	6,01
carenze standard residenziali parcheggio ab 4.246 x 2 m ² /ab = 8.492									carenze standard produttivo: -
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard									
residenza			commercio / direz.			produttivo			
volumetria: m ³ 22.500 nuovi abitanti teorici: m ³ 22.500/120 m ³ /ab = n° 188 ab			-			-			
standard carico insediativo aggiuntivo									
residenza			commercio / direz.			produttivo		totale	
ab. n° 188 x 30 m ² /ab. = m ² 5.625			-			-		-	
standard urbanistici complessivi									
in zona residenziale				in zona produttiva					
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²		
152.805	8.492	5.625	166.922	-	-	-	-		

A.T.O. n° 3 – Mandriola						Descrizione:							
superficie territoriale:						Km ²	1,82						
abitanti:						n°	2.022						
volume resid. esistente complessivo:						m ³	672.790						
volume resid. esistente effettivo (1):						m ³	544.489						
abitante teorico:						m ³ /ab	269						
carico insediativo residenziale													
previsioni di P.R.G. non attuate						m ³	77.182						
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)													
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa													
residenza e servizi						produttivo		totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²	riqualif. e riconvers. m ²	urb. consolidata m ²	urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²					
583.364	81.900	665.264	178.000	122.400	705.764	81.900	178.000	965.664					
standard esistenti													
residenza										produttivo			
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione					
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /a b	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²			
90.309	44,66	53.087	26,25	9.949	4,92	15.191	7,51	12.082	5,97	0			
carenze standard residenziali										carenze standard produttivo:			
										-			
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard													
residenza				commercio / direz.				produttivo					
volumetria: m ³ 77.182													
nuovi abitanti teorici:													
m ³ 77.182/120 m ³ /ab = n° 643 ab													
standard carico insediativo aggiuntivo													
residenza				commercio / direz.				produttivo				totale	
ab. n° 643 x 30 m ² /ab.													
= m ² 19.295													
standard urbanistici complessivi													
in zona residenziale				in zona produttiva									
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²						
90.309	-	19.875	110.184	-	-	-	-						

A.T.O. n° 4 – San Giacomo					Descrizione:					
superficie territoriale: Km ² 3,41 abitanti: n° 2.333 volume resid. esistente complessivo: m ³ 690.569 volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 558.877 abitante teorico: m ³ /ab 239 carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 104.500					L'A.T.O. comprende la porzione est del territorio comunale e confina a sud con il Comune di Casalserugo, a nord con il Comune di Padova e ad ovest con la località di Lion. L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di San Giacomo.					
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
377.000	453.100	830.100	-	-	377.000	453.100	-	830.100		
standard esistenti										
residenza										
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		produttivo m ²
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /a b	tot. m ²	unit. m ² /ab	
53.834	23,07	21.391	9,17	7.427	3,18	15.230	6,53	9.786	4,19	0
carenze standard residenziali										
parcheggio ab 2.333 x 0,5 m ² /ab = 1.166										
carenze standard produttivo: -										
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 104.500 nuovi abitanti teorici: m ³ 104.500/120 m ³ /ab = n° 871 ab				-				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza		commercio / direz.				produttivo		totale		
ab. n° 871 x 30 m ² /ab. = m ² 26.125		-				-		-		
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
53.834	1.166	26.125	81.125	-	-	-	-			

A.T.O. n° 5 – Lion						<u>Descrizione:</u>							
superficie territoriale: Km ² 2,21						L'A.T.O. comprende la porzione a sud-ovest del territorio comunale e confina a ovest con l'A.T.O. n° 6 di Carpanedo e con la n° 4 di San Giacomo, a sud con il Comune di Maserà di Padova. L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Lion.							
abitanti: n° 1.445													
volume resid. esistente complessivo: m ³ 379.173													
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 306.865													
abitante teorico: m ³ /ab 212													
carico insediativo residenziale													
previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 47.689													
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)													
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa													
residenza e servizi				riqualif. e riconvers. m ²	urb. consolidata m ²	totale generale							
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²				urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²				
218.923	270.700	489.623				-	-	218.923	270.700	-	489.623		
standard esistenti													
residenza										produttivo			
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione					
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²			
40.428	27,98	20.105	13,91	6.503	4,50	11.658	8,07	2.162	1,50	0			
carenze standard resid.:										carenze standard produttivo:			
-										-			
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard													
residenza				commercio / direz.				produttivo					
volumetria: m ³ 47.689													
nuovi abitanti teorici:													
m ³ 47.689/120 m ³ /ab = n° 397 ab													
standard carico insediativo aggiuntivo													
residenza				commercio / direz.				produttivo				totale	
ab. n°397 x 30 m ² /ab.													
= m ² 11.922													
standard urbanistici complessivi													
in zona residenziale						in zona produttiva							
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²		esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²			
40.428	-	17.500		57.928		-	-	-		-			

A.T.O. n° 6 – Carpanedo					Descrizione:					
superficie territoriale: Km ² 2,28					L'A.T.O. comprende la porzione a sud del territorio comunale. Confina a nord con l'A.T.O. n° 1 con le località di San Tommaso e San Lorenzo che la delimita dalla sede dell'autostrada PD/BO (A/4), a sud con il Comune di Maserà di Padova ed ad est con l'A.T.O. di Lion. L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Carpanedo.					
abitanti: n° 1.984										
volume resid. esistente complessivo: m ³ 622.284										
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 903.614										
abitante teorico: m ³ /ab 256										
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 65.095										
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
347.115	273.900	621.015	-	-	347.115	273.900	-	621.015		
standard esistenti										
residenza										
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		produttivo m ²
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /a b	tot. m ²	unit. m ² /ab	
42.302	21,32	17.205	8,67	9.253	4,66	10.045	5,24	5.799	2,92	0
carenze standard residenziali: verde pubblico ab 1.984 x 1,5 m ² /ab. = m ² 2.976									carenze standard produttivo: -	
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza			commercio / direz.				produttivo			
volumetria: m ³ 65.095 nuovi abitanti teorici: m ³ 65.095/120 m ³ /ab = n° 542 ab			-				-			
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza			commercio / direz.				produttivo		totale	
ab. n° 542 x 30 m ² /ab. = m ² 16.273			-				-		-	
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
42.302	2.976	28.750	74.028	-	-	-	-			

A.T.O. n° 7 – Zona produttiva					Descrizione:					
superficie territoriale:		Km²	2,75	L'A.T.O. comprende la porzione sud-ovest del territorio comunale e confina a nord con l'A.T.O. n° 3 di Mandriola e con l'A.T.O. n° 1 con la località di San Tommaso e a sud con il Comune di Maserà di Padova. L'A.T.O. è interessato dalla zona produttiva comunale attestata lungo la strada Battaglia						
abitanti:		n°	352							
volume resid. esistente complessivo:		m³	174.321							
volume resid. esistente effettivo (1):		m³	141.078							
abitante teorico:		m³/ab	400							
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate		m³	6.500							
superficie a destinazione produttiva		m²	662.900							
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%).										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
-	127.600	127.600	-	711.650	711.650	127.600	-	839.250		
standard esistenti										
residenza										
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		produttivo m ²
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122.798
carenze standard residenziali:									carenze standard produttivo:	
-									-	
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 6.500 nuovi abitanti teorici: m ³ 6.500/120 m ³ /ab = n° 54 ab				-				previsioni di P.A.T.I. confermate: m ² 662.900		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		totale
ab. n° 54 x 30 m ² /ab. = m ² 1.625				-				-		-
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
-	-	1.625	1.625	122.798	-	66.290	189.088			

DATI RIASSUNTIVI					1 – San Tommaso-San Lorenzo-Ferri				
A.T.O. nn° 1-2-3-4-5-6-7					2 – Sant’Agostino				
superficie territoriale:	km ²	21,03			3 – Mandriola				
abitanti:	n°	24.123			4 – San Giacomo				
volume resid. esistente complessivo:	m ³	7.039.633			5 – Lion				
volume resid. esistente effettivo (1):	m ³	5.697.175			6 – Carpanedo				
abitante teorico:					7 – Zona produttiva				
m ³ 5.697.175 / ab 24.123	m ³ /ab	236							
carico insediativo residenziale complessivo	m³	746.615							
superficie a destinazione produttiva	m ²	662.900							
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)									
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa									
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale				
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²	
4.542.201	1.899.000	6.441.201	313.850	965.450	5.507.651	1.899.000	313.850	7.720.501	
standard esistenti									
residenza									produttivo
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab
781.946	32,41	351.695	14,58	96.226	3,99	225.787	9,36	108.238	4,49
carenze standard residenza:					carenze standard produttivo:				
A.T.O. n° 2: m ² 8.492					-				
A.T.O. n° 4: m ² 1.166									
A.T.O. n° 6: m ² 2.976									
totale m ² 12.634									
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard									
residenza			commercio / direz.			produttivo			
volumetria: m ³ 746.615			volumetria: m ³ 9.100 (Var. 09 PI)			previsioni di P.R.G.			
nuovi abitanti teorici:						confermate: m ² 576.400			
m ³ 746.615/120 m ³ /ab = n° 6.221 ab. eq.						nuove previsioni: m ² 86.500			
						totale m ² 662.900			
standard carico insediativo aggiuntivo									
residenza			commercio / direz.			produttivo			
ab. n° 6.221 x 30 m ² /ab = m ² 186.653			8.300 mq (Var. 09 PI)			A.T.O. n° 7: m ² 66.290			
standard urbanistici complessivi									
in zona residenziale				in zona produttiva					
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²		
781.946	12.634	220.790	1.015.370	122.798	-	66.290	189.088		

ABACO PRINCIPALI SIGLE

A.R.P.A.V.	Azienda Regionale Protezione Ambiente Veneto
A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo
C.d.S.	Codice della Strada
C.E.	Comunità Europea
CO ₂	anidride carbonica
D.G.R.V.	Delibera di Giunta Regionale Veneta
D.I.A.	Denuncia Inizio Attività
D. Lgs.	Decreto Legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
F.E.P.	Fabbisogno Energia Primaria
ha	ettaro
L.R.	Legge Regionale
m ²	metro quadro
m ³	metro cubo
N.T.	Norme Tecniche
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
O.P.C.M.	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
P.A.T.	Piano di Assetto del Territorio
P.A.T.I.	Piano di Assetto Territoriale Intercomunale
P.I.	Piano degli Interventi
P.I.A.	Progetti Integrati d' Area
P.R.C.	Piano Regolatore Comunale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.R.C.	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
P.U.A.	Piano Urbanistico Attuativo
R.D.	Regio Decreto
S.A.U.	Superficie Agricola Utilizzata
S.I.C.	Sito di Interesse Comunitario
S.l.p.	Superficie lorda di pavimento
S.T.C.	Superficie Territoriale Comunale
S.U.A.P.	Sportello Unico Attività Produttive
U.L.S.S.	Unità Locale Socio Sanitaria
V.A.S.	Valutazione Ambientale Strategica
Z.T.O.	Zona Territoriale Omogenea