



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI MASERA' DI PADOVA

ELABORATO  
A.6

## VARIANTE SEMPLIFICATA N.1 AL P.A.T. Norme Tecniche

Disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo  
L.R. 14/2017 e D.G.R. n. 92 del 27.01.2020

COMUNE DI  
MASERA' DI PADOVA

*Sindaco*  
Gabriele Volponi

*Responsabile Area Urbanistica*  
Dott. Stefano Cecon

*Responsabile Area Edilizia*  
Arch. Ilenia Bertocco

PROGETTAZIONE  
"MRM PLUS"

Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
Dott. Pian. Gianluca Ramo  
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto  
Dott. Pian. Michele Miotello



ADOZIONE  
DCC N..... DEL.....

APPROVAZIONE  
DCC N..... DEL.....

Marzo 2020



Maserà di Padova, Marzo 2020

Elaborato:

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° ..... del .....

Aggiornato a seguito dell'approvazione del .....





## INDICE

TITOLO PRIMO .....	5
DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Articolo 1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente .....	5
Articolo 2 - Obiettivi generali, processo pianificatorio e strumenti di attuazione .....	5
2.1 Obiettivi .....	5
2.2 Principi .....	7
2.3 Strumenti .....	7
2.4 Contenuti e ambiti di applicazione .....	8
Articolo 3 - Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T. ....	8
Articolo 4 – Varianti e aggiornamento del P.A.T. ....	9
Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.....	10
TITOLO SECONDO.....	12
DIRETTIVE .....	12
Articolo 6 – Perequazione urbanistica .....	12
6.1 Definizione .....	12
6.2 Criteri e modalità di applicazione.....	12
6.3 Attuazione.....	14
Articolo 7 – Credito edilizio .....	15
7.1 Definizione .....	15
7.2 Criteri e modalità di applicazione.....	15
7.3 Attuazione .....	16
Articolo 8 – Compensazione urbanistica.....	17
8.1 Definizione .....	17
8.2 Criteri e modalità di applicazione.....	17
Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	17
9.1 Definizione .....	17
9.2 Criteri e procedure di applicazione.....	17
10.1 Definizione .....	17
10.2 Procedure.....	18
Articolo 11 - Intese.....	18
11.1 Finalità .....	18
11.2 Procedure.....	18
Articolo 12 – Perequazione territoriale e ambientale .....	18
12.1 Definizione .....	18
TITOLO TERZO .....	19
Articolo 13 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici .....	19
13.1 Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12) .....	19
13.2 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003).....	19
13.3 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142) .....	20
13.4 Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore .....	21
13.5 Centro storico (P.T.R.C. art. 24 – P.T.C.P. art. 26) .....	22
13.6 Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela .....	23
TITOLO QUARTO.....	30
INVARIANTI .....	30
14.1 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale .....	30



14.2	Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica-testimoniale	30
14.3	Invarianti di natura agricolo-produttiva.....	31
14.3.1	Direttive.....	31
14.3.2	Prescrizioni e vincoli .....	31
TITOLO QUINTO .....		32
FRAGILITA' .....		32
15.1	Aree idonee .....	32
15.2	Aree idonee a condizione: sottoclassi di "compatibilità geologica" .....	32
15.3	Aree non idonee .....	33
Articolo 16 - Aree soggette a dissesto idrogeologico .....		33
16.1	Aree esondabili o a ristagno idrico .....	33
16.2	Zone di fragilità ambientale .....	36
Articolo 17 - Zone di tutela (L.R. n° 11/04 – art. 41) .....		37
TITOLO SESTO .....		40
TRASFORMABILITA' .....		40
19.1	Dimensionamento complessivo del P.A.T. ....	40
19.2	<del>Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile</del> .....	40
Articolo 20 – Azioni strategiche.....		41
20.1	Disposizioni generali .....	41
20.2	Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR n.11/2004 .....	41
20.3	Ambiti di edificazione diffusa .....	43
20.4	Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo.....	45
20.5	Ambiti di riqualificazione e riconversione.....	46
20.6	Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi.....	48
20.7	Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale .....	50
20.8	Limiti fisici all'espansione .....	50
20.9	Attività produttive/commerciali in zona impropria.....	50
20.10	Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T. ....	51
Articolo 21 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza .....		52
Articolo 22 - Infrastrutture del sistema della viabilità .....		53
Articolo 23 - Percorsi storico-ambientali di progetto .....		53
Articolo 24 - Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto .....		54
Articolo 25 - Valori e tutele culturali.....		54
25.1	Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza .....	54
25.2	Disciplina delle categorie tipologiche di intervento .....	56
25.3	Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale .....	57
25.4	Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville venete.....	58
25.5	Coni visuali .....	60
Articolo 26 – Valori e tutele naturali.....		61
26.1	Rete ecologica comunale .....	61
26.2	Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate .....	63
26.3	Ambito per l'istituzione di parco fluviale agricolo.....	65
Articolo 27 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo .....		65
27.1	Edificabilità e modalità di intervento .....	65
27.2	Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.....	67



27.3	Ambiti agricoli.....	67
27.4	Edilizia esistente.....	68
27.4	bis Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo .....	68
27.5	Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni .....	69
Articolo 28 – Sostenibilità .....		71
28.1	Sostenibilità ambientale .....	71
28.2	Sostenibilità ambientale nel settore edilizio.....	72
Articolo 29 – Prescrizioni V.A.S.....		75
29.1	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.....	75
29.2	Misure di mitigazione / compensazione .....	78
29.3	Valutazione di Incidenza (V.INC.A.) .....	78
29.4	Valutazione del rischio archeologico .....	79
Articolo 30 – Prescrizioni V.A.S.....		79
TITOLO SETTIMO .....		83
CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO .....		83
Articolo 31 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) – LR14/17 .....		83
Articolo 32 - Quantità massima di consumo di suolo .....		84
Articolo 33 - Riqualificazione e rigenerazione urbana.....		85
ABACO SIGLE .....		86





## TITOLO PRIMO

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Articolo1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova) ed alle esigenze del Comune di Maserà di Padova. Il P.A.T. si adegua alle disposizioni di cui alla L.R. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.

#### **Articolo 2 - Obiettivi generali, processo pianificatorio e strumenti di attuazione**

##### **2.1 Obiettivi**

1. Per obiettivi si intendono le finalità generali del P.A.T. e le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio; gli obiettivi non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.
2. Il P.A.T. conferma e sviluppa le scelte progettuali del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova, relativamente ai seguenti temi:
  1. sistema ambientale;
  2. difesa del suolo;
  3. paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico;
  4. servizi a scala sovracomunale;
  5. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale;
  6. attività produttive;
  7. sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.
3. Il P.A.T. definisce inoltre le scelte relative agli altri temi e precisamente:
  1. sistema insediativo residenziale;
  2. centri storici;
  3. sistema rurale;
  4. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse comunale;
  5. servizi a rete comunale.



4. Relativamente ai singoli temi gli obiettivi sono i seguenti:

- sistema ambientale: conservare e valorizzare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturale a vantaggio delle generazioni presenti e future. Programmare il contenimento del consumo di suolo e la riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale.
- difesa del suolo: salvaguardare il territorio dai principali rischi, conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale, regolando l'impiego delle risorse rinnovabili nei limiti delle capacità di rigenerazione;
- paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico: salvaguardare le attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; tutelare gli immobili di valore monumentale e le ville venete, prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;
- servizi: elevare la qualità della vita individuando le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più funzioni strategiche o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità;
- settore turistico-ricettivo: individuare aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità: ottimizzare la funzionalità dei sistemi esistenti con l'obiettivo della riduzione degli inquinamenti in atmosfera e il conseguente miglioramento dell'ambiente locale;
- sistema produttivo: riqualificare la zona produttiva esistente anche attraverso la riduzione al minimo dell'impiego delle risorse non rinnovabili e perseguire l'uso e la gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e inquinanti; favorire il sistema delle filiere, ovvero di una fitta rete di rapporti tra le imprese ed i rispettivi processi produttivi; previsione di ampliamento fisiologico della suddetta zona, coerentemente con le previsioni e i limiti stabiliti dal P.A.T.I. della comunità metropolitana;
- fonti di energia rinnovabili: favorire, anche mediante premialità, il risparmio energetico e l'impiego delle risorse energetiche rinnovabili;
- centrstorici: stabilire la gamma degli interventi possibili, quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio e definire norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione, nonché degli spazi di sosta e parcheggi;
- sistema insediativo residenziale: favorire il rinnovo urbano, la prevenzione dei rischi naturali e tecnologici, la riduzione dei consumi energetici, relativi costi ed emissioni e dell'utilizzo delle risorse ambientali, la promozione dell'utilizzo di materiali e tecnologie attente ai principi di salvaguardia ambientale, la promozione dell'architettura di qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo. Promuovere la riqualificazione urbana, la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la riqualificazione edilizia e ambientale.
- sistema rurale: tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola limitandone il consumo per diverse destinazioni; promuovere lo sviluppo di un'agricoltura improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzate al risparmio di energie e risorse non riproducibili; prevedere, mediante la determinazione di crediti edilizi, la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado.



## 2.2 Principi

1. Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio del P.A.T. di Maserà di Padova si ispirano ai seguenti principi:
  - a) “sostenibilità” (verificata mediante lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica), cioè una pianificazione che risponda alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze;
  - b) “trasparenza, partecipazione, sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza” realizzate mediante:
    - b1 - l’adozione di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, che fornisca elementi conoscitivi raffrontabili;
    - b2 - il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal P.A.T.;
  - c) “co-pianificazione”, cioè l’adozione di procedure che garantiscano la cooperazione tra il comuni interessati, la Provincia e la Regione, la condivisione delle scelte pianificatorie e la coerenza del P.A.T. con gli strumenti di pianificazione sovracomunale;
  - d) “perequazione”, cioè l’equa ripartizione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi urbanistico-edilizi;
  - e) “credito edilizio, crediti da rinaturalizzazione e compensazione”, cioè ipotesi privilegiate per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana nonché per l’indennizzo di vincoli espropriativi;
  - f) “qualità architettonica”, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale, che recepisca le esigenze di carattere funzionale (comfort, flessibilità, sicurezza, durata, ecc.) ed estetiche, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell’ambiente circostante.

## 2.3 Strumenti

1. L’Amministrazione Comunale per l’attuazione del P.A.T. può avvalersi dei seguenti strumenti:
  - a) “accordi esecutivi di pianificazione”, finalizzati a favorire e coordinare, tramite forme associative, l’attuazione delle previsioni intercomunali del P.A.T. e del P.A.T.I. e realizzare eventualmente la perequazione territoriale e ambientale tra due o più Comuni;
  - b) “accordi tra soggetti pubblici e privati”, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi;
  - c) “accordi di programma”, per la definizione e la realizzazione di programmi d’intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l’azione integrata e coordinata del Comune, Provincia e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - d) “accordi fra pubbliche Amministrazioni” ai sensi dell’art. 15 della L. n° 241/1990, per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;



- e) “forme associative” comprendenti:
- “convenzioni” tra gli Enti locali per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi comuni (art. 30 D. Lgs. n° 267/2000);
  - “consorzi”, tra Enti locali, per la gestione associata di servizi e l’esercizio associato di funzioni (art. 31 D. Lgs. n° 267/2000);
  - “unioni di Comuni”, ossia Enti locali costituiti da due o più Comuni contermini allo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni di loro competenza. L’unione ha potestà regolamentare per la disciplina della propria organizzazione, per lo svolgimento delle funzioni ad essa affidate e per i rapporti anche finanziari con i Comuni (art. 32 D. Lgs. n° 267/2000);
- f) “intese”, relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T.I., P.A.T. e del P.I. adottati (art. 28 L.R. n° 11/2004).

## **2.4 Contenuti e ambiti di applicazione**

1. Il P.A.T., redatto in base a previsioni decennali e con i contenuti degli artt. 13 e 15 della L.R. 11/04:
  - stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso programmate;
  - determina le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio a livello programmatico che, in quanto tali non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincoli di localizzazione preordinati all’esproprio;
  - definisce i vincoli e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità previsto per i vincoli urbanistici;
  - detta le regole e i limiti cui devono attenersi i Piani di Intervento (P.I.) in attuazione del P.A.T.

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

1. Le previsioni del P.A.T. si articolano in direttive, prescrizioni e vincoli:
  - per direttive si intendono le disposizioni che disciplinano gli strumenti per il raggiungimento degli obiettivi del P.A.T.; le direttive devono essere osservate nell’attività di pianificazione comunale;
  - per prescrizioni e vincoli si intendono le disposizioni che stabiliscono il regime giuridico di parti specifiche del territorio; le prescrizioni e i vincoli sono recepiti negli strumenti urbanistici comunali e prevalgono automaticamente sulle loro previsioni eventualmente difformi.
2. Il P.A.T. ha efficacia a tempo indeterminato.
3. Dopo l’adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia previste dall’art. 29 della L.R. 11/04.
4. Il Comune si impegna ad adeguarsi ed a recepire le eventuali modifiche al P.A.T.I. della Comunità Metropolitana che dovessero intervenire in sede di approvazione definitiva. Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del P.A.T. valgono, in ogni caso, i



contenuti espressi dal P.A.T.I. della Comunità Metropolitana.

5. Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati, sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.
6. Il P.R.G. vigente, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/04:
  - mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.;
  - a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con lo stesso, diventa il Piano degli Interventi.

#### **Articolo 4 – Varianti e aggiornamento del P.A.T.**

1. Per le seguenti modificazioni del P.A.T. non è necessario il procedimento di variante previsto dagli artt. 14 e 15 della L.R. 11/04:
  - le variazioni di adeguamento a sopravvenute disposizioni normative o da atti amministrativi di maggiore specificazione approvati, purché non comportino modifiche sostanziali alle soluzioni progettuali previste;
  - le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti, comportino variazioni non in contrasto e coerenti con gli obiettivi e le finalità del P.A.T.;
  - il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
  - limitate variazioni dei limiti fisici all'espansione, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;
  - introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione;

a condizione che:

  - non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
  - non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.
2. L'adeguamento degli elaborati del P.A.T. a seguito di variante al P.A.T.I. o recepimento di normative sovramunicipali, ad esclusione di quelle derivanti da P.T.R.C. e P.T.C.P., od a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e/o determina dirigenziale. L'adeguamento degli elaborati di Piano alle previsioni di P.T.R.C. e P.T.C.P., comporta la necessità di provvedere ad una variante al P.A.T. ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5 della L.R. 11/2004.
3. Per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo la Variante specifica al P.A.T. segue la procedura di cui all'art. 14 della stessa L.R. 14/2017.
4. Sino all'approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 vale il combinato disposto delle norme tecniche del P.R.C., ovvero le N.T.A. del P.A.T. vigente e le N.T.O. del P.I. vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.
5. L'approvazione della variante n.1 al P.A.T. comporta:
  - la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con essa incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
  - la decadenza dei Permessi di Costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
6. Le misure di salvaguardia trovano applicazione per un periodo transitorio intercorrente fra la data di adozione della Variante al P.A.T. e quella di approvazione della medesima.



7. Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
- negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell'adozione della variante al P.A.T.;
  - sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.A.T. adottata;
  - rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
    - a) non incorre in nessun motivo di diniego;
    - b) è conforme alla Variante n. 1 al P.A.T. adottata.

### **Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.**

#### **A – Elaborati di progetto**

tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invariati	sc. 1:10.000
tav. A.3a - Carta delle fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.3b - Carta del rischio ambientale	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	sc. 1:10.000
tav. A.5 – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.)	
A.5.1 - Carta dello scenario 1	sc. 1:10.000
A.5.2. - Carta dello scenario 2	sc. 1:10.000
A.5.3 – Carta delle previsioni di pianificazione Comuni contermini	sc. 1:10.000
A.5.4 – Carta del consumo di suolo	sc. 1:10.000
A.6 – Norme Tecniche	
A.7 – Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
A.8 – Relazione di progetto	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	

#### **B – Elaborati di analisi:**

B.1 – ANALISI URBANISTICHE	
B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)	sc. 1:10.000
B.1.2 – PRG vigente - tav. 13.1 fog. 1	sc. 1:5.000
B.1.3 – PRG vigente - tav. 13.1 fog. 2	sc. 1:5.000
B.2 – GEOLOGIA	
B.2.1 – Carta geomorfologica	sc. 1:10.000
B.2.2 – Carta geolitologica	sc. 1:10.000
B.2.3 – Carta idrogeologica	sc. 1:10.000
B.2.4 – Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica	sc. 1:10.000
B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	
B.3.1 – Carta dei bacini e sottobacini idrografici	sc. 1:10.000
B.3.2 – Valutazione di compatibilità idraulica	



**B.4 – SETTORE PRIMARIO**

B.4.1 – Superficie Territoriale Comunale	sc. 1:10.000
B.4.2 – Copertura del Suolo Agricolo	sc. 1:10.000
B.4.3 – Superficie Agricola Utilizzata	sc. 1:10.000
B.4.4 – Aree soggette a potenziale rischio idraulico	sc. 1:10.000
B.4.5 – Aree agro-ambientalmente fragili	sc. 1:10.000
B.4.6 – Aree irrigabili	sc. 1:10.000
B.4.7 – Rete idraulica minore – Manufatti per la gestione idrica	sc. 1:10.000
B.4.8 – Caratteristiche dei suoli agricoli	sc. 1:10.000
B.4.9 – Aree vulnerabili ai nitrati	sc. 1:10.000
B.4.10 – Elementi costituenti e caratterizzanti il Paesaggio	sc. 1:10.000
B.4.11 – Allevamenti zootecnici intensivi	sc. 1:10.000
B.4.12 – Elementi produttivi strutturali	sc. 1:10.000
B.4.13 – Caratteristiche strutturali degli allevamenti. scheda per singolo allevamento	
B.4.14 – Atlante socio-economico e strutturale del settore agricolo comunale	
B.4.15 – Relazione agronomica	

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

tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invarianti	sc. 1:10.000
tav. A.3a – Carta delle fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.3b – Carta del rischio ambientale	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.)	
A.6 – Norme Tecniche	

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

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

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



## **TITOLO SECONDO**

### **DIRETTIVE**

#### **Articolo 6 – Perequazione urbanistica**

##### **6.1 Definizione**

1. 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.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano 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.
3. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.

##### **6.2 Criteri e modalità di applicazione**

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle linee preferenziali di sviluppo ed agli ambiti di riqualificazione di cui alla Tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T..
2. Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati.
3. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire quanto previsto all'art. 6.1 delle presenti norme.
4. Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un "rilevante interesse pubblico", l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.), di opere, aree o servizi, che comunque non dovranno essere superiori al 50% del plusvalore, finalizzati a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04."



5. Ai sensi dell'art. 6 gli Accordi Pubblico – privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono e quindi dovranno condividere lo stesso procedimento di approvazione del P.I. o dei P.U.A. a cui fanno riferimento.
6. Nelle aree residenziali soggette a P.U.A., in cui il P.I., ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/2004, ha previsto che siano riservate, anche mediante perequazione, quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, nella misura massima superiore al 40% del totale dell'intervento, l'eventuale applicazione della perequazione avverrà tramite la stipula di un accordo pubblico – privato.

Si sottolinea che, nella definizione degli accordi con i privati, si dovrà garantire:

- a) la discrezionalità del provvedimento finale, ovvero che l'Amministrazione si riservi la facoltà di valutare l'effettiva opportunità della proposta ed in particolare se essa sia idonea a conseguire un dato interesse pubblico;
  - b) che l'accordo sia conseguente ad una proposta pervenuta dai soggetti destinatari del provvedimento finale e non dall'Amministrazione precedente.
  - c) il perseguimento dell'interesse pubblico e privato, ovvero che l'interesse pubblico che l'art. 6 L.R. n.11/2004 impone di perseguire, sia di valenza primaria ma, nel contempo, sia assicurato anche il soddisfacimento dell'interesse privato.
7. In sede di formazione della variante al P.I., al fine di individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione 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 e 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 eventualmente procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 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 L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso di cui al seguente punto 6.3.a).

L'Amministrazione comunale valuta quindi le proposte in base alla rispondenza con gli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche ed in base agli standards di qualità urbana ed ecologico – ambientale previsti dal P.A.T.

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

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

Nel caso gli interventi oggetto di perequazione urbanistica non assumano un rilevante interesse pubblico, ovvero non possano influenzare in maniera significativa il conseguimento degli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche, non si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

In tal caso la perequazione urbanistica dovrà perseguire 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, senza cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi oltre alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04, ed alle eventuali dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.



### 6.3 Attuazione

1. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione che rivestono rilevante interesse pubblico e per i quali il Comune abbia deciso di promuovere procedure di evidenza pubblica, al fine di valutare eventuali proposte per cui procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati, il relativo avviso per la formulazione di tali proposte dovrà indicare:
  - a) i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico, gli standard di qualità urbana rapportati con il P.A.T. con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.. Dovranno quindi essere evidenziate le possibili dotazioni territoriali ai quali il privato può contribuire nella formazione di un comparto continuo o ad arcipelago;
  - b) i criteri di valutazione delle proposte. Tali criteri dovranno essere sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici;
  - c) le eventuali misure di incentivazione all'intervento;
  - d) ~~la quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di Piano;~~
  - e) le destinazioni d'uso ed i parametri dimensionali ammissibili;
  - f) il metodo di calcolo del plusvalore economico conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente al quale dovrà essere individuata la convenienza pubblica in termini economici, sostanzialmente attraverso la proposta di ripartizione, tra pubblico e privato, del plusvalore economico. Per "plusvalore economico" legato alla valorizzazione urbanistica si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. per tramite dei P.U.A. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica;
  - g) lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
    - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
    - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
    - garanzie di carattere finanziario;
    - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
    - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
  - h) lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti. Saranno quindi individuate le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, secondo i criteri previsti dal bando. Le componenti qualitative e prestazionali delle proposte, dovranno quindi essere valutate tramite criteri di natura non economica, mentre la convenienza pubblica in termini economici sarà valutata in base alla



ripartizione pubblico – privata di quota del plusvalore economico;

- i) Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, che assumono rilevante interesse pubblico, e per i quali l'Amministrazione comunale procede alla definizione di Accordi pubblico – privati, senza però promuovere, in via preliminare, procedura di evidenza pubblica di cui al punto a), si dovrà comunque individuare quanto già descritto ai punti 1) – 8) del punto precedente e sarà comunque necessario valutare la proposta di accordo in base a criteri sia di tipo qualitativo, che prestazionale, sia in base alla convenienza pubblica in termini economici.
2. Per gli interventi di cui ai commi 1) e 2) del presente articolo, prima dell'adozione della variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti, nel caso di bando ad evidenza pubblica dai titolari delle proposte che sono risultate più idonee a soddisfare i requisiti del bando, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica in termini economici complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:
    - ambiti ed interventi previsti;
    - parametri dimensionali;
    - elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate, attraverso procedure di evidenza pubblica o meno, si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

## **Articolo 7 – Credito edilizio**

### **7.1 Definizione**

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

### **7.2 Criteri e modalità di applicazione**

- 1 Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.
- 2 Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
- 3 Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da trasformare in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.
- 4 La misura dei crediti edilizi espressa in mc o in mq, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario di mercato (€/mc- €/mq edificabile) dell'ambito territoriale individuato per



l'utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo di cui al comma successivo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico.

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

### **7.3 Attuazione**

1. Il P.A.T. individua gli ambiti e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in relazione alle seguenti fattispecie e finalità:
  - i. eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
  - ii. demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
  - iii. migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
  - iv. riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
  - v. ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto con i vincoli, valori e tutele, fragilità e invariati;
  - vi. realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;
  - vii. acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
  - viii. risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione".
2. Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi sopra citati. Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica; eventuali elementi incongrui individuati dal P.I., 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 P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S.
3. Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il P.I. prevede 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 art. 7.
4. I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:
  - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
  - la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
  - i termini temporali di utilizzo.



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

## **Articolo 8 – Compensazione urbanistica**

### **8.1 Definizione**

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

### **8.2 Criteri e modalità di applicazione**

1. L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica.
2. Si applicano le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n° 11/2004.

## **Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati**

### **9.1 Definizione**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

### **9.2 Criteri e procedure di applicazione**

1. Gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e delle "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione di cui alla tav. 4 del P.A.T., secondo il principio perequativo di cui all'art. 6.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
3. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

## **Articolo 10 – Accordo di programma**

### **10.1 Definizione**

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n° 267/2000, per



assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

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

## **10.2 Procedure**

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

## **Articolo 11 - Intese**

### **11.1 Finalità**

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

### **11.2 Procedure**

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

## **Articolo 12 – Perequazione territoriale e ambientale**

### **12.1 Definizione**

1. La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi derivanti dalla concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; essa è riferita ad interventi di livello "intercomunale" e ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri.
2. Analogamente e per le finalità sopra descritte, la perequazione ambientale persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.
3. Il presente articolo può trovare applicazione anche ai fini del coordinamento e dell'attuazione dei servizi a scala sovraumunale.
4. La perequazione territoriale viene attuata all'interno del P.A.T.I. della CO.ME.PA. e, nel caso vengano coinvolti Comuni esterni all'ambito territoriale del Conselvano, tramite la partecipazione della Provincia di Padova e l'eventuale adozione di variante agli strumenti urbanistici intercomunali.



## TITOLO TERZO

### VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO

#### **Articolo 13 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici**

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

1. La tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” identifica a titolo ricognitivo e non esaustivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e precisamente:  
A – Barchesse dell’ex Corte da Zara  
B – Chiesa arcipretale di S. Maria Vergine C – Ex Scuole Elementari G. Mazzini  
L’esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre cinquant’anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del Decreto Legislativo n° 42/04 ed al D.M. 6 febbraio 2004 e s.m.i., dei quali la tav. n° 1 evidenzia i più significativi:  
D – Ex Scuola Materna di Maserà E – Municipio  
F – Scuola Materna “Petrobelli” G – Chiesa di San Mariano  
H – Chiesa dei Santi Stefano ed Eurosia I – Oratorio Beata Vergine del Rosario J - Capitelli
2. Il P.I. completa la ricognizione degli immobili assoggettati al vincolo di cui al presente articolo.
3. Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
4. Il rilascio di permessi di costruire e l’assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto dell’art. 25.1 e alla preventiva autorizzazione della competente “Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio”.
5. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
6. Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
7. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

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

1. Il territorio comunale ricade in area classificata “Zona 4” ai sensi dell’allegato alla D.C.R. n° 67/C.R. del 3 dicembre 2003.



2. La normativa di riferimento è la seguente:
  - O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05, n° 3519/06;
  - L.R. 13/04;
  - L.R. 38/04;
  - D.G.R. 71/2008.
3. I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio del Comune devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche – Zona 4 – senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

### **13.3 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142)**

#### **13.3.1 Corsi d'acqua (D. Lgs. n° 42/04 - art. 142, lettera c)**

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, il canale Battaglia e il canale Cagnola e le loro sponde – il piede degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna.
2. Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O. A e B.
3. In sede di P.I. il Comune identifica le aree escluse dalle disposizioni di cui sopra.
4. Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per interventi da realizzare sui beni di cui al presente articolo, sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
5. Il Piano di Assetto del Territorio promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale.
6. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.
7. Il P.A.T. promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il sistema delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino dei mulini e altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.
8. Il P.I. provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico - ambientale sopra descritte, ed a completare la disciplina.
9. In assenza della classificazione e disciplina da parte dei P.I., sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
10. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'Autorità idraulica competente.



### **13.3.2 Vincolo Paesaggistico e di destinazione Agro-Silvo-Pastorale - Usi Civici**

Riferimenti Legislativi: D. Lgs. 42/2004 art. 142 – R.D. 26.02.1928, n° 332 - L.R. 22.07.1994, n° 31.

#### Direttive

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

#### Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi verifica ed aggiorna le aree di cui al presente articolo eventualmente presenti nel territorio comunale sulla base della situazione di fatto documentata.
3. I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
4. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico, con destinazione attuale a bosco/pascolo, possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della Legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità di interesse pubblico.
5. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a parte del demanio civico.
6. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della legge 1766/1927 sono nulli.
7. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

### **13.4 Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore**

#### **13.4.1 Paesaggi da rigenerare (P.T.C.P. – N.T. art. 24) - Aree ad elevato tasso di monumentalità**

1. Trattasi delle aree individuate dall'art. 24 del P.T.C.P., identificate quali paesaggi portatori di valori ambientali e paesaggistici da tutelare e valorizzare, nelle zone lungo il Canale Cagnola.
2. Devono essere idoneamente conservati gli elementi significativi e caratteristici del paesaggio antropizzato consentendo solamente gli interventi volti a garantire l'integrità fisica ed ambientale delle componenti specifiche del paesaggio stesso e vietando, ove necessario, la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture. La valorizzazione di tali aree deve essere progettata in una prospettiva di turismo territoriale sostenibile.



### **13.4.2 Pericolosità idraulica in assenza di cartografia (art. 7 N.T. del P.A.I.)**

1. La tavola 1 riporta, a titolo precauzionale, nelle more della definitiva perimetrazione e definizione del grado di rischio idrogeologico da stabilirsi in occasione delle conferenze programmatiche di modifica / aggiornamento del P.A.I., la perimetrazione delle “aree a pericolosità idraulica” oggetto di allagamento nel corso dell’evento calamitoso del novembre 2010, ai sensi dell’art. 7 delle N.T. del P.A.I. dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione.
2. In tali aree, fino allo specifico aggiornamento del P.A.I., le nuove previsioni urbanistiche potranno attuarsi solamente a seguito di specifici progetti, valutazioni o studi idraulici approvati dai competenti organi statali e regionali.
3. In sede di redazione della prima variante al P.I., per tali aree la “*Valutazione di Compatibilità Idraulica*” dovrà comunque tener conto degli eventi idrogeologici accaduti.
4. All’interno di queste aree, in fase di elaborazione del P.I., si dovranno tenere in considerazione le indicazioni contenute nel parere del Comitato Tecnico prot. n° 2980/B.5.5/4 del 25.03.2011 dell’Autorità del Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, in particolare, “l’applicazione, in via estensiva e per tutte le classi di pericolosità, dell’art. 8 delle N.T.A. del P.A.I., relativa alla predisposizione di appositi Piani di Protezione Civile. Qualora le medesime aree siano anche definite aree “idonee a condizione” nella Carta della Fragilità, le nuove previsioni urbanistiche dovranno qui soddisfare anche le condizioni poste all’art. 15.2 delle presenti N.T.”.

### **13.5 Centro storico (P.T.R.C. art. 24 – P.T.C.P. art. 26)**

1. La tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta la perimetrazione del centro storico di Maserà di Padova e Bertipaglia così come individuati nel P.R.G. e nel P.A.T.I. della Comunità Metropolitana, intendendo come tali gli agglomerati insediativi urbani che conservano, nell’organizzazione territoriale, nell’impianto urbanistico e nella struttura edilizia, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Tali perimetri potranno essere modificati in sede di P.I. esclusivamente in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.
2. All’interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle categorie di valore di cui all’art. 25.
3. Il P.I. verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico, definendone la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art. 25, per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto urbano, al fine di:
  - tutelare e valorizzare la viabilità e i fronti appartenenti alla tradizione locale;
  - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale,
  - perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
  - favorire l’insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell’artigianato artistico, dell’agro-alimentare e della cultura;
  - individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di



un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l'arredo urbano;

- attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;
  - disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
  - disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
  - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico.
4. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.
5. I centri storici di Maserà non rientrano tra quelli individuati e riconosciuti per la loro importanza dal P.T.C.P. (art. 26).

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

1. Il P.A.T. individua le fasce di rispetto relative a: fiumi, scoli ed altri corsi d'acqua minori, viabilità, elettrodotti, cimiteri, impianti di telefonia mobile, depuratore, ecc.
2. Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.
3. La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.
4. La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/04, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/04, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

#### **13.6.1 Elementi idrologici**

##### **13.6.1.1 Fiumi, torrenti e canali**

1. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:
  - va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere dell'Autorità idraulica competente;



- vanno osservate inoltre le norme e le prescrizioni di manutenzione e salvaguardia di cui al successivo articolo 16.1.1 e le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e dei Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi del 4 novembre 2009.

### **13.6.1.2 Corsi d'acqua consorziali**

1. In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:
  - va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del R.D. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 m.
3. Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
5. Vanno osservate inoltre le norme e prescrizioni di manutenzione e salvaguardia di cui al successivo articolo 16.1.1 e le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e dei Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi del 4 novembre 2009. .

### **13.6.2 Viabilità – fasce di rispetto**

**Riferimenti legislativi: D.M. 01.04.1968 n° 1404 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992**

1. Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92.
2. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.
3. Le principali infrastrutture esistenti destinate alla viabilità, sono individuate nella tav. n° 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" come segue:
  - a) viabilità provinciale;
  - b) viabilità comunale.
4. La tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" integra il sistema della viabilità mediante:
  - previsioni di nuova viabilità;
  - previsione di potenziamento della viabilità esistente;



- previsione di mobilità ciclopedonale.
5. Nelle fasce di rispetto, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale.
  6. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/04, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente, dell'area oggetto di vincolo.
  7. Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al punto precedente disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria coerentemente con le norme di cui al titolo 2° delle presenti N.T.

### **13.6.3 Cimiteri – fasce di rispetto**

**Riferimenti legislativi R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.**

#### **13.6.3.1 Servizi cimiteriali**

1. Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritore, parcheggio, ecc.). L'eventuale ampliamento del cimitero comporta analoga traslazione della fascia di rispetto cimiteriale.

#### **13.6.3.2 Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. luglio 1934 n° 1465 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265, per gli edifici esistenti:
  - a) gli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
  - b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative, esclusivamente se il proprietario è imprenditore agricolo titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04.
3. Ai fini della esecuzione ad un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale, in sede di P.I., può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal P.I., l'ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.



### **13.6.4 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

#### **Riferimenti legislativi D. Lgs. n° 259/03 – L.35/2001**

1. La tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. n° 259/03 e successive modificazioni.
2. Il P.I. integra tale localizzazione anche ai fini della installazione di eventuali nuovi impianti, secondo i seguenti criteri:
  - a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell’ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 “Codice delle comunicazioni elettroniche” e della L. 35/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
  - b) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. N° 42/04.”
3. Al fine dell’installazione degli impianti:
  - a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell’ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l’uso comune. Non è ammessa l’installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
  - b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l’esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
  - c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall’impianto;
  - d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

### **13.6.5 Allevamenti zootecnici intensivi**

1. Il P.A.T. individua i potenziali allevamenti zootecnici intensivi esistenti nella tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, come definiti dalla normativa vigente.
2. Eventuali allevamenti intensivi potranno essere individuati in sede di P.I. e riportati anche nella tav. 1 del P.A.T. senza comportare variante allo stesso.
3. Il P.I., per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna il censimento sulla base di un’indagine e schedatura puntuale con distinzione della tipologia di allevamento secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del P.A.T.
4. Il P.I. provvede inoltre ad individuare:
  - 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;
  - 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.

5. Il P.I. individua gli 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.
6. Il P.I. 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 la 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.
7. Per gli allevamenti esistenti, il P.I. predispone norme che incentivino 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.
8. Il P.I. potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti rispetto a quella indicata nelle "prescrizioni e vincoli" del presente articolo.

#### Prescrizioni e Vincoli

9. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - una completa documentazione fotografica del sito.
10. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella Tav. 1 sono da intendersi come potenziali elementi generatori di vincolo non cogente ma ricognitivo.



11. L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.
12. L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del P.A.T. – P.I. e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.
13. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PAT, la loro eventuale assunzione non costituirà variante urbanistica al PAT medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.
14. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PAT siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.
15. Eventuali allevamenti non intensivi presenti in zona non agricola, che possano presentare conflittualità con la zona dove sono inseriti, vengono individuati e normati in sede di P.I.”
16. Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del P.R.G. vigente per le parti non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n° 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – o con le norme igienico – sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti dall'art. 121 del D. Lgs. 152/2006.
17. A questo proposito valgono le disposizioni:
  - del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R.V. n° 107 del 5 novembre 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”.

### **13.6.6 Limite centri abitati ( Riferimenti legislativi D. Lgs. n° 285/1992**

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

### **13.6.7 Oleodotto – fasce di rispetto**

1. La fascia di rispetto dell'oleodotto individuato nella tav. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, ha carattere indicativo.
2. Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di



risanamento, alla certificazione della esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'oleodotto da parte dell'A.R.P.A., nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/01, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003, dalla D.G.R.V. n° 1526/2000 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 222/07.

3. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'oleodotto farà fede il rilievo topografico.
4. La localizzazione di nuovi oleodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

### **13.6.8 Gasdotto – fasce di rispetto**

**Riferimenti legislativi : D.M. 24.11.1984**

1. Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nella tav. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono quelle indicate dall'ente gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l'ente gestore (E.N.I.) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

### **13.6.9 Depuratore – fascia di rispetto**

1. La tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua l'impianto di depurazione comunale e la relativa fascia di rispetto.
2. Il P.I. ne recepisce il perimetro e indica i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. 152/99 e dal punto 1.2 della Delibera del Comitato Interministeriale del 4 febbraio 1997.
3. In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

### **13.6.10 Elettrodotti – fasce di rispetto**

**Riferimenti legislativi L.R. n° 27/1993)**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti Camin – Battaglia Terme – Padova – Monselice - Rovigo di potenza pari a 132 kV individuate nella tav. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” hanno carattere indicativo.
2. Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale e sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, da determinarsi in sede di P.I. in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:
  - legge 22 febbraio 2001 n° 36;
  - decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003;
  - decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare.
3. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
4. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.



## TITOLO QUARTO

### INVARIANTI

#### **Articolo 14 - Invarianti**

1. Il P.A.T. nella tav. n° 2 “Carta delle invarianti” individua le “invarianti” di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità.

#### **14.1 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**

1. Costituiscono invarianti di natura paesaggistica e ambientale gli elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: corsi d’acqua e ambiti tutelati, parchi, ambiti naturalistici, siepi e filari, aree boscate, grandi alberi, ecc. di interesse sovracomunale e comunale, in particolare:
  - a) i corsi d’acqua e i relativi ambiti tutelati dal D. Lgs. 42/2004, in relazione ai quali si attuano le prescrizioni e azioni riportate agli artt. 13.3.1 e 13.6.1a;
  - b) siepi e filari da tutelare:

il P.A.T. tutela le “siepi e filari da tutelare” inseriti nella tav. n° 2 “Carta delle invarianti” in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico, derivanti dalla sistemazione agraria benedettina, che il P.T.R.C. adottato tutela classificando gran parte del territorio comunale come: “aree ad elevata utilizzazione agricola”, perseguendo l’obiettivo di conservare e migliorare la biodiversità anche attraverso il mantenimento di siepi e formazioni arboree, salvaguardando così la continuità eco-sistemica.

Per le siepi sono ammessi interventi di ceduzione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente.

Per i filari sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

Il P.I. recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di valore ambientale o storico-culturale;

#### **14.2 Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica-testimoniale**

1. Costituiscono invarianti di natura storico-monumentale ed architettonica i centri storici di Maserà e Bertipaglia, i tracciati viari storici, gli edifici e i complessi monumentali, le Ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico, individuati nella tav. n° 2 “Carta delle invarianti” come immobili di pregio.
2. Per i centri storici di Maserà di Padova e Bertipaglia valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui al precedente art. 13.5.
3. Per i tracciati viari storici, gli edifici e i complessi monumentali, Ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale, si applicano le norme di cui all’art. 25 delle presenti N.T.



### **14.3 Invarianti di natura agricolo-produttiva**

1. Gli ambiti di integrità ambientale agricola riguardano quelle zone agricole che presentano una integrità sia dal punto di vista agricolo-produttivo che ambientale-naturalistico.  
In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti va ridotta al minimo l'espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre, va incentivata l'introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti.

#### **14.3.1 Direttive**

1. Il P.I. provvede a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti agricolo-produttive.
2. In sede di formazione del P.I. si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi specifici per le singole aree individuate.
3. Il P.I.:
  - salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
  - persegue la conservazione e il ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
  - promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
  - promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - sviluppa le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando "l'azienda tipo" e le caratteristiche significative per il sostentamento dell'attività agricola tradizionale.
4. La modifica futura degli ambiti, in termini di dimensioni e di colture previste, non costituisce variante al P.A.T..

#### **14.3.2 Prescrizioni e vincoli**

1. Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
2. 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."
3. Gli ambiti di integrità agricolo-ambientale individuati nella tav. A2 del P.A.T. coincidono, in termini di estensione, con gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola della tav. A4; si richiamano, pertanto, le disposizioni normative di cui all'art. 27.2 delle N.T. del P.A.T.



## TITOLO QUINTO

### FRAGILITA'

#### **Articolo 15 - Compatibilità geologica ai fini edificatori**

1. La tav. n° 3a “Carta delle fragilità” delimita le aree esondabili o a rischio idraulico e classifica il territorio del P.A.T., ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione e aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche e al rischio idraulico.
2. Per le classificazioni delle singole aree è stata in particolare considerata la presenza dei seguenti cinque fattori penalizzanti l’edificabilità:
  - ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione (sigla ES);
  - soggiacenza della falda compresa 0 e –1 m dal piano di campagna (sigla ID);
  - fascia di rispetto in prossimità di corsi d’acqua di maggiore rilevanza (sigla FR);
3. Sono classificate idonee le aree caratterizzate dall’assenza di tutti i fattori penalizzanti, idonee a condizione quelle caratterizzate dalla presenza di 1 o 2 fattori penalizzanti, non idonee quelle caratterizzate dalla presenza di almeno 4 fattori penalizzanti.
4. Il P.I., sulla scorta di puntuali e specifiche analisi geologiche e idrauliche, può ridefinire i limiti delle compatibilità ai fini edificatori individuati nella tav. n° 3a “Carta delle fragilità”.

#### **15.1 Aree idonee**

1. Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25 settembre 2005 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 1322/06 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto previsto nella allegata valutazione di compatibilità idraulica, finalizzata a ridurre il rischio idraulico posto a valle delle zone di intervento urbanistico-edilizio.

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

1. L’ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.

##### **15.2.1 Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)**

1. Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.
2. E’ necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale. Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.



3. Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente per il mantenimento degli interrati salvo dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o già concessionate.

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

1. Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.
2. Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n° 1322/06 e s.m.i.) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.
3. Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

#### **15.2.3 Aree caratterizzate dal fattore fr (aree in cui sussiste vincolo idrogeologico)**

1. Aree già individuate e disciplinate dall'art. 17. Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

#### **15.2.4 Aree caratterizzate dalla presenza di due fattori penalizzanti**

1. Qualora un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti interessati. Se, a titolo di esempio, un'area idonea a condizione è caratterizzata dalla sigla "ES FR" dovrà essere applicato quanto previsto dagli artt. 15.2.2 (ES) 15.2.3 (FR).

### **15.3 Aree non idonee**

1. Le aree non idonee del territorio comunale di Maserà di Padova sono (per sovrapposizione di penalità) solamente le aree golenali interne al Canale Battaglia ed i corsi d'acqua consorziali e relative fasce di rispetto determinate ai sensi del R.D. 08.05.1904 n° 368, ove risulta preclusa ogni edificazione, fatte salve le opere di salvaguardia idraulica.
2. Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

## **Articolo 16 - Aree soggette a dissesto idrogeologico**

### **16.1 Aree esondabili o a ristagno idrico**

1. La tav. n° 3a "Carta delle Fragilità" individua le "aree esondabili o a ristagno idrico" che sono interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento o sono a rischio idraulico.



### **16.1.1 Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia**

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



sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;

- l) qualsiasi intervento o modificazione dell'esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
- m) le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, precisando 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.
2. Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e/o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.
3. Coerentemente con il comma 5 dell'art. 32 della L.R. 11/04 in merito alla dotazione di aree per servizi pubblici nei P.U.A., nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle medesime, oltre che con la realizzazione di altre opere, finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture, anche con organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate, per un importo equivalente.
4. Il presente articolo, per le parti pertinenti al P.A.T., è integrato, anche laddove non puntualmente recepito normativamente, dai seguenti pareri:
- parere sulla valutazione di compatibilità idraulica dell'Unità Periferica del Genio Civile di Padova, prot. n° 97697 del 28 febbraio 2011;
  - parere idraulico del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, prot. n° 992 del 3 febbraio 2011.
5. Per le parti non pertinenti al P.A.T. tali pareri vanno in ogni caso osservati in sede di formazione del P.I. stesso.
6. Sono inoltre fatte salve le disposizioni previste dal Piano di Tutela delle Acque approvato con delibera del Consiglio Regionale n° 107 del 5 novembre 2009.



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

## 16.2 Zone di fragilità ambientale

### 16.2.1 Carta del rischio ambientale

1. Il P.I. approfondisce le indagini geognostiche relative alle aree industriali o a rischio ambientale individuate nella cartografia aggiuntiva e di completamento alla tav. n° 3a “Carta delle Fragilità” denominata tav. 3b “Carta del rischio ambientale”. La seguente tabella indica le prescrizioni da osservare in relazione ai “fattori condizionanti” rappresentati nella carta del rischio ambientale affinché vengano limitati e/o prevenuti eventuali rischi da incidente ambientale.

Codice norma / prescrizioni	Fattori condizionanti	Prescrizioni
16.2.1.1	Aree con suolo a permeabilità media coincidenti con le aree produttive	In quest’ambito la protezione della falda risulta prevalente rispetto allo smaltimento nel sottosuolo (infiltrazione) delle acque meteoriche. Sono autorizzate le impermeabilizzazioni e vietate le dispersioni al suolo di materiali e sostanze contaminanti liquide e/o solide, salvo studi appositi che dimostrino la non vulnerabilità della falda e/o che la medesima sia da considerarsi di non sfruttabilità (attuale e futura) come risorsa idrica (sia per qualità che per quantità) e che sia
16.2.1.2	Aree con suolo a permeabilità media	In area agricola sono da prediligere l’utilizzo di colture a basso impatto ambientale; in aree urbane (o edifici in area agricola) non servite da sistemi fognari la dispersione al suolo è vietata salvo adeguata progettazione suffragata da prove di campo.



16.2.1.3	Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza 0-1 m dal piano campagna)	In area agricola sono da prediligere l'utilizzo di colture a basso impatto ambientale. In aree urbane (o edifici in area agricola) non servite da sistemi fognari la dispersione al suolo è vietata salvo adeguata progettazione suffragata da prove di campo. Sono comunque vietate le opere/azioni che mescolino acque superficiali inquinate o potenzialmente a forte rischio di contaminazione con le acque di falda. Creazione di aree di fitodepurazione (bioremediation wetland) sono da autorizzare solamente dopo attente valutazioni sugli effetti del rimescolamento di acque superficiali con acque sotterranee.
----------	--	--

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

1. Costituiscono zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n° 11/2004:
  - a) i corsi d'acqua  
La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A- B-C-D-F) previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T., relativamente al quale vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel P.R.G.
2. Il P.I. può stabilire distanze diverse, limitatamente alle zone di cui al precedente comma ed a quelle alle stesse contigue. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui all'art. 13.5, sono ammessi esclusivamente:
  - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
  - c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I.;
  - d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.
3. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
4. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.
5. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.
6. Il P.A.T. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.
7. La *tutela* viene attuata dal Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Unità Periferica del Genio Civile competente,



Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc.; degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
  - nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.
8. La *valorizzazione* viene promossa dal Comune, mediante progetti anche intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc), nel rispetto di quanto previsto alla lettera m dell'art. 16.1.1.
  9. I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di P.I.
  10. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le norme di cui all'art. 13.3.1.
  11. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).
- b) le aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali
1. La tav. n° 3a "Carta delle fragilità" individua le aree comprese tra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei canali Battaglia e Cagnola.
  2. Tali aree sono classificate non idonee ai fini edificatori.
  3. In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/04. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorti di Bonifica degli A.T.O., Unità Periferiche del Genio Civile, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).
  4. Sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).
- c) le aree di interesse storico, ambientale, artistico
1. Tali aree costituiscono pertinenza degli edifici e complessi monumentali, Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità".
  2. La tav. n° 3a "Carta delle fragilità" evidenzia le fragilità ai sensi del presente articolo.
  3. Il P.I. completa l'individuazione di questi elementi di fragilità e ne stabilisce le norme di dettaglio per la loro tutela e valorizzazione, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 25.
- d) le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto
1. L'atlante del P.T.R.C. individua, per il territorio di Maserà di Padova, i seguenti ambiti di paesaggio:
    - 27 – pianura agropolitana centrale
    - 32 – bassa pianura tra il Brenta e l'Adige.
  2. Ai fini della tutela e della riqualificazione dei valori paesaggistici del territorio di Maserà, il P.A.T. persegue gli obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica definiti nell'Atlante ed in particolare:
    - spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario;
    - diversità del paesaggio agrario;



- integrità, funzionalità e connessione della copertura forestale in pianura;
  - qualità urbana degli insediamenti;
  - valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici;
  - qualità del processo di urbanizzazione;
  - qualità urbana degli insediamenti;
  - qualità edilizia degli insediamenti;
  - valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici;
  - qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi;
  - qualità urbanistica ed edilizia e vivibilità dei parchi commerciali e delle strade mercato;
  - qualità dei percorsi della “mobilità slow”;
  - inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture;
  - inserimento paesaggistico delle infrastrutture aeree e delle antenne;
  - consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali.
  - tutela e riqualificazione del paesaggio visivo, attraverso coni visuali ed integrità delle aree di interesse ambientale;
  - valorizzazione del patrimonio degli edifici di valore storico-architettonico-documentale attraverso la riqualificazione delle aree aperte di pertinenza;
  - salvaguardia delle alberature di pregio e degli elementi vegetali quali siepi e boschetti;
  - al perseguimento degli obiettivi e indirizzi del P.T.R.C. di cui sopra.
3. Il P.I. provvederà:
- alla esatta definizione dei coni visuali allo scopo di garantire punti di discontinuità urbani e/o agricoli, strategici per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti;
  - all’adeguamento della viabilità esistente in modo da non alterare l’aspetto dei luoghi e tutelare l’integrità delle aziende agricole;
  - alla definizione di norme per la costruzione di nuovi edifici in armonia con la tipologia esistente tipica della zona rurale;
  - alla salvaguardia delle scoline e delle sistemazioni agrarie.
- e) aree ad elevata utilizzazione agricola
1. Il P.T.R.C., adottato con delibera di G.R.V. n° 372 del 17.02.2009, individua nella tav. 09 “Sistema del territorio rurale e della rete ecologica” le aree ad elevata utilizzazione agricola. Negli ambiti individuati nella tav. 03 “Carta della fragilità” la pianificazione urbanistica dovrà perseguire le finalità di cui all’art. 10 del P.T.R.C.



## TITOLO SESTO

### TRASFORMABILITA'

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

1. Il P.A.T. individua n° 3 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ricomprendenti più zone territoriali omogenee sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo:  
A.T.O. n° 1 – Maserà di Padova  
A.T.O. n° 2 – Bertipaglia  
A.T.O. n° 3 – Zona produttiva
2. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni per l'assetto del territorio di cui ai precedenti titoli.
3. Ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva derivante dal dimensionamento del P.A.T., la ripartizione della stessa all'interno delle singole A.T.O. prevista dalle presenti N.T., potrà essere modificata in sede di P.I. nei limiti del 20% della potenzialità complessiva.

#### **Articolo 19 – Norme di carattere generale**

##### **19.1 Dimensionamento complessivo del P.A.T.**

1. Il calcolo decennale 2011-2021 del fabbisogno insediativo residenziale, commerciale, direzionale, produttivo e relativi standard urbanistici primari e secondari è analiticamente riportato nella relazione tecnica del P.A.T. ed è pari a:
  - a) fabbisogno residenziale: mc 580.000 pari a 2.320 abitanti equivalenti, tenuto conto di un parametro di 250 mc/ab a fronte di un dato di fatto complessivo pari a 280 m3/ab;
  - b) fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale: m3 58.000 pari a mq 19.335 di S.l.p.;
  - c) fabbisogno per attività produttive commerciali–direzionali (superficie territoriale): mq 35.500, oltre a mq 281.000 corrispondente alla Z.T.O. “D” del P.R.G. vigente non ancora attuate e che nel P.A.T. vengano confermate.
2. Tale fabbisogno viene soddisfatto nel rispetto della quantità di consumo di suolo di cui alla DGR. n. 92 del 27/01/2020, tenuto conto della potenzialità edificatoria residua del P.I. vigente.
3. Sono escluse dal calcolo del dimensionamento le aree oggetto di piani urbanistici attuativi convenzionati, nonché le aree a destinazione produttiva finalizzate al trasferimento di attività produttive insediate in zona impropria, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire.

##### **~~19.2 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile~~**

...

Abrogato

...



## **Articolo 20 – Azioni strategiche**

### **20.1 Disposizioni generali**

1. Nella qualificazione del sistema insediativo il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:
  - riduzione dell’impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili e degli impatti strutturali ed infrastrutturali connessi;
  - previsione delle linee preferenziali di sviluppo in contiguità con aree di urbanizzazione consolidata;
  - offerta di servizi di qualità ad abitanti e imprese;
  - compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta nelle nuove zone di espansione e nelle aree di trasformazione.
2. Le modalità di compensazione della CO<sub>2</sub> sono stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:
  - aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
  - energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
  - efficienza energetica (edifici);
  - acquisto crediti di emissione.
3. Il Comune riporterà annualmente, in occasione della redazione del bilancio amministrativo, un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO<sub>2</sub> compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.

---

<sup>1</sup> È stata applicata la maggiorazione del 10% relativamente alla S.A.U. massima trasformabile, considerato il notevole incremento di popolazione, in particolare a partire dal 1997.

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

### **20.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR n.11/2004**

1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella tav. n° 4 “Carta della trasformabilità” rappresentano i contesti territoriali di “completamento” dotati delle principali opere di urbanizzazione e all’interno delle quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, la cui puntuale definizione, modalità di intervento, destinazioni d’uso e indici edilizi, vengono definiti dal P.I.; rappresentano inoltre tutte le aree di espansione previste dal P.R.G., già convenzionate al momento dell’adozione del P.A.T..
2. Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punti interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Le ridefinizioni di tali



perimetri 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 e del dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza.

3. Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.
4. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.
5. Il P.I., relativamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:
  - a) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici;
  - c) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
  - d) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
  - e) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - f) prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
6. A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.



### **20.3 Ambiti di 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 P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al P.I.
3. In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:
  - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
  - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
  - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
  - l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
  - gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..
4. Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari Ambiti di Edificazione Diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.
5. Vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo", anche se localizzati dal P.A.T. all'interno degli Ambiti di Edificazione diffusa:
  - 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 L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione;
- le attività produttive in zona impropria. Le stesse potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..”
6. Il P.I. potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali zone territoriali omogenee diverse dalla zona propriamente agricola.  
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 P.A.T..
7. L'individuazione, in sede di prima variante al P.I., dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
  - superficie territoriale non inferiore a mq 7.500;
  - indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 0,5 mc/mq (rif. ex art. 24 L.R. 61/85);
  - rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).
8. La disciplina dei “nuclei residenziali in ambito agricolo” dovrà prevedere:
- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione del P.I., risultino di proprietà di persone residenti o proprietarie di una superficie di terreno tale da consentire un lotto edificatorio all'interno del relativo nucleo residenziale;
  - all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, sempre gli ampliamenti fino ad un massimo di mc 800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente;
  - in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi “lotti liberi” in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
  - che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;



- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei “nuclei residenziali in ambito agricolo”
  - che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione del P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei “nuclei residenziali in ambito agricolo”. Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25 % del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;
  - che nella scheda relativa al singolo “nucleo residenziale in ambito agricolo”, il PI possa individuare nuove attività di servizio e/o compatibili con la residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale di riferimento. Le N.T.O. del P.I. dovranno elencare le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno dei Nuclei residenziali in ambito agricolo la cui volumetria dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT, già citato in precedenza.
9. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il PI potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04.
10. Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa anche le aree classificate C1R dal vigente P.R.G., per le quali il P.I. potrà ridefinire i parametri edificatori, adeguandoli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.
11. In sede di P.I. dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio ed un registro dei lotti edificabili presenti all'interno degli stessi, prevedendo il suo costante aggiornamento.

#### **20.4 Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

1. Gli ambiti di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” individuate nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” e cioè le parti del territorio comunale in cui inserire, con il P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi.
2. Le direzioni individuate dalle “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sono quelle che sostanzialmente rispondono a requisiti fondamentali quali la contiguità con il tessuto urbanizzato, il rispetto di valori ambientali e la tutela delle aziende e degli investimenti agrari circostanti non contrastanti con rilevanti interessi pubblici strategici. Va precisato che tali indicazioni hanno valore strategico non conformativo delle proprietà, e pertanto non vogliono presupporre né prefigurare, in sede di P.A.T., l'attribuzione di diritti edificatori di alcun tipo.
3. Le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I. e sono vincolanti per nuovi insediamenti dimensionalmente significativi sotto il profilo strategico.



4. L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:
  - la nuova espansione non può superare i "limiti fisici della nuova edificazione" fatte salve variazioni di assestamento previste dall'art. 20.7;
  - l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
  - la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le "linee preferenziali di sviluppo insediativo" sulla scorta dei "criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica" di cui all'art. 6.2;
  - tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a P.U.A.;
  - nell'attuazione delle possibili espansioni contigue agli edifici tutelati del centro abitato, devono essere previsti opportuni elementi di mitigazione e tipologia e metodi costruttivi in sintonia con l'edificato esistente.
5. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo del P.A.T. confermano tutte le zone di espansione non ancora convenzionate, previste dal P.R.G. vigente e adottato, fatte salve le zone produttive già cassate con il P.A.T.I. della Comunità Metropolitana, adottato in data 22 dicembre 2008.
6. Le aree di trasformazione, in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad "arcipelago", perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T..
7. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i relativi parametri edificatori verranno precisati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O.
8. Il P.I. privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione, dovrà seguire 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 standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
  - b) aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
  - 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 limitata).
9. A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., le previsioni del P.R.G. vigente per le parti confermate dal P.A.T., diventano il P.I.

## **20.5 Ambiti di riqualificazione e riconversione**

1. Gli ambiti di riqualificazione e riconversione sono individuati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" e coincidono con le parti del territorio in cui il P.I. può prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, individuando, oltre al perimetro dell'area, la destinazione d'uso e gli indici edilizi.
2. In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti finalizzati alla riqualificazione e/o alla



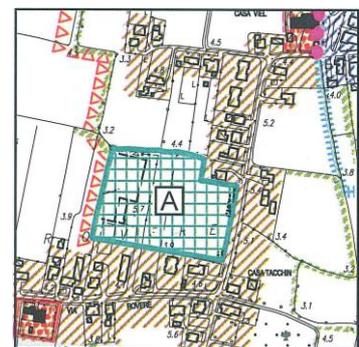
riconversione dei contesti territoriali interessati.

3. Il P.I. può introdurre nuove aree di riqualificazione e riconversione o modificare gli ambiti di riqualificazione e riconversione di rilevanza non strategica individuati nel P.A.T. senza procedere ad una variante allo stesso, nel rispetto delle seguenti regole:
  - la riqualificazione e riconversione deve rispettare gli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;
  - tutte le aree di riqualificazione devono essere soggette a P.U.A..
4. Il P.I. dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove secondo i criteri indicati nel precedente art. 7.
5. Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.
6. Fino all'approvazione della prima variante al P.I., sugli immobili di cui al presente punto non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.R.G. vigente.
7. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., gli interventi ricadenti in dette aree, qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. n° 13/2012.
8. Le azioni di riqualificazione e riconversione sono identificate con una lettera maiuscola, per ciascuna delle quali il P.A.T. definisce specifiche disposizioni che il P.I. provvederà a sviluppare e precisare:

A - Ambito di un edificio produttivo dismesso in via Chiusure.

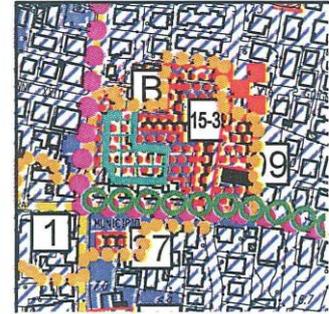
Trattasi di un'area situata tra il Capoluogo e la località di Bertipaglia, attualmente classificata Z.T.O. agricola "E2" dal P.R.G. vigente, caratterizzata da un edificio incongruo per la tipologia usata ed il contesto oramai residenziale circostante.

Per tale ambito il P.I. dovrà predisporre un disegno organico complessivo di riordino urbanistico, definendo le nuove funzioni, le relazioni con il contesto circostante da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati e/o accordo di programma (artt. 6 e 7 della L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6÷9 delle presenti N.T..



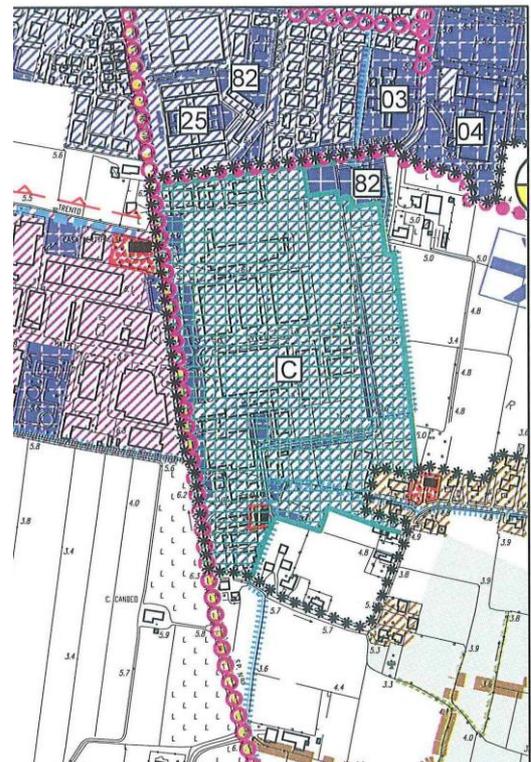


B - Ambito di pertinenza complesso "Corte da Zara". Trattasi di un'area situata nel Capoluogo con presenza di edifici residenziali recenti, incompatibili con le tipologie e l'assetto morfologico storico del centro storico. In tale ambito il P.I. prevede il recupero ambientale e la riqualificazione urbanistica dell'area, mediante la demolizione delle preesistenze al fine di recuperare gli spazi scoperti dell'antica Corte Benedettina. Il P.I. dovrà predisporre un disegno completo di riordino urbanistico, definendo le nuove funzioni, la scena urbana e le relazioni con il contesto circostante da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati e/o accordo di programma (artt. 6 e 7 della L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6÷9 delle presenti N.T..



C – Ambito di pertinenza zona produttiva – commerciale compreso tra la via Olimpiadi e via Rovere

Trattasi di una zona centralissima e particolarmente strategica del Capoluogo, attualmente classificato Z.T.O. "D1" di tipo industriale –artigianale e commerciale dal P.R.G. vigente della consistenza di circa m<sup>2</sup> 190.000. Considerata la centralità e la consistenza dell'area a ridosso delle aree a servizi per l'istruzione e verde attrezzato, ed il contesto prevalentemente residenziale-commerciale, il P.I. prevederà, sotto il profilo strategico, il trasferimento delle attività industriali-artigianali insediate in ambito idoneo già individuato dal P.A.T.I./P.A.T., e la trasformazione delle aree liberate dagli insediamenti in destinazioni residenziali e/o commerciali compatibili con la residenza e coerenti con il contesto del centro del Capoluogo, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati e/o accordo di programma (artt. 6 e 7 della L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6÷9 delle presenti N.T..



## 20.6 Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi

1. L'ambito del contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi è individuato dalla tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" ed interessa attività produttive

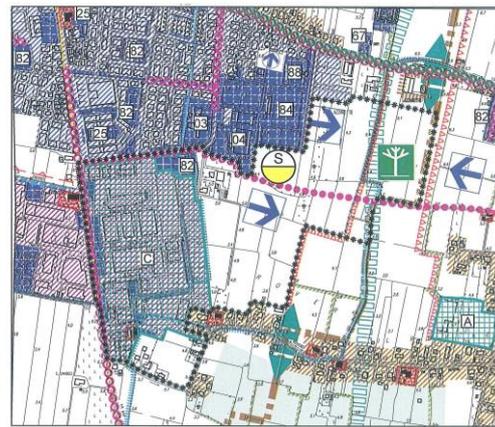


- incoerenti in essere da dismettere, di notevole consistenza, ubicate in contesti strategici.
2. In tali contesti il P.I., mediante accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/04 e con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T., individua gli interventi di riqualificazione e riconversione, nonché le modalità di trasferimento delle attività incoerenti in essere.
  3. L'ambito soggetto a programma complesso, da attuarsi mediante P.U.A., nel rispetto del dimensionamento del Piano, identificato dal P.A.T. definisce specifiche disposizioni che il provvederà a sviluppare e precisare:

il contesto territoriale oggetto di programma complesso è identificato da più aree contermini al centro abitato del Capoluogo, in particolare dalle aree produttive esistenti e soggette ad ambito di riqualificazione e riconversione e da aree agricole.

Gli obiettivi di interesse pubblico sottesi alla realizzazione del programma complesso e tendenti alla valorizzazione dell'intero ambito, possono riassumersi come segue:

- potenziamento del polo sportivo esistente;
- realizzazione del parco urbano;
- altre destinazioni di interesse pubblico;
- la riconversione e riqualificazione della zona produttiva esistente mediante il trasferimento delle attività industriali-artigianali insediate in ambito idoneo già individuato dal P.A.T.I./P.A.T., e la trasformazione delle aree liberate dagli insediamenti in destinazioni residenziali e/o commerciali compatibili con la residenza e coerenti con il contesto del centro del Capoluogo.



4. Tale contesto, così come individuato nella tav. 4 del P.A.T., non è conformativo delle proprietà interessate, limitandosi a rappresentare un primo inquadramento delle questioni urbanistiche sopradescritte. Il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale, all'individuazione dei sistemi continui di verde, quale mitigazione nei confronti della mobilità ed alla realizzazione di idonei standard e servizi finalizzati al loro potenziamento e valorizzazione, ad interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana, con particolare riguardo agli spazi di aggregazione, e le relazioni viarie e ciclopedonali.
5. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., l'intervento ricadente in detto contesto territoriale, qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. n° 13/2012.



## **20.7 Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale**

1. Nel territorio comunale non risultano presenti ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale; eventuali ambiti individuati dal P.I., a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza non strategica fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S.
2. In tali ambiti gli obiettivi da perseguire e relativa metodologia sono quelli individuati nel precedente art. 7 delle presenti N.T., da attuarsi convertendo la volumetria esistente, relativa ad attività produttive in zona impropria, opere incongrue ed elementi di degrado, da demolire, in capacità volumetrica – credito edilizio – da utilizzare in altra sede appropriata rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene demolito o anche di terzi cessionari, con conseguente trasformazione dell'area di sedime e pertinenziale dell'opera incongrua in S.A.U..
3. Il P.I. dovrà normare gli interventi di riqualificazione/ripristino del sito anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.
4. Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato e/o eventualmente anche attivato con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.
5. La procedura si conclude con la forma e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

## **20.8 Limiti fisici all'espansione**

1. La tav. n° 4 "Carta delle trasformabilità" individua i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, all'interno dei diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato (parcheggi, viabilità, edificazione) e non ai limiti di zona.
2. All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici alla nuova edificazione.
3. Il P.I., all'interno dei limiti individuati dal P.A.T., precisa gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive, commerciali, direzionali e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e completamento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.
4. Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T., nonché nel rispetto delle norme di salvaguardia idraulica di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica – V.C.I., può prevedere parziali variazioni dei limiti di cui al presente articolo, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio del P.I. rispetto al P.A.T., con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati della V.A.S..

## **20.9 Attività produttive/commerciali in zona impropria**

1. Il P.I. individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:



- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
  - b) compatibilità con il contesto;
  - c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
  - d) dotazione di opere di urbanizzazione.
2. Rispetto a tale valutazione il P.I. indica, in particolare:
- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
  - le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali il P.I. definisce la specifica normativa, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 50% della superficie coperta esistente e a mq 1.000, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.
3. Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n° 832 del 15 marzo 2010 (atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lettera c), della L.R. n° 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004".
4. Il P.I. può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.
5. Sono comunque fatte salve e confermate le previsioni urbanistiche relative a varianti al P.R.G. approvate, finalizzate al potenziamento di attività produttive/commerciali ubicate in zona impropria.

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

1. Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di mq 1.500, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:
  - a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
  - b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;
  - c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
  - d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
  - e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  - f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  - g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc.;
2. Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n° 832 del 15 marzo 2010 (atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lettera c), della L.R. n° 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004".
3. A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di



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

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:
  - controllo dell’inquinamento diffuso:
    - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
    - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
    - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
  - regolazione idrotermica dell’ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
  - funzione diequilibrio tra le specie;
  - riduzione dell’impatto ambientale;
  - miglioramento del paesaggio.
6. L’area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.
7. Eventuali ampliamenti delle zone proprie devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all’art. 19.1 e comunicate all’ufficio del P.A.T.I.
8. Lo S.U.A.P., per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell’acqua reflua depurata in sostituzione dell’acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l’installazione di impianti di energia rinnovabile.

#### **Articolo 21 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza**

1. La tav. n° 4 “Carta della trasformabilità” individua i servizi e le attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza.
2. Sono attrezzature e servizi destinati a funzioni diverse quali aree per l’istruzione, per attrezzature di interesse comune, impianti e poli sportivi, parchi urbani, parcheggi.
3. Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., provvede a:
  - definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici;
  - disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d’uso;
  - utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizi e della compensazione definendone gli ambiti e i contesti.
4. Per le attrezzature esistenti il P.I. potrà prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.
5. Il progetto del P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I. e il P.T.C.P., non prevede saldature tra i due centri del Capoluogo e Bertipaglia, ma la realizzazione di un grande parco urbano quale luogo di



relazioni e connessione urbana tra i due nuclei abitati, nel rispetto del sistema agricolo produttivo e delle connessioni ambientali della rete ecologica.

### **Articolo 22 - Infrastrutture del sistema della viabilità**

1. Il P.A.T. individua la rete viaria comunale ed ha come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e recepisce - definisce la classificazione funzionale della viabilità e le relative fasce di rispetto.
2. All'interno dei "varchi" indicati nelle cartografie del Piano attraverso barriere infrastrutturali, inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie di carattere sovracomunale/intercomunale e comunale, i cui tracciati non sono ancora definiti da progetti di massima, preliminari e definitivi, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che possano compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione
3. Conseguentemente alla definizione del tratto stradale di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, esso verrà riportato nella Tavola 1 del PAT congiuntamente alla relativa fascia di rispetto, senza comportare variante al Piano.
4. In generale la nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal CdS e relativo Regolamento, dal DM 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; le nuove intersezioni quanto previsto dal DM 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalla "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'amministrazione provinciale.
5. In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.
6. Le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione del Piano della Viabilità Provinciale del P.A.T.I. della Comunità metropolitana e del P.R.G. vigente.
7. La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità", costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.
8. I P.I. completano la definizione del sistema delle infrastrutture e delle fasce di rispetto dell'intera viabilità comunale.
9. Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.

### **Articolo 23 - Percorsi storico-ambientali di progetto**

1. I percorsi segnati nella tav. 4 riportano le previsioni degli itinerari del P.A.T.I. e alcune proposte formulate ai fini di creare una maggior connettività dei percorsi comunali.
2. Il Comune, in sede di P.I. può individuare ulteriori percorsi ed aree attrezzate, oltre a promuovere, in concerto con la Provincia, la creazione dei percorsi previsti, ai fini della conoscenza e della valorizzazione della realtà locale, in particolare del prodotto tipico, ma anche delle emergenze ambientali e culturali, per la pratica del tempo libero e dello sport.
3. Le piste ciclabili devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea



segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in

sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico-culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

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

#### **Articolo 24 - Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto**

1. I percorsi pedonali e ciclabili individuati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" sono indicativi e possono essere modificati in sede di P.I. nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati senza che ciò costituisca variante al P.A.T.
2. Nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture che impattino su tali percorsi, va studiata, in sede di progettazione di tali infrastrutture, la salvaguardia di detta percorribilità, attraverso la realizzazione di sottopassi, passerelle o altri accorgimenti (impianti semaforici a chiamata) che mettono in sicurezza il transito dei pedoni e dei ciclisti.
3. In fase di stesura del P.I. vanno individuati gli eventuali percorsi secondari di collegamento tra gli insediamenti e gli ambiti agricoli.

#### **Articolo 25 - Valori e tutele culturali**

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

1. La tav. n° 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" identifica a titolo ricognitivo le aree ed i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.
2. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. La tavola n° 4 del P.A.T. "Carta della trasformabilità" identifica gli immobili di cui al comma precedente ed inoltre, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/04, a titolo ricognitivo, i centri storici, le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – e le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti sono comunque di interesse testimoniale ed i centri storici; in particolare, in sede di P.I., il Comune tutela le preesistenze medievali e neo medievali di pregio mediante conservazione degli apparati tipologici e costruttivi coperti e scoperti e disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi sovra amessi nelle epoche successive definendo ambiti da conservare, da trasformare e/o da eliminare in qualità di superfetazione; tutela i contesti ambientali e figurativi di pertinenza diretta ed indiretta.
3. Il P.I. adotta per i manufatti di archeologia industriale, misure volte alla loro tutela e riqualificazione, in particolare i manufatti dovranno essere recuperati e riutilizzati preferibilmente per usi culturali, didattici ed espositivi, ma non escludendo le destinazioni commerciale, direzionale e turistico-ricettiva, purché compatibili con gli insediamenti e l'ambiente circostante, con le caratteristiche tipologiche originarie.



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

interventi di recupero e valorizzazione:

- a) Beni culturali di cui al precedente art. 13.1;
  - b) ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
  - c) immobili non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b) di interesse storico – architettonico – culturale - testimoniale;
  - d) immobili di valore archeologico industriale.
5. E' comunque demandata al P.I., in coerenza con i contenuti del presente articolo, la possibilità di individuare ulteriori immobili ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.
6. Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. 11/04.
7. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.
8. In sede di progetto edilizio o di P.U.A. è ammessa la dimostrazione di appartenenza di edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.
9. Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esautività della deliberazione, senza costituire variante al P.I..
10. Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.
11. Il P.I. individua inoltre, per le superfetazioni soggette a demolizione parziale o totale, in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplina, i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, coerentemente con i criteri previsti dalle presenti norme.
12. Il P.I. potrà pure prevedere eventuali interventi di parziale ricostruzione di parti di edifici crollate e/o mancanti finalizzati alla ricomposizione dell'assetto originale, storicamente documentato. Sono in ogni caso esclusi interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione degli immobili tutelati di cui al presente articolo, fatta eccezione per gli immobili di cui agli artt. 25.2.c1 e 25.2.d1.
13. Il P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, potrà definire le destinazioni d'uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiando destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storiche-architettoniche e ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza.
14. Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal vigente P.R.G..
15. Il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio attività / segnalazione certificata di



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

16. Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere prevista la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
17. Per quanto non previsto il P.I. attua le prescrizioni dell'art. 26 D) delle N.T.A. del P.T.C.P.. Il P.I. privilegia in via prioritaria l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime.
18. L'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenziali e/o nei contesti figurativi di immobili di valore monumentale e/o testimoniale, e che siano classificate come zone residenziali dallo strumento urbanistico generale (P.R.G. vigente), potrà essere utilizzata nella stessa Z.T.O. a destinazione residenziale ma esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo o, nel caso in cui ciò non sia possibile, essere oggetto di credito edilizio senza cessione dell'area pertinenziale e/o del contesto figurativo ed istituendo sulla stessa un vincolo di inedificabilità.
19. 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 P.A.T. riguardante i contesti figurativi e/o le aree pertinenziali.

## **25.2 Disciplina delle categorie tipologiche di intervento**

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

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

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

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

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

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

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



**25.2.d Immobili di valore archeologico industriale, intatti o con modificazioni reversibili. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25.4.1, 25.4.2, 25.4.3, 25.4.4.**

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

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

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

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

1. La tav. n° 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 pertinenti agli immobili di cui ai punti a), b), c) del precedente articolo.

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

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

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

5. All'interno dei contesti figurativi il P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi, provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle categorie di intervento, tenuto conto delle indicazioni riportate all'art. 25.2.

6. Devono in ogni caso essere garantiti:

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

7. Il P.I. adotta misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

8. Il P.I. privilegia in via prioritaria:

- l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza



dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso;

- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
  - la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.
9. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
10. Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo – sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.
11. Il P.I. individuerà inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.
12. Relativamente al "Sistema delle Ville Venete" si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell'art. 26 lettera "c" del P.T.C.P.

#### **25.4 Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville venete**

1. Il P.I. definisce il grado di protezione e la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, ai sensi degli artt. 25.1 e 25.2 delle presenti N.T..

##### **25.4.1 Interventi di manutenzione ordinaria**

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

##### **25.4.2 Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:
1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
  2. rifacimento degli infissi esterni;
  3. rifacimento della sistemazione esterna;
  4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.
2. In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
  - b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
  - c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
  - d) rifacimento di impianti igienici;
- sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;



- f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- h) costruzione di vespai di isolamento.

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

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

#### **25.4.3** Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:
  - a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
  - b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
  - c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
  - d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
  - e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
  - f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
  - g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinentziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;
  - h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfettativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.



#### **25.4.4 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A**

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

#### **25.4.5 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B**

1. Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:
  - ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
  - modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

#### **25.5 Coni visuali**

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



## **Articolo 26 – Valori e tutele naturali**

### **26.1 Rete ecologica comunale**

1. La rete ecologica del P.A.T. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P. e del P.A.T.I. della Comunità metropolitana.
2. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 “Miglioramento dell’ambiente e dello spazio rurale”, attraverso sinergie tra l’Amministrazione Provinciale, le Amministrazioni comunali, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute attraverso Progetti Integrati d’Area (P.I.A.) o progetti singoli.
3. Il Comune, in sede di P.I., prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc.
4. Ogni intervento all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.
5. Le azioni da perseguire, nel rispetto di quanto previsto all’art. 16.1.1m, sono le seguenti:
  - prevedere l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d’acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
  - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua di rilevanza paesaggistica (art. 13.3.1) attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
  - organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
  - introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d’opera;
  - introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
  - valorizzare l’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.
6. Si definiscono di seguito le norme relative ai tematismi specifici, così come individuati dalla L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

#### **26.1 a Ambiti di connessione naturalistica**

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



2. In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:
  - destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate-buffer zones);
  - destinazione “mista”, ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistano anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni/varchi urbani).
3. Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:  
grado “1”, individuate prevalentemente su:
  - fasce adiacenti ai corsi d’acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
  - aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l’esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
  - aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione.grado “2”, individuate prevalentemente su:
  - aree con destinazione agricola prevalente o “mista” ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.
4. Il Comune, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I., dovrà promuovere interventi di rinnovamento, incremento e creazione ex novo del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale. Gli interventi relativi alla creazione di boschi andranno programmati, destinandone parte alla produzione di biomasse legnose e parte alla permanente valorizzazione ecologica del territorio.

#### **26.1 b Corridoi ecologici principali**

1. Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la Rete ecologica (core areas, stepping stones, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunali.
2. Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (blueways), sia di origine naturale (vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004) che artificiale; vengono inoltre previsti corridoi principali terrestri (*greenways*) di nuova progettazione, come dorsali delle aree di connessione naturalistica.
3. Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione / mitigazione.
4. Il Comune, in sede di P.I., dovrà:
  - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
  - aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantire e/o monitorare la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
  - organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.



### **26.1 c Corridoi ecologici secondari**

1. Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano ambiti di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi”.
2. Si individuano come tali i corsi d’acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali degli ambiti di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (greenways) di nuova progettazione.
3. Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione
4. Il Comune, in sede di P.I., dovrà:
  - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d’acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l’attività economica agricola;
  - aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
  - raccordare siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
  - organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

### **26.1d Varchi urbani – connessioni preferenziali**

1. Si definiscono varchi urbani – connessioni preferenziali – tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra le aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale.
2. Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) significativi per la funzionalità connettiva della rete ecologica.
3. Il P.I. provvederà a precisare i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

### **26.2 Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate**

1. Si definiscono tali ambiti o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali.
2. Si verificano barriere infrastrutturali (ambiti) quando l’infrastruttura o l’insediamento produttivo o residenziale si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati.
3. Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.
4. Le barriere infrastrutturali rappresentano anche i limiti fisici all’espansione di cui all’art.20.6 delle presenti norme.
5. Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo o residenziale) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica,



predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.

6. Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.
7. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto.
8. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
9. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno delle aree interessate dall'intervento stesso.
10. Esse dovranno essere localizzate preferibilmente lungo il perimetro dell'area interessata, delle opere e dei manufatti realizzati ex novo, che confinano con il territorio agricolo.
11. Gli interventi di mitigazione dovranno:
  - a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
  - b) prevedere adeguati drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione riparia;
  - c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
12. Le barriere infrastrutturali (ambiti) si distinguono in:
  - 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.  
Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.
  - 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.  
Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
13. Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in ogni caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.
14. Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
15. I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale.



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

### **26.3 Ambito per l'istituzione di parco fluviale agricolo**

1. La tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" identifica l'ambito interessato dal canale Cagnola per l'istituzione di un parco fluviale agricolo.
2. Si identifica come tale l'ambito che conserva caratteri naturalistici e morfologico- paesaggistici di pregio originati dal corso d'acqua di particolare interesse, ambito attualmente destinati in prevalenza ad uso agricolo.
3. Il Comune, in fase di stesura di P.I., ne definisce con precisione i limiti destinati a tutela e valorizzazione attraverso la creazione di un "parco agrario" con particolare salvaguardia ambientale.
4. All'interno delle zone di tutela dei corsi d'acqua di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
  - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
  - c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I. e, per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art. 44.
5. Nell'intero ambito destinato a "parco fluviale-agrario" si persegue la valorizzazione e la leggibilità di paleovalvei, golene, e qualsiasi altro segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, attraverso:
  - a) la tutela delle emergenze storico-culturali identitarie del paesaggio fluviale e delle sistemazioni agricole tradizionali;
  - b) la creazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici pubblici e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;
  - c) l'incentivazione di colture a basso impatto (e con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi), in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
  - d) la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.
6. Il Comune in sede di P.I. prevede che le azioni sopracitate possano essere effettuate e monitorate anche da parte degli Enti competenti (Genio Civile, Magistrato alle Acque, ARPAV, ecc.).

## **Articolo 27 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo**

### **27.1 Edificabilità e modalità di intervento**

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



- a) gli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili;
  - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni;
  - c) le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla lettera a);
  - d) i limiti fisici all'espansione;
  - e) ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agronomica:  
gli ambiti di buona integrità individuati nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" sono aree di particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale, paesaggistico ed agronomico. Il P.I. promuove le attività finalizzate, oltre alla funzione produttiva, anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale coerentemente con gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. con gli aspetti qui di seguito esemplificati:
    - promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola e, in particolare, le tecniche di sostenibilità ambientale;
    - favorire la interconnessione fra gli ambiti agricoli, mantenendo dei varchi urbani nel sistema insediativo;
    - favorire la fruizione turistica del territorio agricolo attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche, di attività ricettive a conduzione familiare – bad & breakfast, di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché di attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del 1° comma dell'art. 25 della L.R. 33/02, alle quali, in deroga ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/04, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine;
    - valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
    - prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti.
2. Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04, oltre agli interventi di cui all'art. 27.4 per l'edilizia esistente, sono consentiti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
  3. Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi richiesti dal 2° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga al suddetto secondo comma, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.
  4. Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 sono consentiti:
    - a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 27.4, fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre 1.200 mc;
    - b) per usi agrituristiche, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, complessivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
    - c) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di



600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc;

- d) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio.

## **27.2 Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola**

1. Gli ambiti di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.
2. In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti, va ridotta al minimo l'espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture, mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre vanno incentivati l'introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti.
3. In tali aree non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi. Gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. sono i seguenti:
  - promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche di sostenibilità ambientale e/o colture ad impatto positivo dal punto di vista ecologico come colture di biomasse sia di tipo erbaceo che soprattutto di colture legnose;
  - per l'attività viticola fortemente presente vanno incentivati tutti gli interventi che permettano il miglioramento qualitativo, la creazione di filiere corte con vendita diretta di prodotti (vino) e il miglioramento delle gestioni dei trattamenti con tecniche innovative e delle coltivazioni
  - favorire la fruizione turistica del territorio agricolo, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio;
  - valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc);
  - prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti.
4. Il P.I. in relazione agli obiettivi generali sopra descritti dal PAT deve promuovere le attività finalizzate oltre alla funzione agricola produttiva anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale compatibili.
5. Gli "ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola" della tav. A4 coincidono, in termini di estensione, con gli "ambiti di integrità agricolo-ambientale" individuati nella tav. A2 del P.A.T.; si richiamano, pertanto, le disposizioni normative di cui all'art. 14.4 delle N.T. del P.A.T.

## **27.3 Ambiti agricoli**

1. Tali ambiti non presentano particolari aspetti di tutela e valorizzazione ma sono comunque aree con funzione di ammortizzazione tra il territorio antropizzato e quello agricolo di tutela. Pertanto, sono gli ambiti preferenziali per lo sviluppo dell'edificazione agricola, nei limiti



previsti dagli artt. 43, 44 e 45 e s.m.i. della L.R. 11/2004 e successive modificazioni.

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

#### **27.4 Edilizia esistente**

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, negli edifici esistenti in zona agricola, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 11/04 e s.m.i., sono consentiti:

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

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

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

d) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

#### **27.4 bis Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo**

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

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

- oltre agli estratti del P.A.T. e del P.I. alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi;
- l'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non nel caso in cui essi siano riconosciuti come case d'abitazione e solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al



limite di 800

- 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 P.I.;
  - è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.
3. Nel P.I., con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

#### Prescrizioni

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

### **27.5 Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni**

1. Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta degli indirizzi di seguito evidenziati.

#### **27.5.1 Edilizia residenziale**

- a) **tipologia edilizia:** edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità;
- b) **aggregazioni:** è consentita l'aggregazione di due o tre edifici;
- c) **pianta dell'edificio:** di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- d) **copertura:** preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40 % salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
- e) **manto di copertura:** realizzato con materiali tradizionali; l'eventuale posa in opera di pannelli solari dovrà preferibilmente far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- f) **camini:** realizzati in forma tradizionale;
- g) **cornici di gronda:** dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. La sporgenza massima potrà essere di 60 cm (esclusa la grondaia). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi



in andamento di falda e con la sporgenza massima di 40 cm;

- h) **grondaie:** dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata. I pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli dei fabbricati;
- i) **porticati:** è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non se ne sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);
- l) **poggioli:** sono consentiti i poggioli purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggioli, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
- m) **forature:** devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;
- n) **serramenti:** dovranno essere obbligatoriamente in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti. Serramenti metallici potranno essere concessi:
- esclusivamente per motivate ragioni tecnico-architettoniche. Potranno essere concessi anche per fori di dimensione eccezionale;
  - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno;
- o) **intonaci:** dovranno essere di tipo tradizionale; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista", dovranno essere realizzati in mattone tradizionale;
- p) **quota campagna:** in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento per la collocazione dei locali abitabili, la media tra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. E' vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna ed in particolare non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio;
- q) **aree libere:** le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate;
- r) **recinzioni:** è consentita la realizzazione in pietrame a vista o con mattoni pieni a vista aventi copertina in pietra o laterizio, purché in armonia con il prospetto dei fabbricati di pertinenza, solamente nelle zone fronteggianti spazi pubblici e per una altezza massima di cm 30;
- s) **scale:** devono essere realizzate solo internamente all'edificio;
- t) **coni visuali:** devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse, storico o ambientale.



### **27.5.2 Interventi agricolo - produttivi**

1. Le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.
2. I materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio dell'attività.

## **Articolo 28 – Sostenibilità**

### **28.1 Sostenibilità ambientale**

1. La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti N.T.:
  - a) corridoi ecologici:  
il P.I. regola le vie di accesso alle aree protette e la predisposizione di “corridoi ecologici” di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne;
  - b) impatto delle infrastrutture:  
il P.I. regola le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare detta specifiche condizioni per:
    - individuare i punti in cui, in fase progettuale, sarebbe opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l'isolamento della fauna locale;
    - prevedere l'inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, al fine di abbattere parzialmente i rumori e l'inquinamento da polveri sottili, gas di scarico, ecc.;
  - c) allevamenti:  
il P.I. individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto all'art. 6 delle presenti N.T.; il P.I. inoltre individua le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo:
    - la gestione dei reflui ai sensi della nuova normativa nitrati a livello nazionale D. Lgs. n° 152/99 e la normativa regionale in fase di definizione;
    - la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia;
    - la stabulazione all'aperto degli animali;
    - gli odori;
    - il trattamento delle acque reflue;
  - d) inquinamento luminoso:  
la realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente e di favorire il risparmio energetico.  
Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
    - impiegare preferibilmente sorgenti luminose e vapori di sodio ad alta pressione;
    - selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
    - evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione e diffusione libera o



diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;

- limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al

cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue;

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
  - fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
  - è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
  - per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
  - l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self-service, è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
  - è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
  - tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
  - è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.
2. Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.
  3. L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superate le tre sorgenti luminose.

## **28.2 Sostenibilità ambientale nel settore edilizio**

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



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

### **28.2.1 Interventi di edilizia sostenibile e linee guida**

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

#### **28.2.1a Efficienza energetica**

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

2. Requisiti prestazionali:

Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le classi energetiche parametrata al fabbisogno di energia primaria massima prevista (fep).

#### **28.2.1b Comfort estivo**

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

2. Requisiti prestazionali:

Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà l'indice di inerzia termica dell'edificio e cioè l'attitudine del contorno opaco di uno spazio ad accumulare calore e a rimetterlo lentamente e con ritardo verso lo spazio stesso e individuerà eventuali incentivi per il suo avvenimento.

#### **28.2.1c Risparmio idrico**

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

2. Requisiti prestazionali:

L'esigenza è soddisfatta se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, in percentuale da stabilire con il regolamento di cui all'art. 28.2.1l, rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa.

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

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
2. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
3. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
4. dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
5. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;



6. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
7. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
8. dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi

energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n° 443 del 21/12/90 e norma CEE 1999).

#### **28.2.1d Utilizzo di materiali bioecologici**

1. Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia e di elementi di finitura di arredi fissi che non determinano lo sviluppo di gas tossici, l'emissione di particelle, le radiazioni o i gas pericolosi, l'inquinamento dell'acqua e del suolo.
2. Si vuole inoltre privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.
3. Requisiti prestazionali:  
Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai parametri che verranno stabiliti dal regolamento di cui all'art. 28.2.1l.

#### **28.2.1e Utilizzo del solare termico**

1. Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo.
2. Requisiti prestazionali:  
L'impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.  
Il calcolo di progetto dell'impianto e la descrizione dettagliata del medesimo devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto. Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

#### **28.2.1f Utilizzo di pannelli fotovoltaici**

1. Si vuole favorire l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile, quali ad esempio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
2. Requisiti prestazionali:  
Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le modalità di calcolo per la determinazione della prestazione.

#### **28.2.1g Realizzazione di coperture e terrazzi verdi**

1. Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore".
2. Requisiti Prestazionali:  
Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le modalità di calcolo propedeutico alla



determinazione della prestazione.

### **28.2.1h Recupero delle acque meteoriche**

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

#### **2. Requisiti Prestazionali:**

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

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

### **28.2.1i Incentivi**

1. Le presenti norme, con carattere di adesione volontaria, individuano le modalità di assegnazione di incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto.
2. L'entità e tipologia degli incentivi ed i criteri di assegnazione dei medesimi verranno stabiliti con apposito regolamento di cui al punto 28.2.1l.

### **28.2.1l Regolamento attuativo**

1. Il Comune entro 180 giorni dall'adozione del P.A.T. predispone, sulla scorta delle linee guida in materia di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 4/07, di cui agli allegati A e B alla D.G.R.V. n° 2398 del 31 luglio 2007, un apposito regolamento attuativo per la definizione dell'entità, della tipologia e dei criteri di attribuzione degli incentivi e delle linee guida organizzative del circuito certificatorio, nonché gli schemi tipo della dichiarazione preventiva e della scheda tecnica di fine lavori che potranno essere deliberati dal Comune contestualmente all'adozione del P.I..

## **Articolo 29 – Prescrizioni V.A.S.**

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

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la V.A.S., le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio, sono le seguenti:



MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO	PERIODICITA' minima per le verifiche e i controlli
Aria	Polveri sottili (PM10)	A.R.P.A.V.	annuale
	Ozono (O <sub>3</sub> )	A.R.P.A.V.	annuale
	Ossidi di azoto (NO <sub>x</sub> )	A.R.P.A.V.	annuale
Clima	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.	annuale
	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.	annuale
Acqua	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia	annuale
Suolo e sottosuolo	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.	annuale
	Qualità delle acque sotterranee / superficiali	Ente gestore dell'acquedotto	annuale
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune / U.L.S.S.	annuale
	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.	annuale

Flora e Fauna	Numero di interventi di manutenzione / ripristino flora	Comune	annuale
	Numero di interventi per aumentare patrimonio faunistico	Provincia	annuale
Biodiversità	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune	annuale
Uso agricolo	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.	annuale
Patrimonio culturale architettonico e archeologico	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune	annuale



<b>Salute umana</b>	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune	annuale
	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie	Comune	annuale
	Numero di stazioni radio base installate	Comune	annuale
	Volume edifici residenziale dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune	annuale
<b>Popolazione</b>	Composizione media delle famiglie	Comune	annuale
	Numero totale di abitanti	Comune	annuale
	Numero di stranieri	Comune	annuale
	Indice di composizione	Comune	annuale
<b>Beni materiali</b>	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.	annuale
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.	annuale
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.	annuale
	Estensione piste ciclabili esistenti	Comune	annuale
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (C.V.S.)	annuale
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)	annuale
	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune	annuale



	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune	annuale
<b>Pianificazione e vincoli</b>	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune	annuale

3. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Padova, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto, al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.
4. Nella fase di attuazione del P.A.T. tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

### 29.2 Misure di mitigazione / compensazione

1. Le misure di mitigazione/compensazione individuate nel Rapporto Ambientale sono le seguenti:

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

2. Sono da ritenersi complementari ed integrative delle misure su elencate quelle pertinenti il territorio di Maserà di Padova, contenute nel "Prontuario delle mitigazioni" allegato al Rapporto Ambientale del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova adottato con delibera consiliare n° 38 del 22 dicembre 2008.

### 29.3 Valutazione di Incidenza (V.INC.A.)

1. Relativamente agli effetti che l'attuazione del Piano potrebbe avere sul SIC IT3260017 "Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco" si prescrive quanto segue:
  - i Piani d'Intervento o la Progettazione definitiva, quando previsto dalla normativa in vigore, devono contenere la relazione d'incidenza, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
  - dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile



inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive;

- si dovranno conservare le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua fatti salvi e impregiudicati i vincoli di natura idraulica (R.D. 523/1904 – R.D. 368/1904) e gli interventi finalizzati alla sicurezza idraulica e al mantenimento della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua interessati.

#### **29.4 Valutazione del rischio archeologico**

1. Si dovrà valutare il rischio archeologico nei casi di realizzazione di opere pubbliche di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.
2. Nel caso di rinvenimenti fortuiti si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

#### **Articolo 30 – Prescrizioni V.A.S.**

1. In sede di attuazione del Piano:
  - il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
  - il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
2. 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.
3. Si richiamano le direttive/prescrizioni per l'individuazione delle misure di mitigazione previste all'art. 14 della V.A.S. da attuarsi contestualmente all'attuazione del P.A.T. medesimo.



<b>A.T.O. n° 1 – Maserà</b>  <b>superficie territoriale:</b> km <sup>2</sup> 6,72 <b>abitanti:</b> n° 5.598 <b>volume resid. esistente:</b> m <sup>3</sup> 1.411.000 <b>abitante teorico:</b> m <sup>3</sup> /ab 252 <b>carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m<sup>2</sup> 110.000):</b> m <sup>3</sup> 360.000 <b>carico insediativo commerciale aggiuntivo:</b> m <sup>3</sup> 36.000					Descrizione:  L'A.T.O. comprende la porzione centrale del territorio comunale e confina a nord con il Comune di Albignasego, ad ovest con l'A.T.O. 3, ad est con l'A.T.O. 2 e a sud con il Comune di Due Carrare. L'A.T.O. è interessata dal centro abitato del capoluogo.				
Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa									
residenza e servizi			produttivo	riqualif. e riconvers.	totale generale				
urb. consolidata m <sup>2</sup>	edif. diffusa m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	urb. consolidata m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	urb. consolidata m <sup>2</sup>	edif. diffusa m <sup>2</sup>	riqual. e riconv. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	
862.430	595.200	1.457.630	138.850	166.650	1.001.280	595.200	166.650	1.763.130	
standard esistenti									
Residenza								Produttivo	
complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	
tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab
189.690	33,88	83.770	14,96	26.120	4,67	40.660	7,26	39.140	6,99
carenze standard resid.: nessuna								Carenze standard produttivo: nessuna	
carico insediativo aggiuntivo									
residenza			commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m <sup>3</sup> 360.000 nuovi abitanti teorici: m <sup>3</sup> 360.000/150 m <sup>3</sup> /ab = n° 2.400 ab			volumetria: m <sup>3</sup> 36.000 s.l.p.: m <sup>2</sup> 12.000				-		
standard carico insediativo aggiuntivo									
residenza			commercio / direz.				Produttivo		Totale
ab. n° 2.400 x 30 m <sup>2</sup> /ab. = m <sup>2</sup> 72.000			m <sup>2</sup> 12.000 x 100% = m <sup>2</sup> 12.000				-		m <sup>2</sup> 84.000
standard urbanistici complessivi									
in zona residenziale				in zona produttiva					
esistenti m <sup>2</sup>	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt. m <sup>2</sup>		totale m <sup>2</sup>	esistenti m <sup>2</sup>	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt. m <sup>2</sup>		totale m <sup>2</sup>
189.690	-	72.000+12.000=84.000		273.690	28.950	-	-		28.950



<b>A.T.O. n° 2 – Bertipaglia</b>  <b>superficie territoriale:</b> km <sup>2</sup> <b>9,61</b> <b>abitanti:</b> n° <b>3.234</b> <b>volume resid. esistente:</b> m <sup>3</sup> <b>1.029.000</b> <b>abitante teorico:</b> m <sup>3</sup> /ab <b>318</b> <b>carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m<sup>2</sup> 64.000):</b> m <sup>3</sup> <b>208.000</b> <b>carico insediativo commerciale aggiuntivo:</b> m <sup>3</sup> <b>20.800</b>					<u>Descrizione:</u>  L'A.T.O. comprende la porzione sud-est del territorio comunale e confina a est con il Comune di Casalserugo, a sud con il Comune di Cartura, ad ovest con l'A.T.O. 1 del capoluogo e il Comune di Due Carrare ed a nord con il Comune di Albignasego. L'A.T.O. è interessata nella parte centrale dal nucleo abitato di Bertipaglia.					
Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa										
residenza e servizi			produttivo	riqualif. e riconvers.	totale generale					
urb. consolidata m <sup>2</sup>	edif. diffusa m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	urb. consolidata m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	urb. consolidata m <sup>2</sup>	edif. diffusa m <sup>2</sup>	riqualif. e riconv. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>		
375.950	1.071.700	1.447.650	0	20.650	375.950	1.071.700	20.650	1.468.300		
standard esistenti										
Residenza								produttivo		
complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		
tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	tot. m <sup>2</sup>	unit. m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>
66.200	20,47	34.450	10,65	9.390	2,90	15.790	4,88	6.570	2,03	-
Carenze standard residenziale: istruzione - parcheggi istruzione: ab 3.234 x 2,50 m <sup>2</sup> /ab = m <sup>2</sup> 8.085										
carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m <sup>3</sup> 208.000 nuovi abitanti teorici: m <sup>3</sup> 208.000/150 m <sup>3</sup> /ab = n° 1.387 ab				volumetria: m <sup>3</sup> 20.800 s.l.p.: m <sup>2</sup> 6.935				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza		commercio / direz.				produttivo		totale		
ab. n° 1.387 x 30 m <sup>2</sup> /ab. = m <sup>2</sup> 41.610		m <sup>2</sup> 6.935 x 100% = m <sup>2</sup> 6.935				-		m <sup>2</sup> 48.545		
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m <sup>2</sup>	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	esistenti m <sup>2</sup>	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>			
66.200	8.085	(41.610+6.935) = 48.545	122.830	-	-	-	-			



<b>A.T.O. n° 3 – Zona produttiva</b>					Descrizione: L'A.T.O. comprende la porzione occidentale del territorio comunale e confina a nord con il Comune di Albignasego, ad est con l'A.T.O. 1 del capoluogo, a sud con il Comune di Due Carrare e ad ovest con il canale Battaglia. L'A.T.O. è interessato dalla zona produttiva localizzata in fregio alla S.S. n° 16.				
<b>superficie territoriale:</b>		<b>km<sup>2</sup></b>		<b>1,22</b>					
<b>abitanti:</b>		<b>n°</b>		<b>187</b>					
<b>volume resid. esistente:</b>		<b>m<sup>3</sup></b>		<b>83.500</b>					
<b>abitante teorico:</b>		<b>m<sup>3</sup>/ab</b>		<b>447</b>					
<b>carico insediativo residenziale</b>		<b>m<sup>3</sup></b>		<b>12.000</b>					
<b>aggiuntivo:</b>		<b>m<sup>3</sup></b>		<b>1.200</b>					
<b>carico insediativo commerciale</b>		<b>m<sup>3</sup></b>		<b>1.200</b>					
<b>aggiuntivo:</b>		<b>m<sup>3</sup></b>		<b>1.200</b>					
Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa									
residenza e servizi			produttivo		riqualif. e riconvers.		totale generale		
urb. consolidata	edif. diffusa	totale	urb. consolidata		urb. consolidata	edif. diffusa	riqual. e riconv.	totale	
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
0	67.950	67.950	192.150	0	192.150	67.950	0	260.100	
standard esistenti									
Residenza								Produttivo	
complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	
tot.	unit.	tot.	unit.	tot	unit.	tot	unit.	tot	unit.
2	2/ab	2	2/ab	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carenze standard produttivo: $m^2 192.150 \times 10\% = m^2 (19.215 - 14.560) = m^2 4.655$									
carico insediativo aggiuntivo									
residenza				commercio / direz.				produttivo	
volumetria: m <sup>3</sup> 12.000 nuovi abitanti teorici: $m^3 12.000/150 m^3/ab = n° 80 ab$				volumetria: m <sup>3</sup> 1.200 s.l.p.: m <sup>2</sup> 400				previsioni di P.R.G. confermate: m <sup>2</sup> 281.000 nuove previsioni: m <sup>2</sup> 35.500	
standard carico insediativo aggiuntivo									
residenza			commercio / direz.			produttivo		totale	
$ab. n° 80 \times 30 m^2/ab. = m^2 2.400$			$m^2 400 \times 100\% = m^2 400$			$m^2 281.000 \times 10\% = m^2 28.100$ $m^2 35.500 \times 10\% = m^2 3.550$		$m^2 31.650$	
standard urbanistici complessivi									
in zona residenziale					in zona produttiva				
esistenti	adeg. esist.	carico aggiunt.		totale	esistenti	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt.	totale	
2	2	2		2	2	m <sup>2</sup>	2	2	
-	-	(2.400+400)= 2.800		2.800	14.560	4.655	31.650	50.865	



DATI RIASSUNTIVI									
A.T.O. nn° 1-2-3									
superficie territoriale:		km <sup>2</sup>		17,56		1 - Maserà di Padova (capoluogo) 2 - Bertipaglia 3 - Zona produttiva			
abitanti:		n°		9.019					
volume resid. esistente:		m <sup>3</sup>		2.523.500					
abitante teorico:		m <sup>3</sup> /ab		280					
m <sup>3</sup> 2.523.500/ab. 9.019									
carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m <sup>2</sup> 174.000):		m <sup>3</sup>		580.000					
carico insediativo commerciale:		m <sup>3</sup>		58.000					
Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa									
residenza e servizi			produttivo		riqualif. e riconvers.		totale generale		
urb. consolidata m <sup>2</sup>	edif. diffusa m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	urb. consolidata m <sup>2</sup>		urb. consolidata m <sup>2</sup>	edif. diffusa m <sup>2</sup>	riqual. e riconv. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	
1.238.380	1.734.850	2.973.230	331.000		1.569.380	1.734.850	187.300	3.491.530	
standard esistenti									
residenza								produttivo	
complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	
tot. 2	unit. 2	tot. 2	unit. 2	tot. 2	unit. 2	tot. 2	unit. 2	tot. 2	unit. 2
255.890	28,37	118.220	13,11	35.510	3,94	56.450	6,26	45.710	5,07
carenze standard <u>residenza</u> :					carenze standard <u>produttivo</u> :				
A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup>		0		A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup>		0			
A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup>		8.085		A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup>		0			
A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup>		0		A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup>		4.655			
carico insediativo aggiuntivo									
residenza			commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m <sup>3</sup> 580.000			volumetria: m <sup>3</sup> 58.000				m <sup>2</sup> 281.000		
nuovi abitanti teorici:			s.l.p.: m <sup>2</sup> 19.335				m <sup>2</sup> 35.500		
standard carico insediativo aggiuntivo									
<u>residenza</u>			<u>commercio / direz.</u>				<u>Produttivo</u>		
A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup>		72.000		A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup>		12.000		A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup> -	
A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup>		41.610		A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup>		6.935		A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup> -	
A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup>		2.400		A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup>		400		A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup> 31.650	
standard urbanistici complessivi									
in zona residenziale					in zona produttiva				
esistenti m <sup>2</sup>	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	esistenti m <sup>2</sup>	adeg. esist. m <sup>2</sup>	carico aggiunt. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>		
255.890	8.085	116.010+19.335 = 135.345	399.320	43.510	4.655	31.650	79.815		



## TITOLO SETTIMO

### CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO

#### **Articolo 31 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) – LR14/17**

1. In applicazione della L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, il P.A.T. individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.
2. Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017, così come individuati nella Tav. 5 di progetto, comprendono:
  - a. l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
  - b. le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
  - c. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
  - d. aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.
  - e. i nuclei insediativi in zona agricola.

#### Direttive

3. Il Piano degli Interventi individua in dettaglio i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
  - difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
  - riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
  - recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio-economico e ambientale.
4. Il P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT stabilisce:
  - i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, credito edilizio e credito edilizio da rinaturalizzazione.
    - individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
      - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art. 5 della LR. 14/2017;
      - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR. 14/2017;
      - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della LR.14/2017.



### Prescrizioni

5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 32.

### **Articolo 32 - Quantità massima di consumo di suolo**

1. Il P.A.T., ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 20, comma 1 della L.R. 14/2017, determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

### *Direttive*

2. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica la possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:
  - alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definitivi dalla presente Variante al PAT;
  - all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

### *Prescrizioni*

3. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, è pari a **24,80 ettari** e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui alla Tavola 5 allegata alle presenti norme denominato "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017", in scala1:10.000.
4. Così come definito dalla **D.G.R. n. 92 del 27.01.2020** tale quantità non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo della SAU trasformabile come indicato al punto 7 della DGR 668 del 15.05.2018.
5. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma e nei limiti di quanto disciplinato dal precedente articolo 31 gli interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017.
6. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio con la Compilazione del Registro Fondiario che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.



### **Articolo 33 - Riqualficazione e rigenerazione urbana**

1. Il P.A.T. assume quanto disposto dagli articoli 5, 6 e 7 della L.R. 14/2017 e può individuare gli ambiti urbani da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibili.

#### *Direttive*

2. Il Piano degli Interventi disciplina la “riqualificazione edilizia ed ambientale”, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 14/2017, in due diverse tipologie di interventi volti al ripristino del suolo consumato mediante la demolizione dell’esistente e al mantenimento dell’esistente previa la sua riqualficazione.
3. Il P.I., all’interno della disciplina delle azioni di ripristino, definisci gli interventi di:
  - il ripristino funzionale al miglioramento della qualità del contesto edilizio in cui è inserita l’opera oggetto di demolizione;
  - il ripristino funzionale alla prevenzione del rischio idrogeologico;
  - il ripristino funzionale alla liberazione delle fasce di rispetto stradale.
4. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli “ambiti urbani degradati” da assoggettare a riqualficazione urbana e li disciplina in apposite schede norma.
5. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 7 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli ambiti da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibile e disciplina gli interventi e le destinazioni d’uso compatibili in apposite schede norma.



**ABACO SIGLE**

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