

COMUNE DI VILLA DEL CONTE
Provincia di PADOVA

P.A.T.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA
Settore Urbanistica

COMUNE DI VILLA DEL CONTE
Il Sindaco
Francesco Cazzaro

Il Segretario
Dott. Luca Scarangella

Il Responsabile Area Tecnica
Geom. Enrica Zurlo

IL PROGETTISTA
Arch. Aldo Gianni Marangon
Collabora Arch. Claudio Seno

**ANALISI AGRONOMICHE E
AMBIENTALI**
Studio Benincà – Associazione tra
professionisti

ANALISI GEOLOGICHE
Georicerche S.r.l.

COMPATIBILITA' IDRAULICA
Ing. Nico Perpinello

RAPPORTO AMB. - V.A.S.
Studio Benincà – Associazione tra
professionisti



abitat
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI

VIA ROMA, 5
36026 POIANA MAGGIORE - VI
www.abitat.it - gis@abitat.it

DATA 08.03.2013

PARTE PRIMA	7
DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO I – FINALITA’ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	8
Art. 1 – Disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e richiamo alla legislazione vigente.....	8
Art. 2 – Contenuti del PAT	8
Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	8
Art. 4 – Elaborati del PAT	14
Art. 5 – Strumenti di Attuazione del PAT	14
Art. 6 – Modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica	15
Art. 7 – Modalità per l’applicazione della perequazione territoriale	21
Art. 8 – Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica	21
Art. 9 – Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore.....	23
Art. 10 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l’applicazione dello sportello unico per l’attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche.....	24
Art.11 – Confini comunali	28
PARTE SECONDA	29
DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	29
CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE – ELABORATO	
1 – SCALA 1:10.000	30
Art. 12 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Corsi d’acqua.....	30
Art. 13 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Zone di interesse archeologico .	32
Art. 14 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II.....	32
Art. 15 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3.....	34
Art. 16 – Ambiti naturalistici di livello regionale	35
Art. 17 – Centri storici	36
Art. 18 – Agro centuriato – Cardi e decumani.....	38
Art. 19 – Strade romane – Resti visibili (V) e non visibili (NV).....	40
Art. 20 – Fiumi, torrenti e canali (fasce di rispetto).....	41
Art. 21 – Viabilità / Fasce di rispetto	42
Art. 22 – Centro abitato.....	43
Art. 23 – Cimiteri / Fasce di rispetto.....	44
Art. 24 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	45
Art. 25 – Elettrodotti / Fasce di rispetto.....	46
Art. 25bis – Gasdotti / Fasce di rispetto.....	47
Art. 26 – Ferrovia / Fasce di rispetto	48
Art. 27 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / Fasce di rispetto	49
Art. 28 – Allevamenti zootecnici intensivi	50
Art. 29 – Comune afferente al PATI dell’area del Camposampierese.....	54
CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 –	
SCALA 1:10.000	55

Art. 30 – Elementi lineari – Traccia di corso fluviale estinto, a livello di pianura o leggermente incassato	56
Art. 31 – Elementi lineari – Traccia di corso fluviale estinto (incerto)	56
Art. 32 – Ambiti naturalistici a livello regionale	57
Art. 33 – Aree rappresentative dei paesaggi Veneti.....	57
Art. 34 – Elementi lineari – Corsi d’acqua / idrografia	58
Art. 35 – Elementi puntuali – 1. Guardino naturalistico di Villa Morosini Serego Venier Alighieri 2. Frassini del Municipio	59
Art. 36 – Centri storici	61
Art. 37 – Elementi lineari ed invarianti storiche.....	61
Art. 38 – Zone di interesse archeologico – Ambito agro-centuriato.....	62
CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA’ DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 –	
SCALA 1: 10.000	63
Art. 39 – Aree idonee	69
Art. 40 – Aree idonee a condizione.....	70
Art. 41 – Aree esondabili o a ristagno idrico	71
Art. 42 – Aree delle risorgive (RV)	74
Art. 43 – Corsi d’acqua (Alvei ed argini) – Fasce di tutela dei corsi d’acqua.....	75
Art. 44 – Area rappresentativa dei paesaggi veneti	77
Art. 45 – Ambito di paesaggio n. 22 “Fascia delle risorgive tra Brenta e Piave – Sito archeologico – Agrocenturiato”	77
Art. 46 – Aree ad elevata utilizzazione agricola	78
Art. 47 – Qualità biologica dei corsi d’acqua (Ambiente leggermente inquinato).....	79
CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA’ DEL TERRITORIO –	
ELABORATO 4 – SCALA 1:10.000	80
Art. 48 – A.T.O. 1 – Ambito della fascia delle Risorgive del Brenta.....	101
Art. 49 – ATO 2 – Ambito territoriale della centuriazione romana.....	104
Art. 50 – Aree di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive).....	108
Art. 51 – Aree di espansione del PRG prevalentemente residenziale e/o prevalentemente produttive non attuate e/o convenzionate.....	109
Art. 52 – Edificazione diffusa	110
Art. 53 – Area idonea per intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale	113
Art. 54 – Aree di riqualificazione e riconversione.....	114
Art. 55 – Limiti fisici alla nuova edificazione	114
Art. 56 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza attuati.....	116
Art. 57 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza programmati	116
Art. 58 – Linee preferenziali di sviluppo residenziale e/o produttivo	117
Art. 59 – Ferrovia e sistema SFMR	119
Art. 60 – Stazione ferroviaria.....	119
Art. 61 – Punto critico di viabilità stradale e ferroviaria	119
Art. 62 – Fascia ricarica delle risorgive	120
Art. 63 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: centuriazione romana	121
Art. 64 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete...	121
Art. 65 – Elementi puntuali di manufatti storici	121

Art. 66 – Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale e relative pertinenze da tutelare.....	121
Art. 67 – Contesto figurativo dai valori monumentali	122
Art. 68 – Itinerario di interesse storico-ambientale.....	124
Art. 69 – Itinerario di interesse storico	124
Art. 70 – Coni visuali	125
Art. 71 – Centri Storici.....	125
Art. 72 – Ambito naturalistico di livello regionale	125
Art. 73 – Corridoi ecologici principali – blueway	126
Art. 74 – Corridoi ecologici secondari – blueway	127
Art. 75 – Area di connessione naturalistica di I° e di II° grado	127
Art. 76 – Piste ciclabili esistenti / di progetto	128
Art. 77 – Elementi puntuali naturalistici (Land Markers).....	128
Art. 78 – Elementi lineari – Siepi ed alberature.....	128
Art. 79 – Agrocenturiato	129
Art. 80 – Barriere infrastrutturali (centri edificati e viabilità)	129
Art. 81 – Barriere naturali (corsi d’acqua).....	131
PARTE TERZA	132
NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE AMBIENTALE	132
Art. 82 – Tutela dei Centri Storici.....	133
Art. 83 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni	134
Art. 84 – Opere incongrue ed elementi di degrado	135
Art. 85 – Tutela della falda acquifera sotterranea	135
Art. 86 – Inquinamento luminoso	137
Art. 87 – Tutela dall’inquinamento atmosferico e acustico - geotermia	138
<i>Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima</i>	138
Art. 88 – L’edilizia bioecologica	140
PARTE QUARTA	142
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	142
Art. 89 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti NTA	143
Art. 90 – Norme di salvaguardia	143
Art. 91 – Norme di salvaguardia del PTRC adottato e del PTCP	144
Art. 92 – Modifiche al PAT	144
Art. 93 – Modifiche conseguenti a varianti legislative	144
Art. 94 – Rinvio finale	144

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e richiamo alla legislazione vigente

1. La disciplina urbanistica del PAT relativa all'uso del territorio del Comune in esso ricompreso riguarda gli aspetti strategici concernenti le operazioni di corretta gestione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.
2. Le norme di attuazione del PAT esplicano le modalità per la messa in atto di operazioni di tutela e di modifica congruenti con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.
3. Nelle presenti norme di attuazione le disposizioni sono distinte in "PRESCRIZIONI" e "DIRETTIVE". Le prescrizioni sono norme immediatamente prevalenti e comportano l'automatica variazione e la sostituzione delle parti degli strumenti urbanistici e dei piani comunali di altra natura che risultino difformi. Le direttive rappresentano indirizzi e sono da recepire in sede di adeguamento del PI da parte del Comune.
4. Il Piano di Assetto del Territorio ed il successivo Piano degli Interventi costituiscono il Piano Regolatore Comunale ai sensi dell'art. 12 della LR 23 aprile 2004, n.11.

Art. 2 – Contenuti del PAT

1. Il PAT è lo strumento di pianificazione strutturale del comune, delineandone le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del relativo territorio.
2. Ha i contenuti di cui all'art.13 LR n.11/2004.

Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

1. Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e

programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla VAS.

2. Tutte le azioni di piano sono subordinate alle misure di mitigazione e/o di compensazione previste dalla VAS.
3. Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS, sono così determinate:

L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della LR11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
- b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
- d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
- e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

4. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione - delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS.

5. Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.

6. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

Interventi di mitigazione e di compensazione

- Attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione. Tali misure sono previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I, co.g).
- a) Con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida VIA, 18 Giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto.
- b) Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.
- c) Le mitigazioni previste sono le seguenti:
 - I Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
 - III Consolidamento e rinverdimento spondale
 - IV Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata nel territorio
 - V Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (corridoi verdi lungo il Tergola)
 - VI Barriere arboree di mitigazione visiva e/o funzionale
 - VII Misure di inserimento paesaggistico e di riqualificazione urbana
 - VIII Interventi a verde in aree di nuova costruzione
 - IX Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
 - X Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza, completamento delle aree già previste dal PRG...)
 - XI Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree
 - XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (*Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici*)
 - XIII Edilizia ecosostenibile (*Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.*)
 - XIV Riduzione delle fonti di Illuminazione e di rumore
 - XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
- d) Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del PI relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione.

Prescrizioni

- Le opere e gli interventi di mitigazione, dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni. La realizzazione delle opere e degli interventi di mitigazione di cui al presente articolo, dovrà seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.

- Le mitigazioni sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a VIA dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.
- Il rapporto ambientale, ai sensi delle linee guida VIA, appendice 3.B, prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera. All'interno del Rapporto Ambientale sono definite delle possibili misure di compensazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare nel Piano degli Interventi.

Il monitoraggio

- Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.
- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.
- Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).
- E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad esempio informazioni raccolte nelle procedure VIA o

registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.

- Si prevede la redazione periodica nei tempi di cui al punto 2 di un rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisi e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.
- 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.
- Il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessario il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.
- Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, il PI individuerà le componenti ambientali da sottoporre a monitoraggio.
- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

I contenuti del Piano di Monitoraggio

Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- Aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- Consumi di energia elettrica e metano;
- Indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- Conteggio della SAU disponibile/residua
- Aggiornamento dell'uso del Suolo.
- Effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione

Nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

- 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, e gli effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

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

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: PM ₁₀	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi biennali	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia da fonti rinnovabile	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi pro-capite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

	Percentuale siepi esistenti/siepi di progetto	%	Rilievo annuale	Comune
--	---	---	-----------------	--------

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell’Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PAT, tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

L’Amministrazione Comunale, d’intesa con la Provincia di Padova, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 4 – Elaborati del PAT

1. Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10.000;
- Tav. 2 – carta della invariante – scala 1:10.000;
- Tav. 3 – carta della fragilità – scala 1:10.000;
- Tav. 4 – carta della trasformabilità – scala 1:10.000;
- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro conoscitivo (banca dati alfa-numerica);
- Relazione Tecnica e Relazione sintetica;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Studio della Compatibilità Idraulica

Art. 5 – Strumenti di Attuazione del PAT

1. Il PAT si attua a mezzo:

- del piano degli interventi (PI), ai sensi dell’art. 17 della LR 11/2004 e successive modifiche; il PRG vigente acquisterà il valore e l’efficacia dei PI per le sole parti compatibili con il PAT fino all’approvazione dell’effettivo primo Piano degli Interventi;
- degli accordi tra soggetti pubblici e privati e degli accordi di programma, ai sensi rispettivamente dell’art. 6 e dell’art. 7 della LR 11/2004 e della L. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni; nel primo caso l’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Art. 6 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

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 dalle dotazioni territoriali.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

1. CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL PI

1.1) Ambiti assoggettati a perequazione

1.1.1. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, saranno assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme, fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente confermati dal PAT, relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al PI, le NTA del PRG vigente all'adozione del presente PAT.

1.1.2. Il PI individuerà gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sulla base delle linee preferenziali di sviluppo e delle strategie di riqualificazione del consolidato di cui alla Tav. 4 del PAT, con particolare riferimento a:

- a. gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- b. gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- c. gli ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA e che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.1.3. Nel caso in cui gli interventi di cui al punto precedente possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati.

In tal caso, nell'ambito degli Accordi pubblico – privati, potrà essere concordata la cessione gratuita, da parte del privato proponente, di una eventuale quota aggiuntiva di area per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica, finalizzata a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR 11/04.

1.1.4. La quota aggiuntiva di cui al punto precedente viene definita nel successivo punto 1.1.4.4.

1.1.5. Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

1.1.6. Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

A. Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

1.1.6.1. I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

1.1.6.2. L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potrà comportare, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una eventuale quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria e/o superficie edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria – pubblica da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI.

1.1.6.3. La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria e/o superficie edificabile ERP e/o superficie coperta edificabile produttiva secondaria – terziaria – pubblica), sarà definita all'interno dell'accordo pubblico-privato finalizzato a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

1.1.6.4. Tale quota aggiuntiva potrà essere basata sul plus-valore acquisito dal bene e definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

1.1.6.5. La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 LR 11/2004) da realizzarsi anche in aree esterne all'ambito/comparto;
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 LR 11/2004);

- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 LR 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme;
- Interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista idraulico.

1.1.6.6. Il comune gestirà la quota di cui al punto precedente nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

1.1.6.7. Il PI disciplinerà i casi in cui sarà possibile destinare le quote acquisite per il finanziamento di specifici interventi inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche, sempre nel rispetto delle norme di cui al comma precedente.

1.1.6.8. Gli interventi di cui al precedente punto 1.1.2 devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "*convenienza pubblica*", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente punto 1.1.6.4.

Alla stima della "*convenienza pubblica*" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito della mera attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi dal PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabili in termini economici.

1.1.6.9. I possibili fattori di beneficio pubblico da tenere in considerazione, saranno definiti in sede di PI e potranno ricomprendere, a titolo di esempio:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate;
- miglioramento estetico urbano;
- miglioramento ambientale e paesaggistico;
- uso di fonti rinnovabili;
- importanza strategica;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica.

La perequazione dovrà quindi essere finalizzata a conseguire i fattori di beneficio che possono concorrere alla "*convenienza pubblica*" precedentemente citati e non immediatamente

conseguibili attraverso la trasformazione proposta dal privato, o ad attuare altri interventi di interesse pubblico ritenuti strategici dall'Amministrazione Comunale.

B. Ambiti di riqualificazione e riconversione:

1.1.6.10. In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati e comunque al perseguimento di un rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

1.1.6.11. La quantificazione dell'eventuale quota aggiuntiva da cedere gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico – privato e nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente punto 1.1.6.2 e seguenti.

1.1.6.12. L'eventuale quota di plus-valore o quota aggiuntiva dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui al precedente punto 1.1.6.5 e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA (vedi precedente punto 1.1.6.6 e seguenti).

C. Ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA e che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

1.1.6.13. All'interno di tali ambiti, le cui fattispecie e le caratteristiche saranno definite in maniera puntuale da apposito PUA sulla base della consistenza degli stessi e dei nuovi carichi insediativi indotti, potranno essere individuate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria integrative di quelle esistenti e necessarie al raggiungimento degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT.

1.1.6.14. Nell'ambito degli Accordi pubblico – privati da stipularsi ai fini della trasformazione, potranno quindi essere previste forme di contribuzione da parte degli "attuatori degli interventi" alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente.

La quantità e la qualità delle opere necessarie saranno definite dal PUA sulla base dei seguenti parametri:

costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessità di adeguamento delle infrastrutture esistenti;

necessità di integrazione degli standards pubblici esistenti;

numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;

destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita/ affitto).

1.1.6.15. Il PUA potrà prevedere apposito schema di convenzione nel quale saranno previste anche le opportune garanzie in ordine al rispetto degli obiettivi di cui sopra.

1.2) Modalità di applicazione

1.2.1. Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:

a) All'interno degli ambiti descritti nei precedenti punti A), B) e C) i relativi PUA, individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le eventuali aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture che dovranno comunque essere concordate in ambito di accordo pubblico - privato, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.

b) la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);

c) i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito perequato per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, il Comune potrà procedere in proprio all'attuazione delle previsioni del PUA mediante strumenti urbanistici di iniziativa pubblica;

d) il PUA attribuirà a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda di intervento inserita in apposito repertorio normativo;

e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionalmente collegate ed idonee all'attuazione delle previsioni del PI in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale;

f) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata.

g) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, secondo uno schema definito dal PI, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, laddove tali strumenti siano previsti dal PI, ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto.

1.2.2. Con l'adozione della prima variante al PI, gli interventi già previsti e disciplinati secondo criteri perequativi dal PRG vigente, ancorché con modalità differenti da quelle indicate dal presente articolo, restano disciplinati secondo tali criteri perequativi purché tali interventi siano già convenzionati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 5 della LR 11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PAT.

1.2.3. Con l'adozione della prima variante al PI i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento agli interventi previsti dal previgente PRG non ancora convenzionati.

In sede di formazione della prima variante al PI, al fine di individuare le aree nelle quali realizzare interventi elencati nel precedente punto 1.1.2 e nell'intento di perseguire maggior trasparenza, condivisione e concreta attuabilità nell'attuazione, il Comune può anche promuovere bandi di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, finalizzati a valutare le *proposte di intervento* che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, *per le quali* si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

In questo caso il Comune, con opportuni avvisi pubblici, invita i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell'art. 17 della LR 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso che dovrà contenere:

i principali obiettivi di 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 PI;

la quantità massima di SAU trasformabile in ogni ATO nei termini di validità del PI, nel rispetto della quantità massima complessiva indicata nel Capo IV delle presenti NT;

le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;

il valore unitario iniziale degli immobili in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plus-valore o quota aggiuntiva 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 conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica nell'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 il particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

L'Amministrazione Comunale valuta quindi le proposte in base alla rispondenza con gli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del PAT o dal programma triennale delle opere pubbliche ed in base agli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal PAT.

La valutazione delle proposte dovrà basarsi dunque principalmente su criteri qualitativi e prestazionali, oltre che in base alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'adozione della prima variante al PI 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*, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria 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 di interventi previsti;

parametri dimensionali;

elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

Nel caso in cui le proposte formulate dai privati assumano effettivamente rilevante interesse pubblico, sarà attivata la procedura di cui all'art. 6 della LR 11/2004.

Art. 7 – Modalità per l'applicazione della perequazione territoriale

Le modalità della perequazione territoriale, fra comuni, sono quelle del PATI competente per territorio, qualora adottato e/o vigente.

Art. 8 – Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica

DEFINIZIONI

1. Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica residenziale – produttiva – secondaria – terziaria e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, connessa alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1 dell'art. 36 della LR 11/04 e comunque descritte al successivo punto 2) delle DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI.

2. Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. 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.

3.1. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione individuati dal PI che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

- a) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica).

3.2. Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il PI dovrà prevedere una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.

3.3. L'Amministrazione Comunale annota in apposito registro allegato al PI i Crediti edilizi indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto 2.1);
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.

3.4. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in forma di nuova edificazione sono individuati dal PI, e possono ricadere in area trasformabile non agricola e quindi anche nei

nuclei residenziali in ambito agricolo, in zone omogenea non agricola, oppure rispettando quanto previsto dal titolo V della LR 11/04, ed in particolare:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 2.1) specificando che nelle aree agricole sono realizzabili solo interventi di cui al titolo V della LR 11/04;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI/PUA attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 2.1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

3.5. Per gli interventi di cui al presente articolo, il Comune predispone unitamente al PI una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto 3.1), i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente punto 3.2, e l'eventuale indicazione degli ambiti di cui al precedente punto 3.4 qualora specificamente individuati.

3.6. L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o di un regolamento specifico allegato al PI, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 3.1) precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 3.1) precedente e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

Art. 9 – Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore

1. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione della Regione Veneto, della legislazione statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.

2. Tale quadro normativo sovraordinato prevarrà in caso di contrasto con le norme e le previsioni del presente PAT.

3. La pianificazione del PAT di Villa del Conte dovrà avvenire in coerenza con gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente; il Comune, inoltre, si impegna ad adeguarsi ed a recepire integralmente quanto previsto dal PATI del Camposampierese,

nella forma in cui esso sarà approvato dal Comune di Villa del Conte assieme ai Comuni dell'Ambito Territoriale di riferimento individuato dal PTCP, in copianificazione con la Provincia di Padova. Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del PAT, valgono in ogni caso i contenuti valutati dal PATI del Camposampierese.

Art. 10 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche

A. Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria

1. Il PAT detta i seguenti criteri ed indirizzi per la disciplina delle attività produttive in zona impropria da attuarsi con il PI:

- Non è ammissibile di norma la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nel medesimo sito: la demolizione di volumi esistenti fa evidentemente cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente, nella maggioranza dei casi, di trasferire l'attività in zone idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
- Nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché venga riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare le attività esistenti. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI
- Divieto di ampliare strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte non vanno ampliate e/o consolidate.
- Non è di norma ammissibile il trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti: se l'attività si trasferisce va ubicata in zona a ciò predisposta.
- Gli ampliamenti non possono di norma consistere in nuove costruzioni, ossia non è ipotizzabile prevedere l'ampliamento di una attività esistente che consista in un nuovo edificio isolato lontano dalle attività "madre", per gli stessi motivi esposti sopra.
- Di norma non sono ammissibili ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio.
- Non sono ammissibili ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- Di norma non sono ammissibili ampliamenti di edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita (la casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.). - Rispetto dell'art. 41 del PTRC: in zona residenziale volume inferiore a 1001 mc, superficie utile di calpestio inferiore a 251 mq, rapporto di copertura max 50%.
- Rispetto delle dotazioni di standard di legge: 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da vincolare ad uso pubblico per verde e parcheggi.

- Ampliamenti non superiori all'80% della superficie coperta delle attività esistenti, con un rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in cui insistono. L'ampliamento non potrà, comunque, essere superiore a mq. 1.500 di s.l.p.
- Non è auspicabile prevedere ampliamenti dall'area di pertinenza, in quanto se da un lato si vuole consentire il mantenimento dell'attività in essere, dall'altro consentire acquisizioni di nuove aree ai fini produttivi potrebbe generare surrettiziamente delle nuove zone industriali fuori dal controllo del PAT e del PI.
- Le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, per evitare la possibilità di utilizzare aree di proprietà lontane dagli impianti e/o di assegnare ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con l'attività. E' il caso di sottolineare che l'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- Gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare, purché riconoscibili, per motivi di uniformità di immagine.
- Fruibilità aree per servizi: poiché si tratta di aree per servizi di uso pubblico, le stesse devono essere collocate il modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici.
- Gli ampliamenti devono essere collocati in contiguità al fabbricato esistente, diversamente non sarebbero ampliamenti, ma nuove costruzioni. Sono ammissibili limitate eccezioni purché adeguatamente motivate da esigenze produttive particolari o dalle particolarità geomorfologiche del sito.
- Progettazione unitaria. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l'ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci.
- Per impianti situati in contesti complessi per funzioni e connotato urbano, il PI indicherà la necessità di assoggettare gli interventi a strumento attuativo eventualmente esteso alle zone limitrofe che siano in rapporto fisico / funzionale con gli insediamenti produttivi da ampliare.

2. Il PI potrà riconoscere attività produttive fuori zona senza necessariamente consentire ampliamenti a condizioni che si apportino miglioramenti al sistema ambientale e il recupero delle aree di servizi nella misura minima del 10% della superficie di competenza dell'attività, da vincolare all'uso pubblico e/o privato di uso pubblico pertinenziale alla sola attività.

3. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio di cui alle presenti norme.

4. Ogni intervento di ampliamento, sulle attività produttive in zona impropria sarà soggetto a convenzionamento con il Comune.

5. A tal proposito il PI dovrà includere uno schema di convenzione con i seguenti contenuti minimi:

- impegni, modalità e tempi per gli interventi di riqualificazione architettonico - ambientale e per la realizzazione delle opere contenute nel progetto presentato;
- definizione delle opere pubbliche necessarie per il miglioramento delle condizioni di accessibilità del sito ove è insediata l'attività e/o per la riduzione degli impatti, nonché delle modalità di

realizzazione delle stesse con attribuzione dei relativi oneri - in misura parziale o totale - a carico dei privati.

Ogni scheda di attività produttiva riconosciuta dal PI dovrà essere corredata da adeguata documentazione dello stato di fatto e di progetto.

6. Il PI potrà prevedere ulteriori e specifici criteri più restrittivi.

B. Sportello unico per le attività produttive (SUAP) in variante al PATI/PAT

1. Lo “Sportello Unico per le Attività Produttive” rappresenta uno strumento innovativo di semplificazione amministrativa ed operativa di un sistema amministrativo efficiente, semplice e rapido.

2. Rispetto a quanto già previsto dalle previgenti norme regionali e statali in relazione alle attività edilizie/urbanistiche, assentibili tramite lo sportello unico, Circolare Regionale n. 16/2001, Circolare Regionale n. 2/2009 e dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c) n. 832/2010. Legge n. 133/2008 e DPR 160/2010, saranno giustificabili i seguenti casi:

- variante al PAT e PATI e PI mediante sportello unico per interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, di fabbricati adibiti ad uso impresa già esistenti, qualora detti interventi si pongano in contrasto con i suddetti piani;

- in zona impropria, con le procedure dello sportello unico, gli ampliamenti devono essere contenuti in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di mq 1.500, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:

- a. comportino la totale demolizione e ricostruzione 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 per l'inserimento di diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PATI;
- 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.

nel progetto di ampliamento deve essere prevista, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio privato per la sosta dei veicoli degli addetti ed a verde privato nella misura complessiva del 10% del suddetto lotto di pertinenza, la cui estensione, come specificato nella circolare regionale n. 16/2001, non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto;

- gli interventi di realizzazione o localizzazione di nuovi impianti produttivi saranno ammissibili all'interno delle aree consolidate e/o in ambiti di trasformazione prevalentemente riduttivi non attuati e convenzionati confermati dal PAT/PATI, anche in variante al PI;

- la localizzazione di nuovi impianti produttivi in ambiti diversa da quelli da inserire in aree trasformabili significative è da considerarsi come previsione di carattere eccezionale ed in quanto tale l'ammissibilità dei medesimi è soggetta alle seguenti limitazioni:

1. saturazione delle ZTO D esistenti e/o programmate nel territorio comunale, o comunque, qualora previste, di dimensioni e parametri edificatori insufficienti rispetto al progetto proposto;
2. importanza strategica dell'intervento sotto il profilo territoriale e dello sviluppo economico a scala comunale/sovra comunale;
3. garanzia di significativa assunzione di manodopera locale;
4. rispetto al dimensionamento del PAT e della SAU trasformabile;
5. rispetto della tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico monumentale ed architettonica, prevista dal PAT/PI;
6. rispetto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e intercomunale, sovraordinati;
7. contiguità, di norma, con ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttivi.

3. A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del PTCP, 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.

4. 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.

5. 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:

1. 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);
2. regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo: (Regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
3. funzione di equilibrio tra le specie;
4. riduzione dell'impatto ambientale;
5. miglioramento del paesaggio.

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

7. Eventuali ampliamenti delle ZTO D devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 19.1.1 del PATI.

8. Lo SUAP, 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 acquedotti stico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile.

9. La presente norma sullo SUAP non può essere modificata in sede di PI.

Art.11 – Confini comunali

1. Si dà atto che il confine comunale riportato negli elaborati grafici del PAT è quello reale.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE – ELABORATO 1 – SCALA 1:10.000

NORME GENERALI

1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – scala 1:10.000, così come indicato negli “Atti di indirizzo” di cui all’art.50 lettera g) – grafie ed elaborati della LR 11/2004. In questa tavola sono rappresentati cartograficamente gli elementi ed i dati facenti parte del quadro conoscitivo relativo al territorio del Comune di Massanzago.

2. Il PI recepisce ed aggiorna il quadro dei vincoli.

3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

VINCOLI

1. Nei successivi articoli sono riportati e disciplinati i vincoli presenti nel territorio comunale. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali.

Art. 12 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Corsi d’acqua

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all’art. 135 del Decreto

Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della LR 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

3. Dalla data di adozione del PAT le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione della prima variante al PI in adeguamento al PAT stesso.

4. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel PAT sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei PUA, di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

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

6. La normativa del PI dovrà indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe in particolare ai seguenti obiettivi:

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

7. In sede di redazione del PI, il Comune opereranno una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle Z.T.O.. A e B dei PRG previgenti.

8. Le eventuali modifiche ai perimetri degli ambiti vincolati derivanti da tale verifica non comporteranno variante al PAT.

Art. 13 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Zone di interesse archeologico

PRESCRIZIONI

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 12 precedente.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Sono integralmente richiamate e ribadite le direttive di cui all'art. 12 precedente.

3. In sede di redazione del PI, i Comuni opereranno una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle individuazioni contenute nelle Tavole 4 e 10 del PTRC, integrate dall'elaborato redatto dalla Regione d'intesa con la Soprintendenza Archeologica.

4. Le eventuali modifiche ai perimetri degli ambiti vincolati derivanti da tale verifica non comporteranno variante al PAT.

5. Vanno rammentate altresì le norme disposte dal PATI per il PI di cui all'art. 23.5 delle norme del PATI.

Art. 14 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale e beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, incluse le Ville Venete vincolate e contemporaneamente ricomprese nella classificazione dell'IRVV. Sono compresi inoltre gli edifici pubblici con più di 70 anni e i manufatti di archeologia industriale.

PRESCRIZIONI

2. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, 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.
3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.
5. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

6. Il PI provvederà al completamento e all'aggiornamento del censimento e dell'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, promuovendone la catalogazione ed individuandone i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione.
7. Sulla base di quanto disposto in materia del titolo secondo del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche previa attribuzione, a ciascun manufatto, della caratteristica tipologica di riferimento nonché della corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi dell'art. 17 delle presenti NT.
8. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione anche in applicazione dei meccanismi del credito edilizio di cui alle presenti norme.
9. Il PI detta norme puntuali affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria.

Art. 15 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3

1. L'intero territorio ricade in area classificata "Zona sismica 3", ai sensi della D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003.

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.M.C. n. 3274/03, n. 3379/04, n. 3431/05, n. 3519/06;
- D.G.R. n. 71 del 22/01/2008;
- LR n. 13/04;
- LR n. 38/04.

2. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo sismico, sono subordinate alle disposizioni della normativa statale e regionale in materia.

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

1. Nei successivi articoli sono riportate le indicazioni di pianificazione di livello sovraordinato, costituite per il territorio ricompreso nel PAT dal PTRC, dal PTCP della Provincia di Padova, e dagli altri atti e/o strumenti di pianificazione contenenti previsioni in materia di urbanistica.
2. Gli ambiti e gli immobili interessati da tali strumenti individuati nel PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
3. La mancata indicazione nel PAT di ambiti ed immobili che risultino disciplinati da tali atti e/o strumenti non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo, compresa quella di salvaguardia relativa agli strumenti adottati, nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
4. Analogamente, l'errata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che non risultino disciplinati da tali atti e/o strumenti, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti o immobili, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Art. 16 – Ambiti naturalistici di livello regionale

1. Trattasi di ambiti fluviali individuati nel PTCP, corrispondenti a indicazioni del PTRC, ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

PRESCRIZIONI

2. In tali ambiti è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ad eccezione dei casi di comprovata pubblica necessità, è fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Dovrà in ogni caso essere preventivamente consultato l'Ente gestore del corpo idrico

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Nella formazione del PI si dovrà prevedere una disciplina di dettaglio finalizzata ai seguenti obiettivi:
 - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate, anche con funzione di mitigazione/compensazione;
 - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
 - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;

- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

4. Va altresì rispettato quanto disposto dal PTCP art. 22a e dal PTRC art. 19.

Sono individuati i seguenti ambiti:

- "ambiti fluviali del Tergola";
- "sorgenti del Vandura e relativi ambiti fluviali".

Art. 17 – Centri storici

1. I centri storici individuati nel PAT fanno riferimento agli ambiti già normati dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della LR 80/80 e all'Atlante Regionale dei Centri Storici. In tali ambiti si applicherà la suddetta disciplina.

PRESCRIZIONI

2. I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal PAT potranno essere modificati in sede di formazione del PI in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI recepirà la disciplina già dettata dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della LR 80/80, e verificandone la congruenza e provvedendo, se necessario, all'integrazione di tale disciplina nel rispetto dei seguenti obiettivi e metodologie:

OBIETTIVI:

- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

METODOLOGIE:

- ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della LR 11/04, il PAT determina, per i Beni Culturali, le Ville Venete e gli Edifici e Complessi di valore monumentale e testimoniale, le seguenti categorie tipologiche di immobili nonché le corrispondenti categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, come indicati nel successivo punto 4;
- descrizione delle norme da osservare negli interventi consentiti;
- individuazione delle aree e degli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento.
- delimitazione delle aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.

4. Il PI pertanto sulla base delle categorie di seguito indicate, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento :

1 – edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

2 – edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni. Sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo con l'obiettivo della conservazione unitaria degli elementi principali della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia, in quanto contribuiscono complessivamente a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

3 – edifici di buon valore ambientale, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni, per le caratteristiche storico-artistiche e per il rapporto con il contesto ambientale circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti originarie e/o prive di pregio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

4 – edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. E' prescritto il restauro delle strutture esterne

morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

5 – edifici con nessun valore ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve essere finalizzato a ripristinare nel fabbricato connotati compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

6 – edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano. L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

Il PI potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie di cui ai punti 1 e 6.

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

Art. 18 – Agro centuriato – Cardi e decumani

1. Trattasi di ambiti di antichi tracciati viari individuati dal PTRC e dal PTCP, i cui ordinamenti fondiari conservano l'organizzazione del passato romano.

PRESCRIZIONI

2. Il PAT detta le seguenti prescrizioni per la tutela e il ripristino dei "cardi" e dei "decumani":

- è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che ne possa cancellare o alterare le tracce visibili e quelle storicamente accertate;
- relativamente agli interventi relativi alla viabilità:
 - i nuovi tracciati viari dovranno seguire l'ordinamento dell'agro centuriato ed essere dotati di opportuni attraversamenti per facilitare la mobilità della fauna stanziale;
 - si dovranno predisporre sistemi di raccolta dell'acqua di ruscellamento di piazzali e carreggiate e di trasporto, senza dispersione, ai punti di depurazione;
 - le scarpate e le aree relitto dovranno essere attrezzate con idoneo equipaggiamento a verde;

- negli interventi di restauro della viabilità, i progetti dovranno contenere i supporti per la realizzazione, per i centri urbani, di barriere antirumore a verde da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica;
- nella riorganizzazione degli accessi laterali si dovrà prevedere la riduzione del numero degli stessi;
- si dovrà prevedere l'utilizzo di idonei pozzetti tecnologici atti a facilitare verifiche ed ispezioni del sottosuolo, allo scopo di evitare manomissioni del manto stradale;
- si dovrà provvedere alla formazione di nuclei di vegetazione arborea e arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo e salvaguardare l'attecchimento naturale della flora spontanea lungo le eventuali scarpate.
- le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con la tipologia esistente parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti previsti; i tracciati latenti delle strade romane devono essere mantenuti liberi da edificazione per una fascia di m. 20 per lato.

3. Gli eventuali ritrovamenti archeologici dovranno essere tempestivamente segnalati alla Soprintendenza.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il PAT detta le seguenti direttive per la tutela e il ripristino dei "cardi" e "decumani", da recepire nel PI attraverso apposita disciplina:

- sono da recuperare i cardi e decumani scomparsi nel tempo secondo le loro funzioni e con interventi di ingegneria naturalistica;
- nella nuova edificazione, l'organizzazione planimetrica degli edifici dovrà essere coerente con la maglia della centuriazione; l'edificazione si dovrà attestare preferibilmente lungo le strade, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del PATI, evitando la dispersione degli insediamenti e preservando l'integrità delle porzioni interne dei quadranti della centuriazione;
- dovrà essere preservata la continuità visuale e fruitiva della maglia della centuriazione, anche nel caso in cui si renda necessaria la localizzazione di interventi di interesse pubblico, favorendo a tale fine il ripristino della percezione visuale delle tracce territoriali (fossati, filari alberati, siepi, strade agricole), il recupero e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie originarie da ulteriori trasformazioni improprie;
- dovrà essere perseguito il miglioramento dei caratteri fortemente artificiali con interventi di rinaturazione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti;
- dovranno essere predisposti gli accorgimenti finalizzati all'abbattimento degli inquinanti, ed al miglioramento della qualità insediativa;
- si dovrà favorire la riconversione colturale delle aree agricole finitime, ciò in armonia anche con i comuni contermini, allontanando, qualora presenti, vigneti, orti e frutteti;
- la viabilità di connessione con gli assi storici dovrà prevedere:
 - idonee aree di sosta e parcheggi;
 - nei corridoi viari, in sede propria, piste ciclabili ed attraversamenti attrezzati;

- l'utilizzazione di asfalti fonoassorbenti per la bitumazione delle strade e l'uso di dissuasori di velocità nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile;
- opportuni accorgimenti per la mitigazione visiva e acustica;
- l'eliminazione, ove possibile, degli elementi di ostacolo rigidi prospicienti al bordo stradale, con esclusione di quelli appartenenti a complessi storico-monumentale, sostituendoli con quelli ad elevato assorbimento d'urto.

5. Ulteriori elementi di tutela e salvaguardia del territorio di cui al presente articolo dovranno essere introdotti con il PI.

6. Va prescritto quanto indicato dall'art. 26a del PTCP che disciplina il paesaggio del Graticolato Romano.

Art. 19 – Strade romane – Resti visibili (V) e non visibili (NV)

Ambiti per i quali valgono le norme di cui al precedente art. 18 che qui si intende riportato.

ALTRI ELEMENTI

1. Nei successivi articoli sono riportati e disciplinati i vincoli e/o servitù derivanti da altri elementi generatori di vincoli e/o di servitù dettati da specifiche leggi e regolamenti, presenti nel territorio del PAT. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.
2. Gli ambiti e gli immobili oggetto di vincoli / servitù individuati nel PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
3. La mancata indicazione nel PAT di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù 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.
4. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati o oggetto di servitù 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.
5. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo / servitù e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 20 – Fiumi, torrenti e canali (fasce di rispetto)

PRESCRIZIONI (prescrizioni che contengono anche disposizioni generali emanate dal Genio Civile competente)

1. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523 e all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904:
 - va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati;
 - sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal orso d'acqua 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, vani interrati, ecc.).
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno delle fasce di rispetto o servitù idraulica dei suddetti corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo di precarico da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

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

4. Le disposizioni previste per i corsi d'acqua di bonifica sono da applicarsi anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici ricomprese nel Demanio idrico su cui il Consorzio esercita, su delegazione della Regione Veneto, la competenza amministrativa.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI disciplina le fasce di tutela fluviale prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino / miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale.

3. Il PI può stabilire distanze diverse da quella di cui al precedente comma 2 relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa, fatto salvo in ogni caso il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al precedente comma 4.

4. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di tutela fluviali, che dovranno in ogni caso essere compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.

5. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione / riqualificazione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme purché tali edifici o elementi siano di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

6. Il PI dovrà altresì individuare i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc.), nonché gli interventi artificiali di interesse storico-testimoniale (chiese, idrovore, derivazioni, ecc.) prevedendo un'adeguata normativa di tutela e recupero.

Art. 21 – Viabilità / Fasce di rispetto

PRESCRIZIONI

1. Nelle fasce di rispetto stradali saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed

atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- 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 Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

3. La Cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

4. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI opererà una ricognizione completa delle strade presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

6. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI, e nelle ipotesi di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 83 delle presenti norme.

7. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di rispetto.

8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 22 – Centro abitato

Rappresenta il perimetro del centro abitato esistente.

Art. 23 – Cimiteri / Fasce di rispetto

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.
2. La cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.
3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto eventualmente operate dai Comuni secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del PAT.
4. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili, in conformità con quanto previsto dal citato R.D., con l'esclusione di nuovi edifici ad usi diversi da quelli cimiteriali.
6. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio di cui alle presenti norme. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Art. 24 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. La cartografia del PAT individua indicativamente i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. In prossimità dei suddetti impianti, e per l'installazione di quelli nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
 - DPCM 08/07/2003;
 - D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)
 - Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI opererà una ricognizione completa degli impianti presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando le individuazioni operate dal PATI in ossequio alle disposizioni sopra richiamate.
4. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono in ordine di importanza i seguenti:
 - a. escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
 - b. escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 - c. escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 - d. escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - e. escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
 - f. escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione delle risorse territoriali ed ambientali;
 - g. privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

5. Il PI può provvedere a definire e localizzare le nuove opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui alla sopracitata normativa, secondo i criteri che precedono, anche mediante le previsioni di piani di cui al precedente comma lett. g).

6. Sono ammesse nel territorio le localizzazioni di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico secondo le indicazioni sopra riportate, senza la necessità di variare il PAT.

7. Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Art. 25 – Elettrodotti / Fasce di rispetto

(Rif. PTRC – PTCP –PATI Tav. 1)

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.

2. L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali.

In sede di PI il Comune opererà una attenta ricognizione e verifica in accordo con gli Enti competenti e con riferimento al D.P.C.M. 08 luglio 2003 e delle successive disposizioni intervenute.

3. L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.

4. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.

5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono di norma consentiti:

- aree verdi attrezzate ed aree di gioco per l'infanzia;
- ambienti abitativi;
- ambienti scolastici;
- asili nido e scuole per l'infanzia;
- ospedali.

6. Sono ammessi usi diversi compatibilmente con le norme vigenti e purché l'eventuale presenza di persone non superi il limite delle 4 ore giornaliere.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

7. Il PI opererà una ricognizione completa degli elettrodotti presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle relative fasce di rispetto, in ossequio alle disposizioni sopra richiamate, in particolare nei casi di modifiche dei tracciati, nuove realizzazioni o interramenti.

8. Il PI provvederà inoltre a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dei campi elettromagnetici, anche mediante previsioni di razionalizzazione o ottimizzazione degli elettrodotti esistenti e creazione, per i nuovi, di eventuali appositi canali / corridoi dell'energia.

9. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti ad interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 25bis – Gasdotti / Fasce di rispetto

(Rif. PTRC – PTCP – PATI Tav. 1)

PRESCRIZIONI

1. Trattasi di servizio primario regolamentato dall'Ente gestore, le cui fasce di rispetto sono variabili in ragione dei luoghi attraversati.

2. Tali rispetti vengono omessi, pur esistendo, nella Tavola 1 proprio per la variabilità, a volte con dimensioni esigue.

3. I rispetti saranno indicati puntualmente ed in modo preciso nelle tavole del PI in quanto più adeguate per scala grafica.

Art. 26 – Ferrovia / Fasce di rispetto

(Rif. PTRC – PTCP – PATI Tav. 1)

PRESCRIZIONI

1. Nelle fasce di rispetto ferroviario saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dell'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie e l'ampliamento di quelle esistenti.

2. Dovranno essere rispettate le norme di cui al DPR 11 luglio 1980 n. 753, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

3. La cartografia del PATI individua indicativamente le fasce di rispetto ferroviario, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle ferrovie per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le ferrovie, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PATI.

4. Ai sensi dell'art. 49 del citato DPR 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad un distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 ml. misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi all'interno di tali fasce sono effettuabili in maniera ordinaria se consistono in interventi di recupero, previa autorizzazione degli organismi competenti, se consistono in interventi di ampliamento nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, oppure secondo il regime di deroga disciplinato dall'art. 60 del citato DPR.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI completerà e/o rettificherà la definizione delle fasce di rispetto ferroviario in ossequio alla citata normativa di settore.

6. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

7. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di rispetto.

8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti ad interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 27 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / Fasce di rispetto

(Rif. PATI Tav. 1)

PRESCRIZIONI

Ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, è istituita una fascia di rispetto di ml. 200 dall'occhio di fonte.

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D. Lgs., la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che ne abbia regolarmente ridotta l'estensione del vincolo.
4. All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e. aree cimiteriali;
 - f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h. gestione dei rifiuti;
 - i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

6. Ai sensi del citato decreto, la Regione potrà disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a. fognature;
- b. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

In tal caso la disciplina regionale prevarrà automaticamente su quella del PAT.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

7. Il PI, all'interno della fascia di rispetto, adotta misure in linea con le disposizioni del citato D. Lgs. 152/2006, comprese limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici e agroforestali.

8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 28 – Allevamenti zootecnici intensivi

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti; viene omessa l'individuazione delle distanze di rispetto in quanto sarà il PI, a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, ed ai sensi della Dgr n. 856 del 15 maggio 2012, a stabilire tali distanze sulla base della consistenza e delle caratteristiche aggiornate degli allevamenti.

PRESCRIZIONI

1. Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo PI:

- si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente PRG per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (ndr: Piano di

Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (ndr: Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

- si dovrà effettuare opportuna valutazione degli allevamenti di seguito riportati per i quali sarà necessario attuare la classificazione ai sensi della Dgr n. 856 del 15 maggio 2012:

Nome azienda	Via	Specie allevata
Zanchin Enrichetto	Rettilineo, 42	bovini - vitelli
Mattara Valter	Commerciale, 83	bovini
Al Ceppo società agricola srl	Commerciale, 8	bovini
Dalla Valle Alessandro	Del Campo, 7	bovini
Mengato Tiziano	Busiagio, 11	bovini
Gazzola Ilenia	Rettilineo, 24	bovini
Società agricola Cazzaro di Cazzaro Francesco e Michele s.s.	Commerciale, 70	bovini
Caon Dina	Piovego, 33	bovini
Pallaro Sergio	Marsara, 8	bovini
Bernardi Antonio	Molino, 9	bovini
Soc. agr Bertolo Marcello e Cipriano s.s.	Restello, 110	bovini
Biasibetti Walter **	Campagnola, 5	bovini
Soc. agr La Fontana s.s. di Marcolongo Giovanni & C.	Santa Anna, 1	bovini
Sgambaro Mario	Corse, 65	bovini
Soc agr. Agrifarm di Pegoraro V e C. s.s.	Santa Anna, 24	bovini
antonello Roberta	Pelosa, 54	conigli
Prai Fiorenzo	Pelosa, 1	bovini
Zin Maria Giuliana	Commerciale, 70	bovini
Salvalaggio Rino	Commerciale, 8	suini ingrasso
Az.agr. Caccaro Olinda	Guizze, 28	bovini
Zulian Giovanni	Sega, 26	bovini
Mason Sergio	Rive Basse, 17	bovini
Pietrobon Augusto	Guizze, 23	bovini
Bertolo Lorenzo	Restello, 108	bovini

Mastellaro Franco	Tremarende, 35	bovini
Caccaro Franco	Via Rive Basse,	visoni
Marcolongo Egidio	Via Rettilineo	Bovini

2. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla LR n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a. un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b. un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c. l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi.
- d. un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e. una completa documentazione fotografica del sito.
- f. dovrà inoltre essere presentata al Comune, una relazione, redatta da un tecnico agronomo esperto di materia zootecnica, indicante lo stato di manutenzione e gli accorgimenti attuati dalla ditta in merito ai fenomeni odorigeni derivanti dall'allevamento con allegato il piano di smaltimento dei reflui zootecnici che dovrà essere verificato degli enti competenti.

3. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella Tav. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo.

L'aggiornamento della loro situazione in termini, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione dovrà essere comunicato dalle aziende agli uffici comunali competenti per le verifiche del caso, o a causa di modifiche normative.

5. Il PI provvede, inoltre ad individuare:

- a. gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- b. gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

6. Il PI aggiorna lo stato degli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Relativamente ai suddetti insediamenti residenziali, in coordinamento con l'Azienda ULSS competente per territorio, il PI disciplinerà gli interventi ammessi fino alla permanenza dell'allevamento.

7. Il PI indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

8. In merito alla disciplina procedimentale e gestionale del credito edilizio, il PI disciplinerà la trasformazione urbanistico-edilizia prescrivendo che l'intervento dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:

- a. riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b. forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- c. impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- d. forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;

- e. impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, la pedodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- f. utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico, ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali - art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g. percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

9. Il PI, in merito alle modalità di attribuzione, potrà riconoscere crediti edilizi, espressi in metri cubi urbanistici, sino ad un massimo del 40% del volume equivalente ottenuto moltiplicando le superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, di cui al combinato disposto dei precedenti punti, per una altezza virtuale di m. 3,00, fatte salve le finalità di cui all'articolo precedente e, comunque, nella misura ritenuta sostenibile dal P.U.A..

10. Per gli allevamenti esistenti il PI predispone norme che incentivano l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia.

Inoltre prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.

11. Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti rispetto a quella indicata nelle "prescrizioni e vincoli" del presente articolo.

Art. 29 – Comune afferente al PATI dell'area del Camposampierese

1. Il PTCP individua il comune di Villa del Conte afferente al PATI dell'area del Camposampierese.

2. Il PATI non è integrale ma tematico.

3. Il comune che partecipa alla elaborazione del PATI con la provincia di Padova, adeguerà in automatico il proprio PAT al suddetto per le parti eventualmente in contrasto senza che ciò comporti variante al presente strumento pianificatorio.

4. Il presente PAT viene comunque redatto in armonia con i principi progettuali dettati dal PTCP adottato.

CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 – SCALA 1:10.000

NORME GENERALI

Le disposizioni del presente capo II fanno riferimento alla Tav. 2 – Carta delle Invarianti – Scala 1:10.000, così come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lettera g) – Grafie ed elaborati della LR n.11/2004. In questa tavola vengono individuate e rappresentate cartograficamente le invarianti di natura geologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, da tutelare e valorizzare, derivanti dalle analisi e dai dati contenuti nel quadro conoscitivo.

INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA

Trattasi di ambiti individuati nel PATI tavola 2, di natura geologica e che rivestono interesse per la conservazione.

Art. 30 – Elementi lineari – Traccia di corso fluviale estinto, a livello di pianura o leggermente incassato

(Rif. PATI Tav. 2)

1. Trattasi di elementi lineari fluviali la cui traccia è visibile dal terreno che forma un leggero avvallamento (terreno incassato), già appartenenti alle divagazioni dei corsi d'acqua ad essi pertinenti (Tergola e Vandura).
2. Elementi già ricadenti all'interno di "Ambito naturale di livello Regionale" e quindi già regolamentati dal precedente art. 16 delle presenti norme che si intendono giù riportate integralmente.

Art. 31 – Elementi lineari – Traccia di corso fluviale estinto (incerto)

(Rif. PATI Tav. 2)

1. Elementi che presentano sostanzialmente le caratteristiche delle aree di cui al precedente art. 30. Tali elementi sono già regolamentate dall'art. 16 delle presenti norme che si intendono giù riportate, anche per le parti esterne all'ambito naturale di livello regionale.
2. Il PI potrà ridefinire, ampliandolo, il predetto perimetro regionale, al fine di promuovere interventi di rinaturalizzazione.

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il PAT individua le invarianti paesaggistiche presenti nel territorio ai sensi dell'art. 13 della LR 11/2004 secondo le indicazioni regionali di cui agli atti di indirizzo approvati con DGR n. 3178 dell'8.10.2004.

Art. 32 – Ambiti naturalistici a livello regionale

(Rif. PTRC – PTCP – PATI Tav. 2)

1. Aree già regolamentate dall'art. 16 delle presenti norme che si intendono già integralmente riportate.

Art. 33 – Aree rappresentative dei paesaggi Veneti

PRESCRIZIONI

1. Il PAT individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.

2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:

- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
- conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
- conservare le residue sistemazioni a cavino;
- salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
- conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla LR n. 11/04 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia e al ripristino del paesaggio agrario del

territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.

4. La disciplina di cui al comma precedente, dovrà perseguire:

- il riordino urbanistico complessivo, esteso alla viabilità;
- la definizione delle regole edilizie (tipologie, caratteristiche, limiti di ammissibilità delle trasformazioni e delle modificazioni d'uso);
- la regolamentazione degli annessi agricoli;
- la tutela delle colture arboree tradizionali e la definizione del margine urbano, rispetto alla campagna, anche tramite sistemi di vegetazione arborea e di aree verdi con funzione ricreazionale ed ecologica.

Art. 34 – Elementi lineari – Corsi d'acqua / idrografia

(Rif. PATI Tav. 2)

PRESCRIZIONI

1. Il PAT individua i corsi d'acqua di maggior importanza dove ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell'impatto ambientale e degli inquinamenti.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI svilupperà le seguenti direttive:

- sul danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle microalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettano a pericolo l'equilibrio ambientale;
- sulla la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con "dischi rotanti" o similari;
- mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale.

3. Il PI in accordo con gli enti competenti, detterà norme per mantenere ed implementare le condizioni di pulizia efficienza e decoro ambientale dei corsi d'acqua e dei relativi ambiti, finalizzate al miglioramento della qualità ambientale. A tal fine promuoverà l'uso di pratiche agricole (tipologia di colture, lavorazione del terreno, colture biologiche, impiego di concimi e fitofarmaci) tendenti alla riqualificazione ecologica ed ambientale, in armonia con le indicazioni dell'Autorità di Bacino.

4. Il PI, in accordo con gli enti competenti provvederà inoltre:

- ad individuare le aree da destinare a parchi fluviali facendo riferimento ai seguenti criteri generali:
 - ricomprendere ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati, od anche fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione;
 - ricomprendere i terrazzi fluviali idraulicamente connessi con i corsi d'acqua;
 - ricomprendere le proprietà demaniali;
 - garantire alla fascia fluviale destinata a parco la massima continuità;
 - garantire adeguate soluzioni gestionali atte ad assicurare la corretta manutenzione ordinaria periodica di tutta l'area del parco;
- ad individuare piazzole, spazi e discese al corso d'acqua per l'uso della pesca sportiva e per il tempo libero;
- ad individuare gli argini e/ o gli spazi che sono in grado di supportare eventuali percorsi ciclo-pedonali e ippovie.

5. Gli interventi migliorativi della qualità ambientale dei corsi d'acqua, di cui ai commi precedenti, che il PI dovrà disciplinare, sono i seguenti:

- all'interno delle aree inondabili l'obiettivo primario sarà la tutela dell'ecosistema e dell'ambiente fluviale mediante interventi di manutenzione dell'alveo e della vegetazione;
- aree attrezzate non potranno essere previste all'interno delle aree inondabili;
- dovrà essere favorita la massima percorribilità pedonale e con mezzi non a motore della regione fluviale mediante la formazione di piste e la loro manutenzione.

6. Tutti gli interventi in aree demaniali dovranno essere autorizzati dagli enti competenti in materia idraulica.

Art. 35 – Elementi puntuali – 1. Giardino naturalistico di Villa Morosini Serego Venier Alighieri 2. Frassini del Municipio

(Rif. PATI Tav. 2)

1. GIARDINO NATURALISTICO DI VILLA MOROSINI – SEREGO – VENIER - ALIGHIERI

Il PAT individuale pertinenze scoperte da tutelare, costituite da aree di pertinenza di Villa Morosini – Serego – Venier – Alighieri.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Il PI dovrà adottare misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;

- riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia ed alla composizione delle masse arboree;
- evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberatura d'epoca.

2. FRASSINE DEL MUNICIPIO

Il PAT individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione "I Grandi Alberi della Provincia di Padova".

Trattasi di frassini secolari adiacenti all'area pubblica nei pressi del Municipio; le azioni da svolgere con il PI sono mirate al recupero ed alla valorizzazione delle succitate essenze, in relazione dell'ambito fisico e storico-architettonico del territorio su cui insistono e di quello ad essi circostante.

INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE

Il PAT individua le invarianti di natura monumentale, già rappresentate parzialmente nella Tav. 1.

Art. 36 – Centri storici

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

Sono integralmente richiamate e ribadite le norme di cui al precedente art. 17.

Il PI dovrà assicurare un'adeguata tutela agli immobili presenti all'interno dei centri storici attribuendo a ciascun manufatto la categoria tipologica di riferimento nonché la corrispondente categoria di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, ai sensi del precedente art. 17.

Art. 37 – Elementi lineari ed invarianti storiche

(Rif. PATI Tav. 2)

1. Il PAT riporta quali elementi lineari ed invarianti storiche le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le ville venete "Ville venete – Catalogo e Atlante del Veneto".

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete la categoria tipologica di riferimento nonché la corrispondente categoria di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, ai sensi del precedente art. 17, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

3. Saranno possibili interventi più radicali rispetto a quelli attribuiti ai sensi del precedente punto solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della Soprintendenza nel caso in cui l'edificio fosse sottoposta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

4. Vanno altresì applicate con riferimento generale le norme di cui al precedente art.14.

Art. 38 – Zone di interesse archeologico – Ambito agro-centuriato

1. Il PAT individua quali elementi lineari i “cardi” e i “decumani” dell’Agro Centuriato di cui al precedente art. 13-18-19 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Sono quelle di cui al precedente art.18 che si intendono integralmente richiamate e ribadite.

Si richiamano inoltre le indicazioni di cui all’art. 25C delle NT del PTCP.

**CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 –
SCALA 1: 10.000**

GENERALITA'

1. Le disposizioni del presente capitolo fanno riferimento alla tav. 3 – Carta delle fragilità, come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lettera g – Grafie ed elaborati – della LR11/2004. L'obiettivo di quanto riportato nella Tav. 3 è quello di mettere in risalto le principali criticità del territorio comunale attraverso la individuazione cartografica della compatibilità geologica e delle aree soggette a dissesto idrogeologico.

COMPATIBILITA' GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI

1. La Tav. 3 "Carta delle fragilità" individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in due zone (area idonea ed area idonea a condizione) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del PAT;
2. Il PI potrà meglio definire, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata;
3. Si richiamano, per quanto competenti, le NTA del PAI e le precisazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT;
4. Le norme relative alla "compatibilità geologica ai fini urbanistici" sono dettate direttamente dal geologo mentre le direttive per la formazione del PI fanno riferimento alle indicazioni fornite dal Genio Civile di Padova integrate dal geologo stesso per quanto di sua competenza.

PRESCRIZIONI GENERALI

Le istanze per l'approvazione di PUA, permessi di costruire e SCIA dovranno contenere adeguata relazione di compatibilità geologica, compatibilità idraulica e relazione geologica-geotecnica-sismica conformi al grado di penalità attribuito ai terreni e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Si richiamano le prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e nei successivi articoli.

DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

Nella elaborazione del PI e nei PUA, tutte le prescrizioni individuate nella relazione geologica dovranno essere inserite nelle relative NTA, inoltre il PI la valutazione di compatibilità idraulica (Rif.: DGRV 2948/2009) dovrà contenere almeno i seguenti elementi di mitigazione idraulica:

1. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
2. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
3. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di

invaso è possibile altresì prevedere rizezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;

4. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;

5. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopeditoni dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre prevedere alla realizzazione di adeguati volumi di vaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.

6. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.

7. I valori minimi del volume di vaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:

> 800 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;

> 700 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;

> 600 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

8. Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di vaso necessario calcolato per un tempo di ritorno di 50 anni e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. È preferibile che il volume di vaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di vaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

9. Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.

10. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.

11. Il PI individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che i comuni provvederanno a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie di seguito elencate:

- nella progettazione dei nuovi Interventi il *ripristino dei volumi di invaso* dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali con le indicazioni riportate al precedente punto 3. I volumi minimi per la realizzazione dell'invaso dovranno rispettare i valori del punto 7. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema.

12. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla DGRV N° 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.

13. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.

14. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.

15. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.

16. La progettarne sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza.

17. Si evidenzia inoltre come la redazione del Piano degli Interventi non si debba limitare ad individuare le misure necessarie per la compensazione-mitigazione delle nuove urbanizzazioni sotto il punto di vista idraulico, ma debba prevedere e farsi promotore di interventi volti alla riduzione dell'esistente livello di rischio idraulico. Lo Studio di Compatibilità Idraulica degli interventi prioritari e necessari e qualora già in fase avanzata di progettazione se non di attuazione non sono da ritenersi esaustivi e risolutivi delle diverse criticità in essere e risulta pertanto necessario e imprescindibile un approfondimento conoscitivo dello stato di fatto del territorio sotto il punto di vista idraulico.

18. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 si dettano le seguenti normative:

- sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:

- a. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e il movimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
- b. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
- c. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.

19. Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli.

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

20. Assicurare la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti ed infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone in generale lo sbarramento.

21. Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.

22. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.

23. Favorire, tra gli interventi di mitigazione idraulica, le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, come ad esempio aree a verde sondabili o nuove affossature, piuttosto che volumi di invaso profondi come condotte o vasche di accumulo.

24. La progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere;

25. Si segnali, anche alla luce di quanto indicato nei punti precedenti, la necessità di attuare preliminarmente alla realizzazione delle nuove urbanizzazioni, da parte e a cura

dell'Amministrazione Comunale, anche per tramite dei soggetti attuatori dei Piani Urbanistici o comunque degli interventi di Piano, eventualmente concordandoli con lo scrivente Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso di sicurezza delle portate adottate dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche.

26. Per eventuali *scarichi di acque trattate* di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi della LR 12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

27. Si precisa che la realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale, anche privata, è in evidente contrasto con quanto previsto e disposto dagli Strumenti di pianificazione urbanistica Regionali, in particolare dalle Norme Tecniche del PTRC (art. 20) adottato con DGRV n. 372/2009, con i disposti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con le Norme Tecniche allegate alla Convenzione di Delegazione Amministrativa della Regione Veneto nei confronti del Consorzio di bonifica: non saranno autorizzati dal Consorzio interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;

28. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopeditoni dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi ed integrativi laddove non possano prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se esistente.

Si richiamano altresì le indicazioni di cui agli artt. 39 e 40.

Per l'elaborazione del PI si richiamano altresì ulteriori indicazioni dettate dal geologo:

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando quando possibile gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali. Tali condizioni rendono necessario, già per lo stato attuale, ma soprattutto in relazione alle nuove espansioni urbanistiche, il rispetto integrale delle prescrizioni illustrate di seguito oltre a quelle di interesse generale e specifiche, riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI):

- a. favorire il recupero di volumi di mitigazione idraulica mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi;
- b. i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti di dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- c. in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- d. per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra molte e valle dei rilevati;
- e. in sede di PI, sulle scorte delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di

compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi:

- a. descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
 - b. individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
 - c. prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD 368/1904;
 - d. eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente nello spirito della DGRV n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
- f. con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico e edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed o te,pi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica (interna, deduttiva ed induttiva, nel senso puntualizzato dalla VCI allegata al presente PAT); le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.

PRESCRIZIONI

In relazione agli artt. 39 e 40, ogni intervento dovrà contenere la "Relazione di Compatibilità Idraulica".

Art. 39 – Aree idonee

Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della medio-bassa capacità portante dei terreni presenti nell'intero ambito e per la presenza di falda debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture che prevedono volumetrie al di sotto del piano

campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Art. 40 – Aree idonee a condizione

Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di intervento, le condizioni di seguito riportate.

1. Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico (falda prossima al piano campagna e scarsa permeabilità dei terreni) (sigle ID e PE)

- a. Per queste aree è richiesta un'adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto;
- b. per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato;
- c. la presenza di falda molto prossima al piano campagna va tenuta in considerazione per ogni possibile interazione con le opere di progetto;
- d. la scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche;
- e. sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

2. Aree idonee a condizione con presenza di aree a deflusso difficoltoso (sigla ES)

Si tratta di aree che in concomitanza di eventi meteorici particolarmente gravosi, evidenziano difficoltà nel deflusso di fenomeni di ristagno a causa di diversi fattori concomitanti, quali la progressiva impermeabilizzazione dei terreni, la scarsa permeabilità dei terreni naturali, la carenza della rete di drenaggio ecc. Per queste aree è richiesta un'adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto, oltre ad una valutazione di compatibilità idraulica di progetto. Quest'ultima dovrà definire in modo dettagliato il livello di pericolosità del progetto specifico nell'area interessata, individuando quali accorgimenti adottare affinché l'intervento produca un miglioramento delle condizioni idrauliche o che comunque non alteri in senso negativo l'equilibrio preesistente.

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Norme dettate dal geologo, integrate con indicazioni della VCI.

Art. 41 – Aree esondabili o a ristagno idrico

La “Carta delle Fragilità” individua le “aree sondabili o a ristagno idrico” che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d’acqua o di allagamento, comprendenti:

- Protezione Civile – aree sondabili secondo i dati dei Consorzi;
- Consorzi di Bonifica;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Aree esondabili o periodico ristagno idrico;
- Piano Regolatore Generale – Aree soggette a fenomeni di esondazione o di sofferenza idraulica (censimento fino all’anno 1998).

Per tali aree si richiama quanto previsto dalla valutazione di compatibilità idraulica del PAT (DGRV 1322/2006 e 2948/2009) e dalle direttive e prescrizioni specificate anche nei successivi punti.

Il PI potrà modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l’individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, e con il parere preventivo del servizio geologico provinciale, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata.

Il PI valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d’acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

PRESCRIZIONI

1. Per tali aree l’idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della LR 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.

A livello di singolo intervento con

a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 11.09.2005, 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

2. Le prescrizioni di cui al punto a) e b) precedenti sono finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di riduzione/mitigazione del dissesto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)
- limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
- mitigazione del carico idraulico e del rischio (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc).

3. Prescrizioni di tutela e salvaguardia per il PI

L'assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua;
- b. i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- c. in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- d. per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- e. il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale nel Piano degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
- f. devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di PI 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. E' 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 intasamento;
- g. devono essere vietate le aspersioni mediante sub irrigazione o limitate alle zone idonee dal punto di vista idrogeologico;
 - h. 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 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, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Autorità competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
 - i. in sede di PI, sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della DGRV n. 1322/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
 - j. con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Per la riduzione della tipologia di dissesto, anche se già indicato parzialmente nelle "Direttive generali per la formazione del PI" di cui alle Generalità del capo III, sono necessari:

- la sopraelevazione del piano campagna interessato da edificazione e dei livelli stradali;
- congiuntamente al Consorzio di Bonifica competente per territorio, la predisposizione di uno studio finalizzato ad interventi di miglioramento e allargamento della rete idrografica, con eliminazione degli elementi di ostruzione del deflusso idrico (pulizia dei corsi d'acqua, drenaggi, tombinature, paratoie, idrovore, ecc...).

In particolare:

1. La distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
2. Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:
 - di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree
 - di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovaneTali aree possibilmente dovranno:
 - essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
 - essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;
 - la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.
3. I pluviali delle nuove abitazioni, ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.
4. Gli scoli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.
5. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.
6. Oltre alle NTA del PI nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

La normativa del presente articolo è da riferirsi comunque all'intero territorio comunale.

Art. 42 – Aree delle risorgive (RV)

Si fa riferimento alle emergenze diffuse di acque di risorgiva che determinano delle aree umide cartografate nella tav. A3. Fermi restando leggi e regolamenti in materia di tutela delle acque si manifesta la necessità di preservare, tutelare e valorizzare queste zone di pregio idrogeologico.

A livello di indirizzo, si propone:

- a. istituzione di fasce di rispetto;
- b. istituzione di ambiti di rispetto "da impatto", con divieto di utilizzo di concimi organici e di sintesi;
- c. divieto di trasformazione "agrario-fondiarìa" (ad es. bonifiche, colmate, ecc.)
- d. mantenimento dell'accessibilità per monitoraggio ed attività didattica.

ALTRE COMPONENTI

Nei successivi articoli vengono individuate le altre componenti che determinano la fragilità del territorio.

Art. 43 – Corsi d’acqua (Alvei ed argini) – Fasce di tutela dei corsi d’acqua

PRESCRIZIONI (prescrizioni che contengono anche disposizioni generali emanate dal Genio Civile competente)

1. È istituita una fascia di tutela di m. 100 dall’unghia esterna dell'argine principale dei corsi d’acqua individuati nel PAT, ai sensi dell’art. 41 della LR 11/2004.
2. All’interno della suddetta fascia di tutela fluviale non sarà consentita la realizzazione di nuove costruzioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.
3. Entro tali fasce saranno consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico.
4. 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 destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse 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;
5. Le norme definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di “Invarianza Idraulica” sono parte integrante delle presenti norme purché tali edifici o elementi siano di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS;
6. Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d’acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi;
7. Le aree comprese tra argini maestri e corso d’acqua vanno tutelate con interventi di ingegneria naturalistica.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

8. Il PI disciplina le fasce di tutela fluviale prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino / miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.

9. Il PI può stabilire distanze diverse da quella di cui al precedente comma 2 relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa, fatto salvo in ogni caso il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al precedente comma 1.

10. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di tutela fluviali, che dovranno in ogni caso essere compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.

11. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione / riqualificazione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme purché tali edifici o elementi siano di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

12. Il PI dovrà altresì individuare i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc.), nonché gli interventi artificiali di interesse storico – testimoniale (chiuse, idrovore, derivazioni, ecc.) prevedendo un'adeguata normativa di tutela e/o recupero.

13. Il PI individuerà in prossimità dei corsi d'acqua, per i quali non sono già previste forme di tutela dalle specifiche normative vigenti le zone di massima tutela e le zone di protezione; la relativa disciplina sarà adeguata alle seguenti direttive:

- nelle zone di massima tutela sarà da vietarsi qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato;
- nelle zone di protezione saranno da vietarsi tutte le attività potenzialmente inquinanti, tra le quali:
 - aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti scarichi o materiali di demolizione;
 - industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
 - autolavaggi;
 - stazioni di servizio;
 - deposito e vendita materiali da costruzione;
 - cimiteri;
 - deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici;
 - industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
 - industrie di galvanoplastica;
 - produzione o vendita di pesticidi, prodotti per la derattizzazione ecc.;
 - deposito o produzione di fertilizzanti;
 - fonderie, fornaci;
 - garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;

- aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
- aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
- aree per rottami e cimiteri per macchine;
- industrie per la lavorazione dei metalli;
- industrie estrattive;
- reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
- produzione di vernici;
- deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
- studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavorazione di materie plastiche;
- industrie poligrafiche;
- industrie cartarie;
- luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
- deposito lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro".

14. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione/riqualificazione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme purché tali edifici o elementi siano di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

Art. 44 – Area rappresentativa dei paesaggi veneti

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

Sono integralmente richiamate e ribadite le norme di cui all'art. 33.

Art. 45 – Ambito di paesaggio n. 22 “Fascia delle risorgive tra Brenta e Piave – Sito archeologico – Agrocenturiato”

(Rif. PTRC – norma scheda 22)

Trattasi di ambito di paesaggio individuati dal PTRC, con molteplici indicazioni, la cui normativa di riferimento è anche quella degli artt. 18 e 33 delle presenti norme che qui si intendono integralmente riportati.

Inoltre si danno le seguenti indicazioni da perseguire con il PI:

- va incentivata la rinaturalizzazione degli ambienti fluviali;
- va ricostruita la vegetazione ripariale autoctona;

- sono da scoraggiare gli interventi di artificializzazione del letto e delle sponde dei corsi d'acqua;
- va promosso l'uso delle coltivazioni biologiche e la valorizzazione dei prodotti agricoli locali;
- va scoraggiata la rotazione agraria che lasci il suolo scoperto;
- va governato il processo di urbanizzazione degli assi viari favorendo l'addensamento su aree compromesse;
- va riqualificato il tessuto urbano;
- vanno promossi gli interventi di riqualificazione degli spazi aperti di uso pubblico e delle infrastrutture anche migliorando le connessioni tra i centri abitati;
- vanno collegati i manufatti di interesse storico-testimoniale attraverso percorsi ciclo-pedonali;
- va potenziata la rete della "mobilità slow" (piedi, bicicletta, pattini, cavallo, ecc.)
- produrre nel PI un adeguato equipaggiamento paesistico (quaderno tecnico, prontuari, ecc.).

Art. 46 – Aree ad elevata utilizzazione agricola

(Rif. al PTRC – Art. 10)

Ai sensi delle previsioni di PTRC si individuano i principali ambiti del territorio agricolo caratterizzati in prevalenza da produzioni tipiche oltre che da altre produzioni minori le quali, tuttavia, beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi. In tali aree può essere presente una dimensione ambientale e/o paesaggistica che per importanza e peso può risultare non secondaria a quella agricolo-produttiva. In particolare possono rientrare in tali aree gli ambiti di produzioni di qualità e tipicità riconosciuta (DOC – DOP – IGP, ecc.), nonché di qualità e tipicità non riconosciuta, ma legata a marchi di volontà. Possono essere considerate invariati gli ambiti a bosco, le siepi campestri di valenza naturalistica e/o paesaggistica, le colture specializzate e gli ambiti collegati all'attività vivaistica e alla vendita di prodotti tipici e/o all'attività agrituristica.

DIRETTIVE

Il PI provvede a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invariati agricolo-produttive.

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

Il PI:

- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- 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 modifica futura degli ambiti, in termini di dimensioni e di colture previste, non costituisce variante al PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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.

Art. 47 – Qualità biologica dei corsi d’acqua (Ambiente leggermente inquinato)

Il PTCP individua due corsi d’acqua come “Ambiente leggermente inquinato”, che vengono individuati anche dal PAT con la medesima dizione.

PRESCRIZIONI

1. Tali siti vengono classificati e monitorati ai sensi del D. Lgs. 152/2006 al fine della verifica del conseguimento degli obiettivi di qualità ambientale previsti dalla norma.
2. Qualora l’inquinamento derivi da scarichi a monte, il Comune segnalerà alle autorità competenti il grado dello stesso affinché queste provvedano agli interventi del caso.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Sono quelle già riportate negli artt. precedenti e successivi che riguardano la tutela del suolo.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO –
ELABORATO 4 – SCALA 1:10.000

1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav.4 – Carta della Trasformabilità del Territorio – Scala 1:10000, così come indicato negli “Atti di Indirizzo” di cui all’art.50 lettera g) – grafie ed elaborati della LR n.11/2004. In questa tavola sono rappresentate le indicazioni progettuali relative al futuro assetto del territorio e quelle relative alle strategie per lo sviluppo sostenibile, in armonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente, e coerentemente con le considerazioni sulle invarianti, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientale, insediativo ed infrastrutturale.

INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

1. Il PAT individua nel territorio considerato n. 2 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

2. Tali ATO sono :

- A.T.O. 1 – Ambito della fascia delle Risorgive del Brenta
- A.T.O. 2 – Ambito della centuriazione romana

3. Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, potrà prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.; tali limitate variazioni del perimetro dovranno essere contenute nel limite del 10% per eccesso o difetto, fatta salva la compensazione delle superfici. Inoltre anche la quantità volumetrica potrà essere variata per eccesso o per difetto nel limite del 10% previa, sempre, compensazione dei volumi, delle indicazioni della VAS, della superficie trasformabile e del volume massimo ammissibile.

PREMESSE DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DEL PI

Suddivisione temi:

- A. Generalità del territorio
- B. Nuclei con prevalente uso residenziale e servizi;
- C. Contesto produttivo secondario e terziario omogeneo;
- D. Il territorio agricolo;
- E. Infrastrutture;
- F. Dimensionamento generale

A. GENERALITA' DEL TERRITORIO

Le direttive per la formazione del PI sono le seguenti:

- nella suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, ci si potrà discostare dal D.l. 2 Aprile 1968, n.1444, nel rispetto degli atti di indirizzo regionali di cui all'art. 50, lett. b, della LR 11/2004; dovrà in tal caso essere privilegiata l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, definendo le zone in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati privilegiando una o più funzioni urbanistiche significative;
- per specifici ambiti urbani si potranno normare zone contenenti delle progettazioni puntuali e con possibilità di interessare aree già costruite totalmente o parzialmente senza la necessità di ricorrere a PUA; per tutti i centri urbani il PI individuerà gli ambiti già individuati dal PAT oggetto di trasformazioni urbanistiche significative relative a nuovi insediamenti, a nuove attrezzature e servizi e ad interventi di riuso urbano, anche attraverso il ricorso a programmi complessi; altri ambiti potranno essere individuati dal PI purché di rilevanza non strategica, fatti salvi il dimensionamento e i criteri di sostenibilità della VAS.
- all'interno della definizione delle varie zone territoriali omogenee potranno essere individuate anche funzioni non omogenee ai caratteri generali della zona, che il piano stesso, nell'ambito di una valutazione complessiva di tali strutture a livello generale, riterrà di disciplinare in maniera specifica al fine di salvaguardare la razionale e corretta permanenza di tali funzioni, mediante la previsione di specifici strumenti normativi (schede progettuali);
- per le aree destinate ad ospitare i servizi alla popolazione, il PI, in relazione al dimensionamento generale, individuerà le quantità nella misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando le aree di proprietà pubblica e quelle che, ancorché di proprietà privata, saranno comunque di uso pubblico;
- sviluppare l'ospitalità specialistica e diffusa anche attraverso il turismo rurale.
- specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà contribuire ad arricchire le presenze arboree all'interno dell'area edificata, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti; dovranno essere in tale sede esplicitati gli interventi obbligatori (misure di mitigazione e/o di compensazione) ai quali ogni intervento di trasformazione urbanistico – edilizia dovrà provvedere secondo quanto indicato dalla VAS;
- le aree a standard dovranno essere utilizzate principalmente per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica; a tal fine il Piano degli Interventi privilegerà gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
- individuare e dare indicazioni operative per la realizzazione di interventi ed opere di interesse pubblico, con particolare riguardo alla viabilità di carattere sovracomunale, in armonia con il programma triennale delle OO.PP. e con le indicazioni relative allo sviluppo insediativo; anche

- per la realizzazione di quanto previsto dal presente punto si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
- dettare norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per l'attuazione delle previsioni del PI tra i quali in particolare: destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, indici di edificabilità, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, norme per il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento dell'edificazione esistente, usi delle superfici scoperte; nel caso di previsioni di trasformazioni urbanistico - edilizie, per la riserva delle aree a servizi si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
 - il PI dovrà predisporre norme generali in armonia con gli indirizzi del PAT;
 - il PI dovrà predisporre un Regolamento Edilizio seguendo le indicazioni del D.P.R. 380/2001 e della disciplina regionale vigente;
 - per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla LR 11/2004.

B. NUCLEI EDIFICATI CON PREVALENTE USO RESIDENZIALE E SERVIZI

1. I temi particolari individuati dal PAT e da sviluppare con il PI sono:

CAPOLUOGO

Nel capoluogo va maggiormente accentrata la valorizzazione di Villa Morosini, dello spazio dei frassini storici e delle aree pubbliche attraverso:

- una cartellonistica che indica gli eventi che vi si potranno concentrare, con un minore impatto visivo;
- una organizzazione del territorio con quinte edilizie compatibili con la storicità del sito ed inserite in un contesto alberato;
- la riqualificazione urbanistica dell'intero centro, e riconversione, di eventuali attività produttive in contrasto con il contesto esclusivamente urbano residenziale e servizi. La riconversione con usi più adeguati può avvenire anche con accordi di cui all'art. 6 della LR 11/2004 ciò anche per i successivi punti che riguardano i medesimi aspetti (aree 3 – 4 – 5 del Capoluogo in Tav. 4);
- importante ancora sarà la soluzione viaria del centro anche in accordo anche con gli enti superiori, visti alcuni punti critici esistenti;
- si dovrà perseguire la riqualificazione generale del sito sotto l'aspetto architettonico e dell'arredo urbano.

SANT'EUFEMIA

La valorizzazione e riqualificazione della località di Sant'Eufemia, da perseguire, a titolo indicativo con le seguenti azioni:

- la riqualificazione integrale del sito storico, anche con usi di tipo diverso dall'attuale e comunque in armonia con le strutture architettoniche esistenti
- si dovrà perseguire la riqualificazione generale del sito sotto l'aspetto architettonico e dell'arredo urbano;
- la riconversione delle eventuali attività produttive in contrasto con il sito storico-residenziale (aree 1 – 2 della Tav. 4). La riconversione potrà avvenire anche con accordi di programma di cui all'art. 6 della LR 11/2004.
- dovrà essere risolto, in accordo con la Provincia, l'accesso a questa importante località.

Per i succitati luoghi in sede di analisi e progettazione del PI potranno essere indicati ulteriori azioni al fine della loro riqualificazione e valorizzazione.

2. Le strategie principali perseguite dal PAT e che dovranno essere affrontate con il PI sono le seguenti:

- a. preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
- b. conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali.

Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione:

- c. i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi;
- d. le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della "tipologia qualitativa" della crescita al fine di definire le "tipologie" dell'abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
- e. preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere;
- f. agevolare ed incentivare le dismissioni:
 - delle attività produttive in zona impropria, anche attraverso l'incentivo del credito edilizio;
 - degli allevamenti zootecnici intensivi e non localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

C. IL CONTESTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO OMOGENEO

1. Il PAT individua quali ambiti preferenziali per lo sviluppo produttivo secondario nell'ATO 1; all'interno di tale ATO, il PI individuerà le specifiche localizzazioni delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare, in relazione ai criteri stabiliti ai successivi punti.

DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. I criteri dettati dal PI per riqualificare le zone produttive sono i seguenti:

- a. valutazione dell'opportunità di individuare zone da adibire a supporto delle attività produttive e per il personale addetto;
- b. valutazione dell'opportunità di operare suddivisioni all'interno delle ATO in zone diverse da quelle previste dal D.l. 2 Aprile 1968 n. 1444, e di normare ambiti mediante progettazioni specifiche ("aree progetto") delle trasformazioni urbanistiche relative ai nuovi insediamenti, alle nuove attrezzature e servizi e agli interventi di riuso del sito.
- c. per le aree destinate ad ospitare i servizi, il PI, in relazione al dimensionamento produttivo generale, individuerà le quantità necessarie in misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando aree di proprietà pubblica, aree che ancorché siano di proprietà privata sono comunque di uso pubblico, e valutando la possibilità di ricorrere al credito edilizio. Sempre nel rispetto delle quantità minime di legge, la dotazione di standard potrà essere definita dal PI sulla base di criteri qualitativi basati sulle capacità prestazionali degli spazi, anche in rapporto alla necessità di reperimento di spazi e/o servizi specialistici di supporto alle attività produttive e finalizzati a migliorare la qualità della vita di chi opera nei settori secondario e terziario, valutando diverse tipologie di servizi come quelli utili all'innovazione dei distretti industriali oppure servizi per accogliere le domande sociali emergenti (mense, asili nido, palestre, ecc.);
- d. relativamente agli insediamenti produttivi localizzati al di fuori delle zone deputate, o a quelle attività produttive che pur collocate in zona produttiva risultino comunque incompatibili con il contesto (attività pericolose, ad alto rischio, moleste, ecc.), il PI dovrà individuare strumenti e regole che favoriscano il trasferimento delle attività stesse e la riqualificazione degli ambiti, ed introdurre regole che disincentivino l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tali categorie;
- e. il PI dovrà specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica potrà contribuire ad arricchire le presenze arboree, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti. Il PI dovrà altresì individuare le aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo rispetto alle tipologie di attività che si andranno ad insediare in ciascuna area produttiva; le dotazioni andranno calcolate sulla base della pressione ambientale prevista; le aree a standard potranno essere utilizzate anche per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica;
- f. il PI indicherà le opere pubbliche necessarie, con particolare riguardo alla viabilità carraia e ai percorsi ciclo-pedonali.

- g. il PI detterà specifiche norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per la sua attuazione quali destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, rapporti di copertura, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, disciplina per l'edificazione esistente, uso delle superfici scoperte, ecc.
- h. al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI PER LA PREFERENZIALE LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE

3. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett j) della LR 11/2004, il PAT non individua ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi strutture di vendite e alle stesse assimilate; quindi nel territorio comunale tali strutture non sono ammissibili.

4. Nel territorio comunale saranno ammesse solo le medie e piccole strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilabili da individuare con il PI e dovranno rispettare le seguenti direttive:

- favorire prioritariamente il recupero ed il riuso dell'edificato esistente;
- favorire la localizzazione lungo le strade principali;
- valutare la presenza di idonea viabilità e/o la possibilità di adeguata integrazione, finalizzando prioritariamente gli interventi al miglioramento delle situazioni di congestione in atto;
- mitigare l'impatto nel tessuto urbano-residenziale limitrofo e nel territorio agricolo;
- rispettare la normativa regionale sul commercio (LR 15/2004), con particolare riferimento alla quantità ed alla qualità delle aree per servizi ed al mantenimento degli eventuali elementi di naturalità presenti nei siti individuati.

D. IL TERRITORIO AGRICOLO

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della LR 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. Le prescrizioni sono principalmente quelle conseguenti alle indicazioni riportate nella tavola 4, relative ai corridoi ecologici, alle zone di ammortizzazione, ai percorsi ecologici, ecc.

2. Inoltre si dettano le seguenti direttive per il PI:

- tutelare le attività produttive agricole e favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso eco-sostenibile;
- disciplinare ed incentivare gli interventi per il restauro del paesaggio agricolo;
- promuovere la ricettività agrituristica anche attraverso il riuso dei fabbricati esistenti mediante interventi di ristrutturazione, in accordo con la disciplina statale e regionale, ed il potenziamento della percorribilità ciclo-pedonale;
- incentivare il ripristino degli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque, nonché per la partizione ed identificazione delle proprietà;
- relativamente agli insediamenti produttivi localizzati in zona impropria, il PI dovrà individuare strumenti e regole che favoriscano il trasferimento delle attività e la riqualificazione degli ambiti impropri, ed introdurre regole che disincentivino l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tale categoria;
- attuare gli interventi di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero.

3. Il PI dovrà altresì:

- individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e di una schedatura puntuali;
- individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammissibili nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre; i limiti fisici alla nuova edificazione nelle aree agricole come corrispondenti ai perimetri degli "aggregati abitativi" intesi quali complessi degli edifici al servizio dell'azienda agricola, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di diametro massimo di m. 100; il PI individuerà tali limiti per tutte le aziende agricole censite, potendosi discostare da essi solo nelle ipotesi, adeguatamente documentate, di migliore organizzazione delle aziende agricole stesse o per finalità direttamente legate ad una migliore tutela del territorio agricolo, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio; ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. b, della LR 11/2004, al di fuori di tali limiti l'edificazione non sarà consentita;

- individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, previa catalogazione puntuale ed indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità e comunque ai sensi della normativa più avanti descritta riguardante le "Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo" per gli edifici con valore storico-ambientale si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti NT; l'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi annessi rustici, se non alle condizioni espresse nella normativa più avanti descritta riguardante le "Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo".
- individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la destinazione ed il tipo di interventi ammessi nel rispetto della disciplina regionale vigente e di quanto prescritto all'art. 51 delle presenti NT;
- individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- individuare gli elementi di degrado presenti nella zona agricola da rimuovere e/o riqualificare, integrando le individuazioni e le indicazioni del PAT purché tali elementi siano di rilevanza non strategica;
- individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per il trasferimento e/o la rimozione degli immobili e delle attività incompatibili;
- individuare le azioni e gli incentivi da mettere in atto per lo sviluppo turistico - ricettivo rurale, nel rispetto della disciplina regionale vigente, indicando le condizioni e le caratteristiche costruttive degli immobili per consentire il mantenimento e lo sviluppo di attività di agriturismo;
- operare il rilevamento, la valutazione e la protezione degli elementi che costituiscono l'equipaggiamento paesaggistico della campagna nella prospettiva della riqualificazione del paesaggio agrario, assicurando la permanenza di tutti i segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio rurale attraverso la redazione di sussidi operativi.

4. Nelle more dell'approvazione della prima variante al PI adeguato alle sopra riportate direttive, nelle zone agricole, sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi dai titoli V e VI della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Il PAT, in armonia con la disciplina regionale e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, si pone l'obiettivo di salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzando le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive e promuovendo la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura, nonché quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

6. Il PAT demanda al PI l'individuazione delle tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni in funzione dell'attività agricola, nonché le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze del fondo, come indicato dalle seguenti direttive e alle condizioni espresse nella proposta normativa più avanti descritta riguardante le "Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo":

a) parametri di compatibilità degli interventi (di nuovo insediamento o di ampliamento dell'esistente):

- a. priorità del riuso rispetto alla nuova edificazione;
- b. equilibrio e integrazione volumetrica dei nuovi insediamenti rispetto a quelli esistenti, evitando elementi intrusivi caratterizzati da eccessiva massività;
- c. rispetto delle regole insediative originarie per quanto riguarda assetto morfologico, assetto distributivo, altezze e orientamenti;
- d. coerenza formale e tipologica del nuovo rispetto all'esistente;
- e. esclusione di modelli insediativi di valenza tipicamente urbana;

b) tipologie e caratteristiche costruttive saranno stabilite dal PI, mediante la redazione di un prontuario / sussidio operativo costituito da indicazioni normative e progettuali puntuali relative al recupero del patrimonio edilizio rurale ed alla nuova edificazione in funzione dell'attività agricola, nel rispetto delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e delle seguenti prescrizioni generali:

- a. le forme planimetriche saranno semplici con sagoma limite formata da uno o più rettangoli sia per edifici di tipo isolato (a casale), sia per aggregazioni lineari (a schiera);
- b. non saranno ammessi terrapieni o collinette antistanti o comunque disposte attorno all'edificio atte a mascherarne la reale dimensione fuori terra;
- c. sarà consentita l'aggregazione di due o più edifici purché allineati lungo un asse prestabilito posto conformemente a quello degli edifici di antica data esistenti della zona o del lotto nel quale si realizza l'intervento;
- d. le coperture saranno improntate a forme geometriche semplici, a due o quattro falde, secondo le tradizioni locali; la linea di colmo sarà parallela all'asse longitudinale del fabbricato; il manto di copertura sarà in coppi di laterizio, a colorazione naturale;
- e. la forometria: dovrà essere improntata a chiarezza di alternanze di vuoti e pieni; la disposizione dei fori seguirà un regolato ordine prospettico; le forature dovranno essere previste sulla base di forme rettangolari e nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza e altezza tanto per le finestre quanto per gli ingressi; gli archi saranno realizzati a tutto sesto, a sesto ribassato o policentrici; gli architravi potranno essere in legno, ferro o muratura, se di modeste dimensioni; i serramenti saranno di tipo tradizionale, salvo documentate esigenze;
- f. le grondaie e i pluviali dovranno essere a disegno semplice, in lamiera zincata e verniciata o in rame; le cornici di gronda, in linea con il solaio di copertura, dovranno essere a disegno semplice e con modanature tipiche dei luoghi;
- g. gli intonaci e le coloriture esterne saranno di tipo tradizionale;
- h. i portici: potranno interessare il solo piano terra o i due piani del fabbricato, in analogia formale con le tradizionali "tese", barchesse ecc.; in ogni caso essi dovranno essere ricompresi nel perimetro dell'edificio e quindi al di sotto della copertura dello stesso;

- i. saranno ammesse deroghe alle caratteristiche tipologiche sopra riportate solo a seguito di specifiche indicazioni del PI, in particolare per modesti interventi e ampliamenti di edifici che presentano una loro precisa morfologia, non compatibile con le stesse;

c) modalità d'intervento:

- a. su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si potranno eseguire gli interventi di cui all'art. 17 delle presenti NT, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici; interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad una scheda di analisi e progetto e/o ad uno strumento urbanistico approvato;
- b. le modalità d'intervento sugli edifici non tutelati ai sensi dell'art. 17 delle presenti NT saranno stabilite dal PI nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

7. Gli allevamenti zootecnici intensivi sono disciplinati dall'art. 22 delle presenti norme.

8. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla legislazione vigente in materia.

DIRETTIVE PER LA TRASFORMAZIONE E IL RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Il PAT 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 PI nel rispetto delle direttive che seguono.

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

- oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico corredato dalle foto puntuali dell'edificio, dai 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 800,00 mc 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 PI;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

3. Nel PI, 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 LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

PRESCRIZIONI

5. 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 PI.

IL TERRITORIO AGRICOLO – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola

DIRETTIVE

1. Il PAT determina, attraverso l'analisi agronomica, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola ai sensi dell'art.13, comma1, lett. f), LR 11/2004, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lett.c) della LR 11/2004.

2. La Superficie Agricola Trasformabile (SAT) è la seguente:

Il PAT determina, per il Comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (**S.A.U.**) comunale esistente*: 13,1076 kmq

*rilevata da foto aerea 2006 ed aggiornata su CTR 20.04.2011

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 17,283 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 75,84 % > 61,3%

Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 13.107.561 mq x 1,30% = 170.398 mq

DISPOSIZIONI GENERALI

La quantità di zona agricola massima trasformabile fissata (170.398mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a 170.398 mq + 17.040 mq = **187.438 mq.**

3. Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita, senza che ciò comporti varianti al PAT.

4. Il Piano di Assetto del Territorio è un piano strutturale che indica le strategie, il Piano degli Interventi è un piano operativo che indica nel dettaglio le azioni da intraprendere. Si è evidenziata allora la possibilità/opportunità di migliorare la caratterizzazione del piano strutturale in modo tale da consentire un sufficiente grado di flessibilità per le future scelte che verranno fatte in sede di PI

Il territorio di Villa del Conte è un tipico territorio di alta pianura caratterizzato da uno sviluppo urbano denso e caotico, sviluppatosi dapprima lungo gli assi viari, poi dilagato a macchia d'olio, ormai interrotto soltanto da alcune aree agricole di margine, dando luogo a un tipo di edificazione "diffusa" molto accentuata e poco accentrata verso i centri abitati. Il presente piano (come si può vedere dalla Tavola allegata alla VAS), vuole avere una continuità rispetto all'attuale strumento

urbanistico vigente (PRG), e andare a consolidare in primo luogo i centri abitati, attraverso la previsione di linee di espansione per andare a “riempire” le aree agricole marginali tra le aree di urbanizzazione consolidata, in secondo luogo legittimare con l’individuazione dell’edificazione diffusa uno stato dei luoghi che come detto in precedenza è caratterizzato da una forte presenza di edificato lungo la viabilità principale.

Dal calcolo che è stato fatto per le aree di intervento di previsione riportate nella tavola della trasformabilità, prendendo come riferimento i limiti di edificazione e lasciando un certo margine di ampliamento anche all’interno dell’edificazione diffusa è risultato necessario in base alle esigenze di sviluppo insediativo calcolato per i prossimi 10 anni rispetto all’incremento di popolazione previsto (vedi il Rapporto Ambientale allegato alla VAS), di usufruire dell’opportunità prevista per legge che consente una variazione in aumento del 10% della zona agricola massima trasformabile. Naturalmente i limiti fisici indicati in tavola 4 del PAT devono intendersi quali indicazioni di massima sulle strategie insediative attivate dal piano, e dunque quali indicazioni da precisare e definire nel PI

5. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente punto e), quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.

E. INFRASTRUTTURE

Trattasi di viabilità individuata dal PTCP.

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. Il Comune per questo tema persegue in particolare:

- l'organizzazione della sicurezza viabilistica;
- la sistemazione di fasce di rispetto per i centri abitati;
- l'individuazione dei punti critici della viabilità per la messa in sicurezza delle cose e delle persone.

2. Il PI dovrà favorire:

- la localizzazione di un adeguato numero di parcheggi in prossimità dei centri abitati;
- realizzazione di adeguate piste ciclabili e percorsi naturalistici.

F. DIMENSIONAMENTO GENERALE

Dimensionamento generale	Superficie territoriale:	m ²	17.283.466,38
	Abitanti:	n°	5.535
	Volume residenziale esistente:	m ³	2.373.898
	Volume per abitante esistente:	m ³ /ab	429
	Volume residenziale da costruire:	m ³	323.381
	Nuovi abitanti teorici:	n°	1.294
	Volume per abitante teorico	m ³ /ab	250

Verifica standard vigenti

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	164.197	29.354	193.551	29,67	--
Commerciale / Direzionale	881	--	881	0,16	--
Produttivo	42.181	--	42.181	7,62	--
Turistico	199	--	199	0,04	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT

	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 323.381	mc. --	mc. 323.381
Commerciale / Direzionale	mq. 41.770	mq. 20.000	mq. 61.770
Produttivo	mq. 225.300	mq. 44.320	mq. 269.620
Turistico	mq. --	mq. 20.000	mq. 20.000

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT

	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	--	mq. 29.354	mq. 38.820	mq. 68.174	mq. 68.174
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 61.770	mq. 61.770	mq. 61.770
Produttivo	--	mq. --	mq. 26.962	mq. 26.962	mq. 26.962
Turistico	--	mq. --	mq. 6.750	mq. 6.750	mq. 6.750

Il PAT non prevede nuove aree a standard, in quanto la quantità necessaria sarà reperita nel PI.

Gli standard produttivi e residenziali verranno conteggiati in modo esaustivo con il PI, in quanto il programmato comprende anche aree già oggetto di PUA con i relativi servizi già realizzati.

La volumetria di previsione e gli abitanti teorici insediabili sono suddivisi nelle due ATO di cui ai successivi articoli.

1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il dimensionamento è stato condotto sulla base di alcune variabili che possono essere ricondotte ad alcuni grandi ordini di fattori:

- l'andamento demografico;
- l'evoluzione degli standard abitativi.

Per quanto riguarda la prima sezione (la popolazione), questa concorre a formare il fabbisogno attraverso il previsto andamento della natalità-mortalità (saldo naturale) e delle iscrizioni-cancellazioni (saldo sociale) che ha evidentemente come risultato finale la variazione della popolazione nei prossimi dieci anni.

La sezione comunque che riveste, anche dal punto di vista numerico, maggior importanza è senza dubbio, quella definita come "evoluzione degli standard abitativi".

In questo caso, infatti, si analizzano le previste riduzioni della dimensione media delle famiglie.

a. Fabbisogno per variazione della popolazione

Si riporta di seguito il movimento demografico degli ultimi dieci anni:

Anno	Popolazione residente al 31 dicembre	Famiglie residenti al 31 dicembre	N. Componenti per famiglia
2002	5.097	1.618	3,15
2003	5.178	1.672	3,10
2004	5.249	1.699	3,09
2005	5.263	1.724	3,05
2006	5.328	1.759	3,03
2007	5.408	1.799	3,01
2008	5.463	1.819	3,00
2009	5.524	1.866	2,96
2010	5.530	1.899	2,91
2011	5.556	1.935	2,87

Riprendendo quanto detto in precedenza circa l'andamento della natalità dei prossimi dieci anni si ipotizza un incremento di questa variabile come di seguito indicato:

Riferimento: incremento demografico del decennio 2002-2011

Previsione: prossimi 10 anni.

Si avrà:

P = popolazione residente

P 2002 = 5.097 log. P 2002 = 3,707314634

P 2011 = 5.556 log. P 2011 = 3,744762237

Log. P 2011 = log. P 2002 + (10) log. K

(10) log. K = log. P 2011 – log P 2002

(10) log K = 0,37447603

La popolazione al 2021 sarà ottenibile come segue:

log P 2021 = log P 2011 + 10 log K

Dal calcolo demografico corrisponde una popolazione al 2021 di 6.056 abitanti con un incremento rispetto al 2011 di **n. 500 unità**.

b. Fabbisogno per evoluzione degli standard abitativi

Con il termine “evoluzione degli standard abitativi”, si intende la tendenza ad avere famiglie composte da un numero minore di componenti rispetto al passato.

Come possiamo osservare nella tabella dimensionale assistiamo ad un incremento del numero delle famiglie ma contemporaneamente si nota una diminuzione del numero di componenti per famiglia.

Ciò è oltremodo importante in termini di dimensionamento poiché significa che, qualora tale tendenza sia destinata a continuare nel tempo, a parità di popolazione sono necessarie più abitazioni.

Si espone di seguito il calcolo dimensionale proiettato al 2021:

Applicano le percentuali si avranno i seguenti dati:

F = numero famiglia

C = numero medio componenti per famiglia

F 2002 = 1.618

F 2011 = 1.935

C 2002 = 3,15

C 2011 = 2,87

Se, a questo punto, analogamente al calcolo per la previsione degli abitanti, procediamo con la verifica del numero delle famiglie al 2021 otterremo:

$$\log F 2011 = \log F 2002 + (10) \log K$$
$$(10) \log K = 0,077702452$$

così:

$$\log F 2021 = \log F 2011 + (10) \log K$$

si ottiene che:

F 2021 = n. 2.314 famiglie

Con un incremento rispetto al 2011 di n. 379 famiglie.

Resta da dimostrare, però, dal momento che nel decennio 2002 – 2011 vi è stato un decremento del numero medio dei componenti per famiglia, se è rispettato il parametro medio generale di 2,5 ab/famiglia.

Procedendo, quindi, con la proiezione al 2021 della media dei componenti si avrà:

$$\log C 2011 = \log C 2002 - (10) \log K$$
$$(10) \log K = \log C - \log C 2011$$
$$\log C 2021 = \log C 2011 - \frac{1}{5}(10) \log K$$

C = 2,61

Il risultato attesta che la precisione del numero medio di componenti per famiglia al 2020 scenderà ma rimanendo entro il parametro della media regionale (2,5) assunta come riferimento.

Pertanto l'incremento delle famiglie (n. 379) per il numero medio di abitanti per famiglia (2,61) da un numero di abitanti pari a **n. 989**.

L'incremento totale che risulta dai calcoli tiene conto dell'aumento effettivo di popolazione derivante dal saldo naturale e da quello migratorio, ma anche del fatto che una parte degli attuali nuclei familiari già insediati si divideranno, producendo una richiesta effettiva di

volumetria residenziale superiore a quanto scaturisce dal solo incremento del numero di abitanti.

BISOGNA PER TANTO FARE ATTENZIONE A NON CONFONDERE L'EFFETTIVO INCREMENTO DEMOGRAFICO CON IL MOVIMENTO ED IL FABBISOGNO DELLA POPOLAZIONE GIÀ ESISTENTE.

Chiariamo bene i calcoli su esposti.

All'aumento della popolazione segue un aumento delle famiglie insediate; la tendenza riscontrata è anche quella di una riduzione del numero medio dei componenti.

Tenendo conto della tendenza analizzata si conferma che il numero medio dei componenti della famiglia raggiunge, nella media del periodo di proiezione, i 2,61 abitanti, parametro all'interno della media regionale di 2,5 abitanti/famiglia assunto come riferimento.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 500 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 5.556 ab. suddivisi in 1.935 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero medio dei componenti per famiglia tendente ai 2,61 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento delle famiglie:

• per incremento demografico	(500/2,61)	= n. fam.	192
• per suddivisione degli attuali nuclei familiari	(5.556/2,61)-1935	= n. fam.	194
		totale nuove fam.	386

Volendo tradurre tale dato in abitanti teorici su cui calcolare l'effettivo fabbisogno residenziale:

$$386 \times 2,61 = 1.007 \text{ abitanti}$$

Va messo in evidenza che il numero di 1.007 abitanti su indicato non deve trarre in inganno ipotizzando che ciò si riferisca all'incremento demografico proposto.

Si badi bene che solamente i n. 500 abitanti, costituiscono, come detto in precedenza l'incremento demografico.

I restanti abitanti sono già popolazione residente per la quale va calcolato il fabbisogno di edilizia residenziale necessario per le motivazioni su indicate.

c. Volume teorico costruibile

Il volume determinato sulla generalità del territorio è di 323.381 mc./ab. (così come da PRG).

Il Comune ha deciso tutti gli abitanti insediati e/o insediabili abbiamo la medesima possibilità edificatoria, indipendentemente dalla loro localizzazione dato che le tipologie edilizie sono simili in tutto il territorio.

L'eccezione tipologica edilizia è solo nelle zone centrali dei siti edificati del Capoluogo e di Sant'Eufemia, dove il PI potrà prevedere quasi esclusivamente riqualificazione edilizio-architettonica.

Il Comune, indipendentemente da quanta volumetria per abitante esistente nel territorio (mc/ab. 429), verifica le indicazioni della provincia assegnando ad ogni abitante la necessità

di avere mc. 200. Ne consegue che la volumetria spettante al territorio di Villa del Conte sarà:

$$\text{ab. teorici insediabili } 1.007 \times \text{mc/ab } 250 = \text{mc. } 251.750$$

Per cui la volumetria teorica assegnata a Villa del Conte per i futuri 10 anni dovrebbe essere di

$$\text{mc. } 251.750$$

da localizzare nelle due ATO previste dal PAT. Va tuttavia rammentato che il PRG vigente ha una capacità residua volumetrica di mc. 323.318, e che lo stesso sarà anche il primo PI con l'approvazione del PAT. Pertanto, il PAT conferma il volume già contenuto nel PRG vigente, il quale va suddiviso equamente nelle ATO previste.

2. DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO SECONDARIO

Il dimensionamento del settore produttivo secondario è quello dettato dalle disposizioni del PTCP. Le indicazioni del documento urbanistico provinciale stabiliscono che si possono ampliare al massimo del 5% della superficie già individuata dal PRG comunale vigente e, comunque, fatte salve disposizioni diverse determinate dal PATI del Camposampierese (strumento urbanistico adottato). Ne consegue che l'ampliamento di aree produttive per Villa del Conte sarà:

$$\text{Sup. Prod. Secondaria esistente mq. } 886.400 \times 5\% = \text{mq. } 44.320$$

Tale superficie deve comunque essere contenuta all'interno della SAT, e localizzata nella sola ATO 1.

3. DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE

Il nuovo dimensionamento commerciale – terziario di incremento è stato calcolato valutando lo sviluppo che il Comune ha avuto in questo settore ed è stato stimato in mq. 20.000, da suddividere in parti uguali nelle due ATO determinate dal PAT. Tale uso sarà preferibilmente individuato nelle aree che nel PI saranno prevalentemente destinate a residenza e/o a produzione. Rimane comunque fatto salvo quanto non ancora sviluppato dal PRG vigente, ossia mq. 141.770.

4. DIMENSIONAMENTO TURISTICO

Anche per il dimensionamento turistico si è fatto ricorso alla stima, in quanto fenomeno non presente nel nostro territorio.

La stima presunta è di circa mc. 20.000, che, secondo l'uso consolidato nel territorio e fatto proprio dalla LR 61/85 assegnava per ogni utente una volumetria di mc. 40, ne consegue che le future strutture potranno ospitare:

$$\text{mc. previsti } 20.000: \text{mc/utente } 40 = 500 \text{ ospiti previsti}$$

Per gli ospiti previsti potranno essere messi a disposizione:

- pensioni;
- bed & breakfast;
- agriturismo;
- piccoli alberghi;
- ecc.

La volumetria di mc. 10.000 tradotta in mq. determinerà:

mc. 10.000: altezza virtuale m. 3,00 = mq. 3.333 mq da adibire ad usi per l'ospitalità turistica

La localizzazione potrà essere nella generalità del territorio compreso quello rurale, anche attraverso il riuso di edifici esistenti e sarà localizzata in parti uguali nelle due ATO previste dal PAT.

Considerato che il rapporto fondiario di mc/mq non dovrà essere inferiore a 1,00 ne consegue che la superficie da impegnare per detto uso sarà

$$\text{mc. } 20.000 \times \text{i.f. } 1,00 \text{ mc/mq} = 20.000 \text{ mq}$$

superficie da suddividere in parti uguali nelle due ATO previste dal PAT.

Art. 48 – A.T.O. 1 – Ambito della fascia delle Risorgive del Brenta

CONTESTI

1. Ambito compreso tra la palude di Onara a nord-ovest, sempre a nord le sorgenti del Vandura, la località di Sant'Eufemia e a sud la sponda sinistra del fiume Tergola. L'area è altresì interessata dalla ferrovia (Bassano-Cittadella-Camposampiero-Padova) che attraversa il territorio da est ad ovest, sulla quale si attesta l'area produttiva comunale di notevole estensione. Tale ambito è attraversato altresì dalla Strada Provinciale n. 22 (Commerciale) e n. 39 (dell'Orcone). Oltre ai fatti naturalistici di cui sopra vi è un elemento architettonico di notevole importanza: la chiesetta longobarda localizzata al confine est.

OBIETTIVI

1. Date le caratteristiche territoriali del sito, che ha avuto un notevole sviluppo edilizio produttivo, gli obiettivi da perseguire, con particolare riguardo al sistema di sviluppo sociale, è dare la disponibilità più ampia per l'applicazione della perequazione urbanistica, in tutte le forme già indicate all'art.6, e della riqualificazione ambientale e del credito edilizio-compensazione urbanistica di cui all'art.7 delle presenti norme; favorendo, inoltre, particolarmente la possibilità di utilizzare i nuovi volumi residenziali per edilizia convenzionata-agevolata, per E.R.P., per compensazioni che valorizzino il sistema ambientale e quello architettonico.

2. Sotto il profilo della riqualificazione vanno segnalati in particolare i seguenti temi progettuali individuati dal PAT e da sviluppare adeguatamente in sede di formazione del PI:

- recuperare e riqualificare il centro storico di Sant'Eufemia;
- favorire la costruzione di un mix di funzioni corrette per le aree centrali;
- estendere la qualità del centro storico con interventi di nuova edificazione e di ridisegno urbano nelle aree di immediata prossimità;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le attività del centro storico;
- adeguare la circolazione in prossimità di Sant'Eufemia in relazione al continuo variare delle caratteristiche del centro urbano;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le nuove aree trasformabili per usi residenziali;
- adeguare gli spazi di sosta e contenere la viabilità in relazione ai nuovi sistemi di città giardino;
- articolare ed arricchire la disponibilità dei modelli insediativi ed abitativi;
- regolare gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia per ambiti con usi impropri per il centro urbano residenziale;
- dettare corrette indicazioni sul tema dei lotti liberi inedificati;
- individuare le linee preferenziali di sviluppo;
- regolamentare in modo adeguato con l'ambiente circostante l'area produttiva secondaria;
- dettare linguaggi architettonici uniformi per l'edificazione produttiva secondaria;
- dare un'impronta notevole, per usi e per aspetto architettonico alla stazione ferroviaria.

3. Le strategie principali perseguite dal PAT e che dovranno essere affrontate con il PI sono le seguenti:

- preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
- conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali. Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione: i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi.
- le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della "tipologia qualitativa" della crescita al fine di definire le "tipologie" dell'abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
- preservare e valorizzare il centro storico ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere, anche al di fuori del centro storico;
- agevolare ed incentivare le dismissioni di attività produttive in zona impropria anche attraverso l'incentivo del credito edilizio e gli allevamenti zootecnici intensivi e non localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

Dimensionamento ATO 1	Superficie territoriale:	m ²	9.839.785,98
	Abitanti:	n°	2.800
	Volume residenziale esistente:	m ³	1.297.119
	Volume per abitante esistente:	m ³ /ab	463
	Volume residenziale da costruire:	m ³	139.000
	Nuovi abitanti teorici:	n°	556
	Volume per abitante teorico:	m ³ /ab	250

Verifica standard vigenti

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	76.528	11.166	87.694	27,33	--
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo	42.181	--	42.181	15,06	--
Turistico	--	--	--	--	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT

	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 139.000	mc. --	mc. 139.000
Commerciale / Direzionale	mq. 9.600	mq. 10.000	mq. 19.600
Produttivo	mq. 205.000	mq. 44.320	mq. 249.320
Turistico	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT

	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	--	mq. 11.166	mq. 16.680	mq. 27.846	mq. 27.846
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 19.600	mq. 19.600	mq. 19.600
Produttivo	--	mq. --	mq. 24.932	mq. 24.932	mq. 24.932
Turistico	--	mq. --	mq. 3.375	mq. 3.375	mq. 3.375

Il PAT non prevede nuove aree a standard, in quanto la quantità necessaria sarà reperita nel PI.

Gli standard produttivi e residenziali verranno conteggiati in modo esaustivo con il PI, in quanto il programmato comprende anche aree già oggetto di PUA con i relativi servizi già realizzati.

Il fabbisogno commerciale, direzionale risulta essere pari a mq. 19.600; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella:

Il fabbisogno produttivo citato in tabella, pari a mq. 249.320 potrà essere attuato soltanto nei casi di ridefinizione del perimetro del tessuto urbanizzato produttivo e quindi tramite SUA; gli standard corrispondenti sono pari al 10% del carico insediativo di progetto e pari a mq. 24.932;

il fabbisogno turistico viene stimato in mq. 10.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq. 3.375.

Art. 49 – ATO 2 – Ambito territoriale della centuriazione romana

CONTESTO

1. Contesto del Capoluogo caratterizzato dal maggior insediamento residenziale, dove sono concentrati i servizi pubblici principali. Il rimanente territorio si presenta agricolo con un buon numero di edificazione diffusa lungo la viabilità.

La centuriazione romana, testimonianza storica, è pressoché sparita o cancellata, anche perché scarse sono state le opere costruite in quel tempo e per le caratteristiche territoriali interessate dalla divagazione delle acque.

Buono si presenta il centro storico, già oggetto di un attento e particolareggiato studio, che sconfina a nord dell'ATO 1.

Ci sono alcuni elementi storici-architettonici censite come Ville Venete, ossia:

- a. Villa Morosini, Sarego, Alghieri
- b. Villa Todesco
- c. Villa Sanudo, Foscarini, Piacentini
- d. Villa Dolfin, Zara, Zantomio, Frasson, detta "Ca' Dolfin"

In questo contesto notevole è l'importanza naturalistica che riveste il fiume Tergola, che taglia centralmente il territorio comunale, con andamento ovest-est.

OBIETTIVI

1. Date le caratteristiche territoriali del sito, che ha avuto un notevole sviluppo edilizio produttivo, gli obiettivi da perseguire, con particolare riguardo al sistema di sviluppo sociale, è dare la disponibilità più ampia per l'applicazione della perequazione urbanistica, in tutte le forme già indicate all'art.6, e della riqualificazione ambientale e del credito edilizio-compensazione urbanistica di cui all'art.7 delle presenti norme; favorendo, inoltre, particolarmente la possibilità di utilizzare i nuovi volumi residenziali per edilizia convenzionata-agevolata, per E.R.P., per compensazioni che valorizzino il sistema ambientale e quello architettonico.

2. Il territorio necessita principalmente di:

- riqualificazione del centro storico e suo intorno;

- favorire la costruzione di un mix di funzioni corrette per le aree centrali;
- estendere la qualità del centro storico con interventi di nuova edificazione e di ridisegno urbano nelle aree di immediata prossimità;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le attività del centro storico;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le nuove aree trasformabili per usi residenziali;
- adeguare gli spazi di sosta e contenere la viabilità in relazione ai nuovi sistemi di città giardino;
- articolare ed arricchire la disponibilità dei modelli insediativi ed abitativi;
- regolare gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia per ambiti con usi impropri per il centro urbano residenziale;
- dettare corrette indicazioni sul tema dei lotti liberi inedificati;
- individuare le linee preferenziali di sviluppo.

3. Le strategie principali perseguite dal PAT e che dovranno essere affrontate con il PI sono le seguenti:

- preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
- conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali. Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione: i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi.
- le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della “tipologia qualitativa” della crescita al fine di definire le “tipologie” dell’abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
- preservare e valorizzare il centro storico ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere, anche al di fuori del centro storico;
- agevolare ed incentivare le dismissioni di attività produttive in zona impropria anche attraverso l’incentivo del credito edilizio e gli allevamenti zootecnici intensivi e non localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

Dimensionamento ATO 2	Superficie territoriale:	m²	7.443.680,40
	Abitanti:	n°	2.735
	Volume residenziale esistente:	m³	1.076.779
	Volume per abitante esistente:	m³/ab	394
	Volume residenziale da costruire:	m³	184.381
	Nuovi abitanti teorici:	n°	738
	Volume per abitante teorico	m³/ab	250

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	87.669	18.188	105.857	32,05	--
Commerciale / Direzionale	881	--	881	0,32	--
Produttivo	--	--	--	--	--
Turistico	199	--	199	0,07	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 184.381	mc. --	mc. 184.381
Commerciale / Direzionale	mq. 32.170	mq. 10.000	mq. 42.170
Produttivo	mq. 20.300	mq. --	mq. 20.300
Turistico	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	--	mq. 18.188	mq. 22.140	mq. 40.328	mq. 40.328
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 42.170	mq. 42.170	mq. 42.170
Produttivo	--	mq. --	mq. 2.030	mq. 2.030	mq. 2.030
Turistico	--	mq. --	mq. 3.375	mq. 3.375	mq. 3.375

Il PAT non prevede nuove aree a standard, in quanto la quantità necessaria sarà reperita nel PI.

Gli standard produttivi e residenziali verranno conteggiati in modo esaustivo con il PI, in quanto il programmato comprende anche aree già oggetto di PUA con i relativi servizi già realizzati.

Il fabbisogno commerciale, direzionale risulta essere pari a mq. 42.170; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella:

Il fabbisogno produttivo citato in tabella, pari a mq. 20.300 potrà essere attuato soltanto nei casi di ridefinizione del perimetro del tessuto urbanizzato produttivo e quindi tramite SUA; gli standard corrispondenti sono pari al 10% del carico insediativo di progetto e pari a mq. 2.030;

il fabbisogno turistico viene stimato in mq. 10.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq. 3.375.

AZIONI STRATEGICHE

1. Trattasi di azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi dettati dalla LR 11/2004, in particolare relativamente al miglioramento della qualità urbana alle possibilità di trasformazione del territorio agricolo in zone con destinazione diversa, all'individuazione dei servizi a scala territoriale.

Art. 50 – Aree di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive)

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata i contesti territoriali di completamento previsti dal PRG vigente e provvisti delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri delineati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata, ad esclusione delle aree interessate da "invarianti", le aree "non idonee", le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo (limite SAT di cui alla lettera D) delle "Premesse di carattere generale" riportate all'inizio del Capo IV delle presenti norme), del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo (o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

3. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato 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 limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza. Come previsto dagli atti d'indirizzo regionali, la riclassificazione di zona agricola in zona non agricola, comporterà consumo di SAT solo per le aree precedentemente individuate come SAU, negli elaborati del PAT.

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", in coerenza con quanto previsto dall'art. 20 della LR 11/2010, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

4. Le aree di urbanizzazione consolidata devono comprendere, inoltre, tutte le aree di espansione previste dal PRG vigente che risultano già convenzionate al momento di adozione del PAT, mentre le aree con PUA non ancora convenzionate, possono essere indicate come "aree di urbanizzazione programmata".

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, disciplina le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di completamento in cui gli interventi di nuova costruzione, o di ampliamento di edifici esistenti, o di ristrutturazione edilizia sono subordinati a PUA, alla formazione obbligatoria di comparti edificatori o a titoli abilitativi convenzionati, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, anche in applicazione dei principi perequativi di cui alle presenti norme.

6. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PAT, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. Il PI potrà indicarne altri purché di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

7. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, e gli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano un credito edilizio.

8. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titoli abilitativi convenzionati, sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e della disciplina del PI.

9. La percentuale del 5% di espansione produttiva prevista dal PAT consentita ai sensi dell'art. 31 del PTCP potrà essere attuata soltanto nei casi di ridefinizione del perimetro del tessuto urbanizzato produttivo e quindi tramite interventi in concessione diretta che non necessitino di nuove opere di urbanizzazione. Nuove linee preferenziali di sviluppo produttivo potranno essere recepite a seguito dell'approvazione del PATI del Camposampierese.

Art. 51 – Aree di espansione del PRG prevalentemente residenziale e/o prevalentemente produttive non attuate e/o convenzionate

1. Le aree di urbanizzazione programmata vengono individuate nella tavola di progetto n. 4 – Carta delle Trasformabilità; si tratta di aree trasformabili del piano urbanistico vigente che il PAT intende confermare e che mantengono l'efficacia urbanistica del PRG vigente, anche in regime di salvaguardia .

2. Le diverse situazioni sono contraddistinte in legenda con un'apposita simbologia.
3. Le trasformazioni edilizie e le potenzialità edificatorie si attuano prevalentemente per mezzo di strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione stabiliti dal PAT ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.
4. Il PI disciplina , per le aree non attuate o convenzionate, gli interventi ammessi e li condiziona ad azioni volte al complessivo miglioramento della struttura insediativa con le seguenti finalità:
 - a. integrazione delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti;
 - b. potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico di servizio alla zona;
 - c. estensione della rete dei percorsi pedonali e ciclabili interni agli insediamenti;
 - d. mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di funzioni differenti.

Art. 52 – Edificazione diffusa

1. 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.
2. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT 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 LR 11/04, al PI
3. 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 del PTCP, frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, negli ambiti di edificazione diffusa il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI,:
 - 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.;
- Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, 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.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 essere estesi esternamente agli "ambiti di edificazione diffusa".

5. Il PI potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo", quali zone territoriali omogenee diverse dalla zona propriamente agricola. Tale riclassificazione comporta anche un consumo della SAT disponibile, per le aree che erano state considerate dal PAT come SAU.

Per tali zone il PI 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 PAT.

6. L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a m^2 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a $0,5 m^3/m^2$ (rif. ex art. 24 LR 61/85)
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 LR 61/85).

La disciplina dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" dovrà prevedere:

- la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; al fine di governare la dispersione insediativa potrà essere consentito, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione del PI, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;

- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m³ 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva non superiore al 35% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT;
- sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché l'ampliamento di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 400 per lotto già edificato, in eccezione a quanto previsto al punto precedente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso di norma creare una seconda fila di lotti. Nel caso sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza ai lotti di seconda fila già edificati;
- dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati", qualora non già presenti, 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, tranne i casi in cui il PAT individui in TAV 4 un'area di ricaduta di crediti edilizi, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano già presenti abitazioni, potranno in ogni caso essere valutate situazioni particolari per le quali disattendere tale parametro;
- nella scheda relativa al singolo diffusa nucleo residenziale in ambito agricolo dovranno essere indicati gli edifici che, alla data di adozione del PI, risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli stessi, 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, a condizione che gli stessi edifici non vengano recuperati ad uso residenziale;
- nella scheda relativa al singolo diffusa nucleo residenziale in ambito agricolo, il PI potrà individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili con l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa. L'eventuale volumetria necessaria alla localizzazione di tale attività, dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT, già citato in precedenza;
- vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo", anche se localizzati dal PAT all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa:
- eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo 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 PRG ai sensi dell'art. 10 della LR 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai

sensi dell'art. 40 della LR 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

7. Le NTO del PI, nel caso di ambiti di edificazione diffusa non identificabili come "nuclei residenziali in ambito agricolo" per carenza dei requisiti di cui al presente articolo, potranno prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto della LR 11/04.

8. Il PAT individua principalmente come Ambiti di Edificazione Diffusa le aree già classificate ZTO E4 e/o C1 speciali dal PRG vigente, per le quali il PI potrà ridefinire i perimetri ed i parametri edificatori a. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al PI, valgono le NTA del PRG vigente.

Per tutti gli ambiti di edificazione diffusa, anche per quelli i cui parametri risultano riconfermati da PRG vigente, e che sono adiacenti agli assi del Graticolato romano (cardi e decumani) l'edificazione dovrà essere contenuta in una profondità di 71 metri dal ciglio dell'asse medesimo, fatti salvi solo i lotti già previsti dal PRG vigente.

In sede di PI dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio, prevedendo il suo costante aggiornamento.

Art. 53 – Area idonea per intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il PAT individua, in prossimità della parrocchia e del cimitero l'area idonea a rappresentare, la porta nord del capoluogo.

L'area è già parzialmente destinata a servizi e gravata parzialmente da "vincolo cimiteriale – fascia di rispetto".

OBIETTIVO

L'obiettivo principale che il Comune si pone è quello di realizzare un parcheggio attrezzato con alberature ed opere integrative legate alla naturalità del fiume Tergola.

L'attuazione potrà avvenire anche attraverso il procedimento di perequazione, paracadutando eventuali volumi compensativi fuori dal vincolo cimiteriale.

Art. 54 – Aree di riqualificazione e riconversione

1. Il PAT individua le aree interessate principalmente da complessi di attività produttive, che contrastano con i caratteri delle zone in cui ricadono.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI provvederà all'attuazione degli interventi da prevedere in schede di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti di cui al presente articolo, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio di cui alle presenti norme.

3. In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA o di un programma complesso in conformità con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici posti dalle schede d'intervento.

4. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, discariche, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.

5 Il PI può individuare nel territorio comunale, senza che questo costituisca variante al PAT, aree di rilevanza non strategica ma puntuale, che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e gli ambiti di riqualificazione e riconversione a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione, riconversione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad assumere la funzionalità delle infrastrutture e a mitigarne l'impatto con le aree circostanti, fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT stesso ed icriteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

6. Gli obiettivi che saranno da perseguire sono quelli di determinare destinazioni d'uso, arredi, formazione di servizi atti a rendere compatibili e migliorativi della qualità della vita del territorio in cui esse ricadono. Tali aree saranno oggetto di intervento attuativo convenzionato.

Art. 55 – Limiti fisici alla nuova edificazione

1. Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle strategie definite per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambienti funzionali, agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi di particolare valenza ambientale, paesaggistica ed agronomica. Essi rappresentano i margini per il nuovo o per l'esistente tessuto urbanizzato, nel caso di trasformazioni territoriali operate attraverso il PI, e definiscono la "forma" degli insediamenti.

2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, preciserà i limiti fisici alla nuova edificazione sulla base delle indicazioni riportate nella tav. 4, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche ed in relazione alla loro localizzazione ed al limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, senza alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS.

4. Il PI potrà discostarsi limitatamente dai limiti fisici alla nuova edificazione evidenziati nel PAT in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico purché le modifiche non contrastino con il dimensionamento e con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT.

5. In sede di programmazione ed attuazione delle trasformazioni territoriali, il PI dovrà in ogni caso evitare sviluppi insediativi di tipo "tentacolare", caratterizzati cioè da improprie propaggini dell'abitato verso il territorio aperto, avendo cura di sviluppare gli impianti a rete e le opere infrastrutturali in maniera razionale ed equilibrata, e completando prioritariamente i vuoti urbani prima di prevedere ulteriori estensioni dell'abitato verso le aree agricole esterne.

6. Il PI individuerà in corrispondenza dei margini urbani idonei filtri ossia fasce di contenimento e di transizione verso il territorio aperto, costituite da cinture verdi, filari alberati e siepi realizzate con piante autoctone. Le stesse inoltre dovranno essere previste anche tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento di sviluppo insediativo sia in ambito di urbanizzazione consolidata che in ambito di linee preferenziali di sviluppo insediativo.

7. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione come definiti dal PAT, sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della LR 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole, salvo ulteriori limitazioni agli interventi stessi previste dal PAT; all'interno dei limiti suddetti i medesimi interventi sono consentiti a condizione che non pregiudichino le possibilità di trasformazione da operarsi attraverso il PI; non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura incompatibili con il possibile sviluppo insediativo.

8. All'interno del limite fisico della nuova edificazione sono ammesse altresì le opere pubbliche previste degli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

9. Costituisce limite fisico all'espansione la viabilità esistente (strade e piste ciclabili) nonché i corsi d'acqua situati in prossimità delle direttrici sviluppate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo rappresentate in tavola 4 del PAT.

Art. 56 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza attuati

1. Il PAT individua i servizi di interesse comune a maggiore rilevanza, attuati e programmati dal PRG, ricercando le integrazioni con gli altri servizi di progetto.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà precisare le aree ad essi pertinenti avendo cura di prevedere adeguati servizi di supporto (parcheggi e verde) in ragione della loro importanza, e verificare l'adeguatezza delle condizioni di accessibilità (strade, collegamenti, trasporto pubblico, ecc.).

3. Il PI dovrà altresì individuare i percorsi minori (pedonali o ciclo-pedonali) di accesso a tali importanti servizi.

4. Il PI dovrà infine definire e localizzare le altre opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare.

Art. 57 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza programmati

1. Il PAT individua i servizi di interesse comune già programmati dal Comune per la loro realizzazione.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà precisare le aree ad essi pertinenti avendo cura di prevedere adeguati servizi di supporto (parcheggi e verde) in ragione della loro importanza, e verificare l'adeguatezza delle condizioni di accessibilità (strade, collegamenti, trasporto pubblico, ecc.).

3. Il PI dovrà altresì individuare i percorsi minori (pedonali o ciclo-pedonali) di accesso a tali importanti servizi.

4. Il PI dovrà infine definire e localizzare le altre opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare.

Art. 58 – Linee preferenziali di sviluppo residenziale e/o produttivo

1. Il PAT indica con apposito simbolo le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti, ossia le direttrici individuate come strategiche per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il PI.

2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del PI, che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative.

4. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del PI, il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione.

5. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:

- a. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal PI;
- b. aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT (aree di trasformazione più significative);
- c. 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 complessiva non superiore ai 5000 mq) da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- d. le aree di cui al punto c) potranno essere individuate, ai sensi dell'art. 50 delle presenti NT, mediante variazioni dei perimetri dell'urbanizzazione consolidata e comunque in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo.

6. Il PI dovrà inserire nel proprio apparato normativo regole ed incentivi a favore dell'edilizia eco-sostenibile:

- a. privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto rispetto ai coni visuali, alle invariati e in generale a tutte le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b. favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale;
- c. favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bio-ecologica, l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
- d. privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.

7. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma precedente, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori.

8. Le nuove aree trasformabili dovranno essere attuate in applicazione dei principi della perequazione urbanistica, secondo i criteri indicati dalle presenti norme e specificati dal PI.

9. Le nuove espansioni prossime agli ambiti di connessione naturalistica o in prossimità dei corridoi ecologici rappresentati negli elaborati di PAT, dovranno prevedere tipologie edilizie, urbanistiche ed un'organizzazione delle aree a verde, tali da assicurare l'effettiva sussistenza della connessione naturalistica.

10. Il dimensionamento delle superfici trasformabili, delle quantità edificabili e degli standard urbanistici necessari sarà definito dal Piano degli Interventi sulla base dei criteri stabiliti dal PAT, fermi restando il rispetto del dimensionamento definito dal PAT stesso per ciascun ambito Territoriale Omogeneo, e la percentuale massima di SAU trasformabile definita sulla base delle disposizioni regionali.

11. Inoltre il PI dovrà:

- indicare per ciascuna area di espansione (o comunque di trasformazione) l'obbligo o meno di destinare quota parte del volume o della superficie ad edilizia residenziale pubblica, fissando le eventuali quantità minime, secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme;
- precisare per le medesime aree la quantità volumetrica da riferire all'eventuale trasferimento ("atterraggio") dei crediti edilizi e le modalità per la loro collocazione ed attuazione; tale quantità potrà essere espressa anche in quota percentuale sugli indici di

edificabilità previsti, stabilendo in quali casi l'utilizzo della quota riservata ai crediti edilizi sia da attuarsi obbligatoriamente e in quali casi ciò sia invece facoltativo.

- per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune potrà attivare procedure ad evidenza pubblica come previsto dall'art. 6 delle presenti norme, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004.

Art. 59 – Ferrovia e sistema SFMR

(Rif. PTRC – PTCP)

Il PAT individua nel sistema relazionale quanto previsto dal PTCP vigente.

Trattasi di elementi infrastrutturali ed attrezzature di maggior rilevanza la cui pianificazione è sovraordinata. Saranno, quindi, Regione e Provincia a predisporre idonei progetti di fattibilità ed esecutivi, sentita anche l'Amministrazione Comunale di Villa del Conte.

Art. 60 – Stazione ferroviaria

(Rif. PTCP)

Vale quanto riportato all'art. 59.

Art. 61 – Punto critico di viabilità stradale e ferroviaria

1. Il PAT individua con apposito simbolo il punto critico della viabilità di importanza sovra comunale con la ferrovia. Criticità da risolvere con soluzioni di sovrappassaggio/sottopassaggio in ragione delle funzioni.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Nella formazione del PI tale infrastruttura dovrà essere classificata con il rango di incroci tra viabilità Provinciale e viabilità Ferroviaria.

3. L'organizzazione dell'infrastruttura dovrà essere progettato ed attuato in modo da inserire armonicamente la sua presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

- a. formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva con spessori che consentono un'ampia visibilità dell'incrocio;
- b. evitare gli effetti di accentuazione dell'opera sia pur realizzati con materiale vegetale;
- c. mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- d. mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- e. adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- f. andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare;
- g. in alcuni ambiti dove si vuole marcare un sito con valore diverso attraverso le caratteristiche dell'opera, potranno essere inseriti elementi architettonici e di arredo diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, ciò soprattutto in prossimità dei quei luoghi che potrebbero assumere la funzione di "porta di accesso" a una determinata area.

4. Sotto il profilo paesaggistico il PI, nel definire le effettive dimensioni della nuova infrastruttura, dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione, da applicarsi anche in sede di esecuzione delle stesse:

- a. effettuare uno studio preliminare dell'opera, che comprende l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio, delle componenti paesistiche minori ed i valori architettonici che caratterizzano il territorio interessato al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche;

5. Si richiamano in ogni caso le direttive di cui all'art. 48 del PTRC, e la necessità di VIA per le infrastrutture assoggettate per legge a tale obbligo.

6. Gli interventi di attuazione saranno da realizzarsi preferibilmente previo convenzionamento o stipula di accordi di programma fra Società, Concessionarie, Enti competenti ed Amministrazioni Locali interessate.

Art. 62 – Fascia ricarica delle risorgive

(Rif. PATI Tav. 4)

A tutela della fascia di ricarica delle risorgive si demanda alla normativa del successivo art. 86 che si intende qui integralmente riportato.

VALORI E TUTELE

1. Il presente capitolo recepisce le forme di tutela dettate principalmente dalla VAS al fine di assicurare la congruità delle scelte del PAT rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello stesso.

Art. 63 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: centuriazione romana *(Rif. PATI Tav. 4)*

Trattasi di aree già regolamentate dagli artt. 13 – 18 – 19 – 38 delle presenti norme che si intendono qui integralmente riportate.

Art. 64 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

Sono integralmente richiamate e ribadite le norme degli artt. 14 e 37.

Art. 65 – Elementi puntuali di manufatti storici *(Rif. PATI Tav. 2)*

Trattasi di manufatti storici sparsi sul territorio, per gli stessi valgono i principi per il loro recupero contenuti nell'art. 14 delle presenti norme che si intende qui riportato.

Art. 66 – Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale e relative pertinenze da tutelare *(Rif. PATI Tav. 4)*

EDIFICI

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le norme dell'art. 34.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Il PI dovrà adottare misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.

3. Dalla data di adozione del PAT, 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 come zone residenziali dallo strumento urbanistico generale (PRG vigente), potrà essere utilizzata nella stessa ZTO a destinazione residenziale ma esternamente all'area di pertinenza e/o del 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.

4. I riconoscimenti della potenzialità edificatoria descritti al comma precedente potranno essere attuati a condizione che le aree pertinenziali e/o dei contesti figurativi non siano già soggette ad altro tipo di vincolo e ad avvenuto accertamento che l'edificazione non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dalle norme tecniche del APT riguardante i contesti figurativi e/o le aree pertinenziali.

Art. 67 – Contesto figurativo dai valori monumentali

(Rif. PATI Tav. 4)

1. 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 richiamati al precedente articolo 66 ed in coerenza con quanto indicato nel P.T.C.P. vigente.

2.. Le conferme o le variazioni ai contesti indicati dal P.T.C.P., effettuate ai sensi dell'art. 26lett. F) delle relative Norme Tecniche, si intendono operative rispetto al regime di salvaguardia, già nella fase di adozione del P.A.T., essendo la citata norma dello strumento di coordinamento provinciale di natura transitoria.

3. Obiettivo del PAT è quello di mantenere e, dove possibile ripristinare, l'assetto originario di tali aree, caratterizzate da situazioni che non ha portato radicali cambiamenti di assetto, ma è stata ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio.

4. Oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi storici presenti e naturalistici, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio.

5. La salvaguardia di detto territorio dovrà avvenire attraverso una progettazione dettagliata del sito (SUA e/o progettazione puntuale con propria scheda d'intervento).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

6. All'interno delle aree di cui al presente articolo, il PI individuerà le opere soggette a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

7. In riferimento agli ambiti individuati dal PAT, il PI dovrà in particolare:

- valutare la possibilità di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico, nel caso le preesistenze degradanti o comunque incongrue possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra gli stessi ed il loro immediato intorno;
- disciplinare l'uso delle aree verdi di interesse naturalistico sulla base delle specifiche caratteristiche del sito;
- dettare norme per la conservazione dei beni naturali, da operarsi attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto ed alla compensazione delle masse arboree;
- dettare norme sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammissibili per gli edifici esistenti, compresa la possibilità del turismo rurale ed ecologico.

8. Fino all'approvazione delle prime varianti al PI, adeguate al PAT, 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 DPR 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

9. Relativamente al "Sistema delle Ville Venete" si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell'art. 26 lettera "c" del PTCP.

Art. 68 – Itinerario di interesse storico-ambientale

(Rif. PATI Tav. A.4)

Trattasi di percorso individuato dal PATI del Camposampierese e che la progettazione del PI dovrà concertare con la Provincia.

DIRETTIVE PER IL PI

Per la realizzazione dell'itinerario storico-ambientale si dettano le seguenti indicazioni:

- accentuare la qualità del paesaggio, dell'ambiente e della storicità;
- garantire forme diversificate di funzioni;
- orientare il flusso dei turisti;
- prevedere e/o implementare le alberature lungo gli assi stradali;
- ricomposizione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque;
- in corrispondenza dei corridoi ecologici e degli intorno dei beni di interesse storico-naturalistico-faunistico vanno introdotti varchi per l'attraversamento protetto e adatti al tipo di fauna da tutelare;
- interventi in sede separata, di percorsi per i pedoni e/o per i ciclisti;
- prevedere idonee aree a parcheggio ed adeguati spazi per la sosta;
- ecc.

Art. 69 – Itinerario di interesse storico

(Rif. PATI Tav. A.4)

Il PATI segnala l'itinerario turistico riportato all'interno del PAT.

Gli indirizzi da dettare al PI sono:

- implementare il turismo sostenibile di visitazione, agriturismo e collegato alle attività del tempo libero;
- valorizzazione del patrimonio culturale esistente;
- ottimizzare l'utilizzo delle risorse naturali;
- ottimizzare la gestione dei rifiuti;
- percorso da organizzare ed attrezzare, anche in accordo con la Provincia di Padova;
- pubblicazione presso la locale ferrovia interessata del tracciato Cittadelle – Camposanpiero – Padova;
- favorire la formazione di usi turistici negli edifici storici e in quelli da riutilizzare e non più funzionali all'uso di origine;
- promuovere lo sviluppo gastronomico ed alimentare tipico del Veneto e vendita di prodotti locali;
- tutelare l'identità dei siti;
- ottimizzare il consumo energetico.

Art. 70 – Coni visuali

1. Il PAT individua in tavola 4 i più significativi coni visuali relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Gli indirizzi da seguire nella formazione del PI sono i seguenti:

- il PI integrerà le individuazioni operate dal PAT e ne preciserà la localizzazione;
- i coni visuali potranno essere di due tipi : Aperti e Puntuali. I coni visuali aperti sono volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni, mentre i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali;
- il PI determinerà la distanza in cui l'edificazione sarà da vietare, considerando il vertice in cui viene posto il cono visuale e l'angolo ad esso assegnato;
- gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale fino alla distanza considerata, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito;
- per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche redatte ai sensi del precedente art. 17 delle NT al fine di eliminare elementi incongrui, che potranno essere oggetto di credito edilizio.

Art. 71 – Centri Storici

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

Sono integralmente richiamate e ribadite le norme dell'art. 17.

Art. 72 – Ambito naturalistico di livello regionale

Trattasi di ambiti già regolamentati dall'art. 16 e che, pertanto, si intende qui integralmente riportato.

Art. 73 – Corridoi ecologici principali – blueway

(Rif. PATI Tav. 4)

1. Il PAT individua nel suo territorio i corridoi ecologici principali, la cui funzione di corridoi preferenziali è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

2. I corsi d'acqua svolgono il ruolo di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.

3. Tali corridoi partecipano alla costruzione della rete ecologica del PAT, ossia all'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal Piano, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

4. La rete ecologica del PAT è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI in relazione al territorio considerato perseguirà la messa a sistema di:

- a. aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- b. zone umide anche minime;
- c. aree boscate anche minime;
- d. corsi d'acqua naturali e artificiali;
- e. prati;
- f. siepi e filari;
- g. neo-ecosistemi paranaturali.

6. Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà altresì ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a. i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;

- b. i corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c. le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d. le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

Art. 74 – Corridoi ecologici secondari – blueway

(Rif. PATI Tav. 4)

Il PAT individua nel suo territorio i corridoi ecologici secondari, i quali hanno la medesima valenza dei “corridoi ecologici principali”; pertanto essi sono regolamentati con la medesima disciplina di cui al precedente art. 73.

Art. 75 – Area di connessione naturalistica di I°e di II° grado

(Rif. PATI Tav. 4)

1. Il PAT individua le zone di connessione naturalistica, denominabili “buffer zone”. Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungi i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

3. Le zone di ammortizzazione o transizione potranno essere integrate con le sistemazioni indicate dall'art. 53 delle presenti norme relativamente ai “Limiti fisici alla nuova edificazione”.

4. Il PAT sarà adeguato al PATI del Camposampierese eventualmente modificando ed integrando la rete ecologica definita in tale sede.

Art. 76 – Piste ciclabili esistenti / di progetto

1. Il PAT individua, indicativamente, alcuni percorsi ciclo-pedonali; il PI dovrà precisare ed integrare tali individuazioni nel rispetto delle direttive di cui al presente articolo.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI svilupperà il tema in armonia con la legislazione vigente ed il manuale tecnico pubblicato dalla Regione, dettando indicazioni sulle caratteristiche e sul tipo di pavimentazioni da impiegare:

- a. lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c. lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
- d. la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
- e. laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il competente Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze;
- f. inoltre, tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Art. 77 – Elementi puntuali naturalistici (Land Markers)

Trattasi di elementi puntuali già normati dall'art. 35 delle presenti norme che si intendono qui riportate integralmente.

Art. 78 – Elementi lineari – Siepi ed alberature

1. Trattasi di elementi lineari atti al collegamento con i “corridoi ecologici principali e secondari”, con funzione di creare una rete ecologica minima che colleghi i vari siti comunali.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Le direttive sono volte principalmente:

- i collegamenti verdi dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni; ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
- i filari alberati, esistenti, vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi etc.;
- alla conservazione, comunque, dell’ambiente rurale;
- dove possibile si potranno creare delle piazzole di sosta attrezzate;
- permettere il riordino del sistema agrario;
- altre indicazioni potranno essere inserite dal PI

3. Il presente articolo è integrato dalle norme di cui all’art.30.

Art. 79 – Agrocenturiato

(Rif. PTRC – PTCP – PATI Tav. 1)

Ambito già regolamentato dall’art. 18 delle presenti norme che si intende qui integralmente riportato.

Art. 80 – Barriere infrastrutturali (centri edificati e viabilità)

1. Il PAT individua nel territorio le barriere infrastrutturali, le quali rappresentano gli ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo lineare (strade, ferrovie, canali) costituisce elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli “effetti Barriera” nei confronti delle specie animali presenti nel territorio.

2. Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili, quali ad esempio la volpe, quelle più territoriali (mustelidi, piccoli passeriformi) e quelle terricole (micromammiferi, anfibi, rettili), che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano (investimenti).

3. Il PAT persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

4. Tali elementi, da analizzare puntualmente in sede di redazione del PI, sono costituiti anche dalle barriere infrastrutturali primarie costituite dagli aggregati urbani. Tali barriere risultano di ostacolo alla continuità ecologica con le infrastrutture che le costituiscono e fonte di impatto indiretto sul sistema ambientale (aria, acqua, occupazione di suolo, rumore...).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI dovrà prevedere, mediante specifica disciplina:

- a. il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b. la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- c. la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d. la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e. la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- f. la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- g. adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

6. Il PI provvederà a suddividere le barriere infrastrutturali 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).

Art. 81 – Barriere naturali (corsi d'acqua)

1. Il PAT individua nel territorio le barriere naturali, le quali potrebbero rappresentare gli ostacoli anche di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo lineare costituisce elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli "effetti Barriera" nei confronti delle specie animali presenti nel territorio.

2. Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano.

3. Il PAT persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Nella stesura del PI si dovranno valutare le possibilità di inserire in ambiti predeterminati degli "Ecodotti", al fine di superare la barriera e consentire la continuità dei flussi dispersivi.

5. Gli attraversamenti costituiti da sottopassi, sovrappassi e/o ecodotti potranno essere individuati in base alle specie faunistiche che frequentano le zone e alle loro abitudini.

6. Si individuano alcune categorie principali:

- piccoli animali terrestri che sono attratti dal calore e dalla luce evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia normalmente usano cunicoli sotterranei, p.e. volpi, mustelidi ed altri piccoli mammiferi.

PARTE TERZA

NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE AMBIENTALE

Art. 82 – Tutela dei Centri Storici

1. Il PAT assume e conferma negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione dei centri storici eseguita dai Comuni ai sensi della LR n. 80/80.

2. Il PI con riferimento ai centri storici in sede di redazione e nella revisione di quelli esistenti, dovrà:

- riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infra-strutturali;
- conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
- definire, nei limiti delle rispettive competenze, norme ed indirizzi e redigere gli strumenti previsti dalla legge per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto dei centri storici, indicando altresì le aree riservate esclusivamente o prevalentemente all'uso pedonale e ciclabile.

3. Il PI provvederà inoltre a valorizzare il sistema dei centri rurali minori al fine del loro recupero tramite azioni coordinate.

4. In sede di revisione della disciplina per i centri storici il PI dovrà rafforzare la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.

5. In tale occasione potranno localmente venir definiti criteri di ordine ambientale che suggeriscano, per ambiti morfologicamente omogenei del paesaggio urbano, ovvero con riferimento alle diverse categorie tipologiche degli edifici tradizionali, i limiti di modificabilità dell'esistente a seguito di interventi di recupero: tali limiti, rispetto alle norme degli strumenti vigenti, potranno indicativamente prevedere nei diversi casi:

- la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, di edifici di particolare pregio inseriti in quell'ambito, con l'obbligo di ripristino secondo i modelli originari delle parti degradate (ciò potrà comportare la conservazione dell'assetto volumetrico, dei setti murari portanti, della sagoma e dei prospetti esterni, l'eliminazione di superfetazioni e manomissioni in contrasto con le caratteristiche originarie, il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, con sola possibilità di inserimento di servizi igienici, l'eventuale riuso funzionale);
- l'obbligo di conservazione limitato all'involucro esterno nella sua interezza, ed eventualmente anche al sistema distributivo interno, caratterizzante il tipo edilizio, o elementi strutturali significativi (ciò potrà comportare il mantenimento del volume e della sagoma dell'edificio esistente, anche con modifica delle unità immobiliari, la possibilità di riuso residenziale di rustici incorporati o contigui mantenendo le forature esistenti, la possibilità di trasformazione di annessi rustici o di parte del piano terra a garage a condizione che possano essere preservate le dimensioni dei portoni di accesso esistenti, ecc.);
- la possibilità di ampliamenti orizzontali e sopraelevazioni (raddoppio dello spessore del corpo di fabbrica, contenuti ampliamenti per esigenze residenziali ovvero per la

realizzazione di servizi igienici, ampliamenti per la costruzione di garage esterni sull'area di pertinenza, aumenti contenuti degli annessi pertinenziali, ecc.), nonché di demolizioni parziali di alcuni elementi anche esterni, non caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale interessato.

6. Con riferimento a quanto sopra, il PI potrà specificare, ove compatibili con il rispetto delle categorie tipologiche presenti nel contesto, i tipi di ampliamento autorizzabili (ad esempio: in elevazione sui muri perimetrali, con estensioni laterali, con la creazione di timpani e abbaini per fruibilità del sottotetto, con corpi a sporgere su prospetti secondari con uniformazione della falda, con corpi aggiunti a completamento, o regolarizzazione dell'inviluppo planimetrico, ecc.). Si tenderà a suggerire di massima l'eliminazione delle superfetazioni recenti, senza particolare interesse architettonico o in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

7. Per edifici o complessi di particolare interesse architettonico dovranno in ogni caso essere verificate e indicate le possibilità di mantenere inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, le aperture esterne (posizione, forma e dimensioni), le cornici di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene, le decorazioni esistenti e gli altri elementi caratteristici del manufatto.

8. Negli interventi di ristrutturazione, restauro o ampliamento di edifici esistenti in aree vincolate dovrà evitarsi, come criterio generale, la modifica delle strutture originarie degli edifici, cercando comunque di far sì che eventuali sostituzioni degli elementi strutturali avvengano con materiali aventi le stesse caratteristiche di comportamento ed elasticità. Per gli edifici di pregio andrà dunque favorito il recupero dei solai originari, limitandone ai casi indispensabili la sostituzione con materiali diversi. Per analoghe ragioni si cercherà, negli interventi di recupero di edifici esistenti, di prescrivere o suggerire per gli isolamenti dei solai soluzioni che permettano il mantenimento di eventuali travi a vista. Le scale interne, specialmente ove caratterizzino un impianto distributivo di particolare interesse, andranno recuperate e, nel caso, ripristinate nel disegno e nei materiali originari. Gli isolamenti delle pareti saranno preferibilmente realizzati con intercapedini, mediante la creazione distanziata di pareti di spessore contenuto. Gli isolamenti dei tetti, ove non siano utilizzabili tavole in legno in quanto coprirebbero la travatura a vista, avverranno preferibilmente mediante materiali sottocoppo o mediante soluzioni alternative intese allo stesso risultato. Gli impianti tecnici saranno possibilmente inglobati nel volume del fabbricato evitando, nei casi non indispensabili, il loro posizionamento all'esterno e a vista.

9. L'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti sarà comunque condizionata alle previsioni dell'art. 17 delle presenti norme.

Art. 83 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

1. Il PAT individua gli edifici di valore storico-ambientale già inseriti nel PRG Vigente confermandoli nei loro valori e negli interventi ammissibili.

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà inserire tra i suoi elaborati un apposito “Prontuario-Quaderno Tecnico” sul modo di intervenire, previa analisi-verifica sulle tipologie edificatorie e facenti parte della storia del territorio, contenente:

- Indirizzi di tecnica costruttiva per gli interventi sull'edificato esistente e di nuova costruzione;
- Indirizzi per gli ampliamenti per gli edifici minori (uni e/o bifamiliari) esistenti non soggetti a tutela e/o edifici di nuova costruzione.

3. Il PI detterà apposite norme sulla modalità di rappresentazione dei progetti di edifici di pregio ambientale-storico, a integrazione di quanto sarà disposto dal R.E.

4. Si richiama comunque quanto disposto dal successivo articolo 82 sulla Edilizia Bioecologica.

5. L'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti sarà comunque condizionata alle previsioni dell'art. 17 delle presenti norme.

Art. 84 – Opere incongrue ed elementi di degrado

Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica; eventuali elementi incongrui individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

Art. 85 – Tutela della falda acquifera sotterranea

1. Il PAT si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico attraverso la verifica sulle condizioni che possano porsi come inquinamento della falda sotterranea. Indispensabile diventa il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, cimiteri.

Il Comune, al fine di ridurre l'impatto su sistema acqua, in sede di nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, adotta misure tali da:

- realizzare, ove possibile, unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- realizzare, ove possibile, nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto

di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione.

- in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse ATO prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale.
- per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale DLgs n.152/06 e smi e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

PRESCRIZIONI

2. Tutti i pozzi eventualmente esistenti nel territorio dovranno essere dotati di contatore di portata o volume come previsto dall'art. 40 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque approvato con PCR 107/2009.

3. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo) salvo diversa individuazione da parte dell'AATO, si applicano le norme previste dall'art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale" e dall'art. 16 del PTA, fino all'emanazione di direttive da parte degli Enti competenti.

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".

5. Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ossia la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali.

DIRETTIVE

6. Il comune al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere:

- ad aggiornare la banca dati dei pozzi privati con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente (N.B.: tutti i pozzi con Concessione Regionale compresi quelli per usi domestici al prelievo d'acqua sotterranea devono essere dotati di contatore volumetrico);
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
- a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti.

Art. 86 – Inquinamento luminoso

1. Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela della prevenzione dall'inquinamento luminoso attraverso:

- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- tutela e miglioramento dell'ambiente e conservazione degli equilibri ecologici;
- risparmio energetico;
- consentire le migliori condizioni alle attività degli osservatori astronomici.

2. Le sorgenti principali che possono causare inquinamento luminoso sono:

- impianti di illuminazione pubblici;
- impianti di illuminazione stradali;
- impianti di illuminazione privati;
- impianti di illuminazione di monumenti, opere, ecc.;
- impianti di illuminazione di stadi, complessi commerciali, ecc.;
- fari rotanti;
- insegne pubblicitarie, vetrine.

PRESCRIZIONI

Il Comune si dovrà dotare di apposito Piano Comunale, ai sensi della LR 17/2009, e in attesa di tale piano dovranno comunque essere osservate le prescrizioni di cui alla succitata legge e in particolare:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere 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, 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 di giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione di colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a basse pressioni (ad emissione pressoché monocromatica)
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 87 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico - geotermia

Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e agire sui fattori che, a livello locale, possono interagire con il microclima, il comune, nell'ambito del PI valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano.
- per la progettazione delle nuove aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) dovranno essere sviluppati i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
 - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici,
 - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire, se possibile, accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili
 - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
 - considerare il verde, non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Inquinamento atmosferico e acustico

1. Il PAT persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano e il Piano di Classificazione Acustica.

DIRETTIVE

2. Il Comune attraverso i piani di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- modifiche alla viabilità atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Geotermia

Indicazioni per l'utilizzo del sottosuolo come sorgente di energia geotermica per impianti di riscaldamento/raffrescamento a bassa energia "ENTALPIA".

- a. Utilizzare sistemi di posa delle sonde geotermiche che garantiscano un adeguato isolamento delle falde acquifere presenti (ad es. rivestimento provvisorio di tutta la perforazione) sia in fase di esecuzione sia in fase di cementazione;
- b. Assicurarsi che la cementazione delle sonde sia eseguita a regola d'arte ed in modo adeguato da fondo foro fino a completo intasamento e con prodotti ecocompatibili;
- c. Dimensionare gli impianti in modo tale da poter utilizzare soltanto acqua come fluido vettore all'interno delle sonde, per evitare fenomeni di inquinamento in caso di perdita del sistema.

Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione

Il PAT demanda al PI il compito di garantire le azioni di carattere compensativo in ambito rurale contestualmente ad interventi di nuova trasformazione del territorio rurale.

In attuazione a tale prescrizione il PI deve:

- adottare idonee misure di mitigazione/compensazione sotto il profilo visivo, acustico ed atmosferico secondo la metodologia di compensazione della CO₂¹ emessa nella gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...);
- prevedere l'impiego di essenze arboree compatibili con la specifica area;

¹ La CO₂ prodotta deve essere compensata da un idoneo polmone verde, considerando che un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO₂ e dunque un ettaro di bosco assorbe 51 tonnellate annue di CO₂, secondo il metodo ARPA.

- adottare uno o più criteri al fine di determinare la biomassa da attuarsi quale misura di mitigazione/compensazione delle azioni di trasformazione del PAT.

Art. 88 – L’edilizia bioecologica

L’edilizia bioecologica si propone di *riallacciare* tra loro quegli elementi che tutti insieme compongono il sistema biologico dell’uomo ed è perciò una scienza interdisciplinare: con un efficace parallelismo paragona le mura domestiche alla pelle e parte dal presupposto che una casa salubre dovrebbe essere come una “terza pelle” dell’uomo.

Di più: si spinge ad affermare che l’involucro costituito dagli edifici, e in particolar modo i materiali da costruzione che vi vengono utilizzati, sono da considerarsi come un organismo.

L’odierna edilizia convenzionale punta invece alla realizzazione di costruzioni impermeabili che operino come limite e sbarramento all’ambiente naturale e trascura del tutto il fatto che qualunque essere vivente sulla terra può trarre energia e stimoli solo dall’esterno, poiché nell’ambiente naturale niente si può isolare dal resto.

Ecco allora che si può dire che la chiave per ricostruire un luogo di vita naturale è il rapporto tra abitazione e ambiente: i materiali da costruzione impermeabili impediscono questo effetto, mentre quelli permeabili e assorbenti, “tipo pelle”, rendono chiaro quel rapporto e assicurano una positiva qualità dell’aria e un clima benefico. Tali materiali, così come le sostanze con le quali ci nutriamo, fanno sì che ci sentiamo bene o male, pesanti o leggeri, malati o sani. Essi devono dare impulso vitale.

L’architettura bioecologica ritiene dunque “contro natura” le barriere poste tra gli esseri umani e tra di essi e l’ambiente in cui vivono. Punta al tentativo di promuovere un *continuum* tra ambiente interno ed esterno, ricreando in tal modo le condizioni per un maggiore rispetto della natura e per una migliore convivenza sociale, oltre che per una ri-creazione di un luogo di pace dove non occorra impiegare continuamente delle energie per tenere lontane le malattie della civilizzazione.

Nella scelta dei materiali da costruzione e di finitura di una casa dovremmo dunque tenere conto in primo luogo di alcuni fattori essenziali: la potenziale tossicità dei materiali impiegati, sia dal punto di vista del pulviscolo che possono sprigionare; la loro radioattività; la traspirabilità, che dovrebbe consentire la capacità di ricambio, assorbimento e remissione, tanto dell’umidità quanto di aria, calore ed elettrostatica; la permeabilità ai raggi cosmici e terrestri.

Punti qualificanti e basilari dell’architettura bioecologica sono:

- l’indagine preliminare per individuare, localizzare e misurare gli elementi perturbatori ed inquinanti che possono sussistere nell’ambiente, nei materiali e negli impianti;
- l’analisi della potenzialità energetica del sito, che dovrà essere utilizzata al massimo grado, usando solo impianti tecnologici ecocompatibili ridotti al minimo indispensabile e permettendo un microclima sempre gradevole in un ambiente naturale riequilibrato;
- la tutela e la salvaguardia dell’ambiente, anche in caso di inserimenti che devono soddisfare alla condizione di compatibilità;
- i criteri di scelta dei materiali, che devono rispondere ai seguenti punti fondamentali:
 - a. siano possibilmente reperibili in loco;
 - b. si privilegino quelli naturali non nocivi, che non siano stati resi inquinanti da trasformazioni strutturali, stravolgenti la loro composizione chimica;
 - c. in ogni caso di utilizzo e trasformazione essi conservino costantemente la propria bioecologia;
 - d. siano riciclabili.

L'architettura bioecologica si propone di fornire infrastrutture e di costruire manufatti volti al massimo benessere psicofisico del fruitore, nel totale rispetto per l'ambiente, delle tradizioni e cultura locali, e delle loro evoluzioni nel tempo, usando tecnologie, materiali e modelli non alteranti.

Requisiti ai quali attenersi nella progettazione e costruzione di un edificio secondo i criteri dell'architettura bioecologica:

- il terreno su cui sorgerà la costruzione dev'essere privo da perturbazioni geologiche (correnti idriche, campi magnetici aerei e sotterranei);
- l'edificio deve essere collocato lontano da centri industriali e grandi correnti di traffico;
- le costruzioni devono essere distanziate tra di loro e collocate tra macchie di verde;
- la casa deve essere progettata a misura di chi vi abita e permettere la formazione di comunità;
- vanno usati materiali da costruzione naturali e non sofisticati;
- le pareti perimetrali, come pure quelle interne, devono permettere la traspirazione al vapore;
- la regolazione dell'umidità dell'ambiente deve avvenire in modo naturale e perciò vanno preferiti materiali igroscopici;
- le pareti esterne devono poter filtrare gli agenti tossici dell'atmosfera e neutralizzarli;
- vi deve essere un equilibrio delle caratteristiche termiche (accumulazione, coibenza, smorzamento);
- la temperatura ambiente e la temperatura superficiale devono essere ottimali;
- il riscaldamento deve essere radiante, con la massima utilizzazione dell'energia del sole;
- i tempi di asciugamento della costruzione devono essere brevi;
- terminata la costruzione, essa non deve emanare odori forti ma gradevoli e non emettere vapori tossici;
- mediante accorgimenti costruttivi bisogna prevedere una protezione da rumori e vibrazioni;
- i materiali da costruzione non devono emettere radioattività;
- bisogna preservare il naturale campo elettrico dell'aria e la ionizzazione fisiologica dei locali;
- è necessario non modificare il campo magnetico naturale;
- bisogna evitare la presenza di campi elettromagnetici indotti da installazione non schermate;
- si devono evitare influssi sulle radiazioni cosmiche terrestri;
- è necessario prestare attenzione all'arredamento e alle forme dei locali;
- è necessario rispettare le misure, le proporzioni e le forme armoniose;
- bisogna impiegare materiali bio-ecompatibili e a basso consumo energetico (nella produzione, nella messa in opera e nel caso di demolizione) ;
- è necessario preferire materiali che non impoveriscano le risorse di materie prime in via di esaurimento;
- bisogna progettare senza conseguenze sociali dannose.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 89 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti NTA

1. L'entrata in vigore del PAT e delle presenti NTA non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.
2. Sono sempre ammesse varianti di adeguamento al presente PAT.

Art. 90 – Norme di salvaguardia

1. Il PRG vigente mantiene l'efficacia fino all'approvazione del PAT.
2. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili con il PAT, diventa in piano degli interventi ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della LR11/2004.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della LR 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
 - a. opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
 - b. per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - c. per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003 n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
 - d. in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti normativi riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa disposizione.

4. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 91 – Norme di salvaguardia del PTRC adottato e del PTCP

1. Le previsioni del nuovo PTRC adottato e del PTCP della Provincia di Padova comportano per il PAT l'applicazione del regime di salvaguardia.

Art. 92 – Modifiche al PAT

1. Per l'adozione e l'approvazione di varianti dovranno essere seguite le procedure di cui alla LR 11/2004.

Art. 93 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PAT modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al PAT.

2. L'adeguamento degli elaborati del PAT a seguito di variante al PATI o recepimento di normative sovracomunali ad esclusione di quelle derivanti da PTCP o PTRC o a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento degli elaborati di piano alle previsioni del PTCP e PTRC, comporta la necessità di provvedere ad una variante al PAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5 della LR 11/2004.

Art. 94 – Rinvio finale

1. Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del PAT.