



**COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO**  
Provincia di Padova

**P.A.T.**

Elaborato



Scala



# Norme Tecniche

Elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 65 del 21/10/2015



Gruppo di lavoro multidisciplinare

Urbanistica - partecipazione -  
coordinamento - fonti rinnovabili  
arch. Giancarlo Ghinello  
ing. Elena De Toni

Sistema storico-culturale - assetto  
storico-insediativo - paesaggio  
interesse storico  
ing. arch. Fabio Zecchin

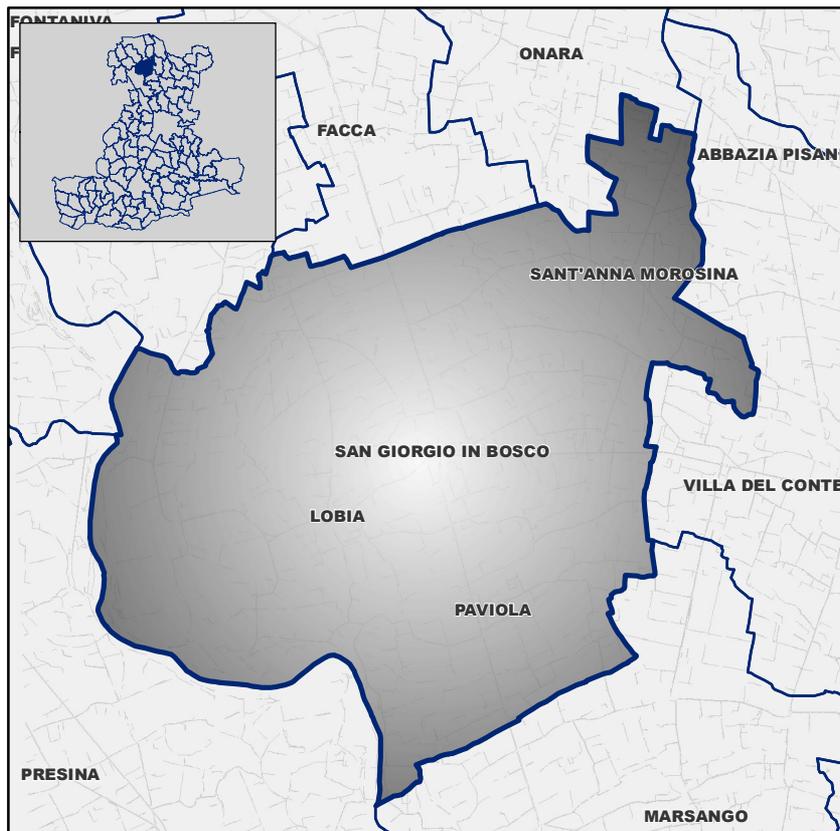
Sistema agricolo  
dott. Giuliano Bertoni

Difesa del suolo - compatibilità  
geologica  
dott. Jacopo De Rossi

Compatibilità idraulica  
ing. Giuliano Zen

Sistema ambientale -  
paesaggio rurale -  
relazione ambientale - vas  
prof. arch. Marcello Mamoli  
dott. Stefano Salviati

Quadro conoscitivo  
arch. Giancarlo Ghinello



Dicembre 2015

## INDICE

<b>TITOLO I</b> .....	<b>5</b>
<b>NORME GENERALI</b> .....	<b>5</b>
1 Oggetto .....	5
2 Livelli di pianificazione .....	5
3 Finalità della pianificazione comunale.....	5
4 Obiettivi generali .....	6
5 Contenuti del P.A.T. ....	6
6 Elaborati costitutivi.....	7
7 Raccordo con gli atti di pianificazione regionale (P.T.R.C.), provinciale (P.T.C.P.) e sovracomunale (P.A.T.I. del “Medio Brenta”) – Termini per l'adeguamento del P.A.T.....	9
8 Natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T. ....	9
9 Varianti e aggiornamenti .....	11
10 Strumenti e procedure per l'attuazione e la gestione del Piano .....	12
11 Obiettivi specifici dei tematismi oggetto della disciplina – Raccordo con il P.A.T.I. del Medio Brenta .....	12
12 Trasformazione sostenibile del territorio – monitoraggio della pianificazione .....	18
<b>TITOLO II</b> .....	<b>21</b>
<b>NORME SPECIFICHE</b> .....	<b>21</b>
<b>norme di tutela, invariati, fragilità e limiti alla trasformabilità</b> .....	<b>21</b>
<b>Vincoli e Pianificazione Territoriale</b> .....	<b>21</b>
13 Vincolo monumentale.....	21
14 Vincolo sismico.....	22
Vincolo Paesaggistico .....	23
15 Aree di notevole interesse pubblico .....	23
16 Corsi d’acqua .....	25
17 Zone boscate .....	26
18 Usi Civici .....	27
19 Zone umide.....	28
20 Zone di interesse archeologico .....	29
Biodiversità.....	30
21 Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale.....	30
Pianificazione di livello superiore .....	31
22 Ambiti per l’istituzione di Parchi e riserve naturali regionali e di competenza provinciale .....	31

23	Ambiti naturalistici di livello regionale.....	32
24	Agro-centuriato .....	33
25	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. ....	34
26	Aree esondabili o periodico ristagno idrico .....	36
27	Ambito bacino scolante.....	37
28	Fascia delle risorgive .....	38
29	Attività civili, zootecniche ed industriali esistenti nella fascia delle risorgive .....	39
	P.T.C.P.: vincoli specifici .....	40
30	Paesaggi da rigenerare (prati stabili – paesaggio fluviale).....	40
31	Ambiti di pianificazione naturalistica - paesaggistica coordinata (fascia delle risorgive).....	41
32	Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici .....	42
	Centri storici .....	43
33	Centri storici .....	43
	Elementi generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto.....	44
34	Depuratori .....	44
35	Cimiteri .....	45
36	Allevamenti zootecnici .....	46
37	Gasdotti .....	49
38	Elettrodotti .....	49
39	Pozzi di prelievo idropotabili.....	51
40	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	52
41	Viabilità.....	53
42	Ferrovia .....	55
43	Idrografia .....	55
	Altri elementi .....	58
44	Limite Centri abitati.....	58
	<b>Invarianti.....</b>	<b>58</b>
45	Invarianti di natura geologica, geomorfologica ed idrogeologica .....	58
46	Invarianti di natura paesaggistica .....	59
47	Invarianti di natura ambientale.....	60
48	Invarianti di natura storico-monumentale.....	61
49	Invarianti di natura agricolo-produttiva.....	64
	<b>Fragilità.....</b>	<b>66</b>
50	Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria.....	66
51	Aree a dissesto idrogeologico .....	69

Zone di tutela .....	72
52 Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.....	72
<b>TITOLO III.....</b>	<b>75</b>
<b>PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.....</b>	<b>75</b>
<b>Trasformabilità.....</b>	<b>75</b>
53 Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. ....	75
Azioni strategiche.....	81
54 Aree di urbanizzazione consolidata .....	81
55 Ambiti di edificazione diffusa.....	83
56 Opere incongrue ed Elementi di degrado.....	86
57 Limiti fisici della nuova edificazione.....	87
58 Linee preferenziali di sviluppo insediativo.....	88
59 Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza .....	90
60 Infrastrutture di maggior rilevanza .....	92
61 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi .....	94
62 Infrastrutture di collegamento in programmazione .....	96
Valori e tutele culturali .....	97
63 Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete .....	97
64 Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale .....	100
65 Pertinenze scoperte da tutelare .....	105
66 Contesti figurativi dei complessi monumentali .....	107
67 Coni visuali, quinte e panorami.....	109
68 Centri storici .....	111
69 Rete ecologica locale e sovracomunale .....	113
70 Rete ecologica locale: area nucleo (core area).....	115
71 Aree di connessione naturalistica .....	116
72 Isole ad elevata naturalità (stepping stones).....	117
73 Corridoi ecologici principali.....	118
74 Corridoi ecologici secondari (rete ecologica locale) .....	120
75 Barriere infrastrutturali e naturali.....	121
76 Ambiti di tutela, riqualificazione, valorizzazione e riconversione paesistica.....	124
<b>Disposizioni generali per la pianificazione e la progettazione.....</b>	<b>125</b>
77 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.....	125

78	Dimensionamento insediativo e dei servizi .....	127
79	Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile .....	130
80	Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive .....	132
81	Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate .....	134
82	Criteri per l'individuazione delle aree di emergenza per la Protezione Civile .....	134
83	Promozione di iniziative volte all'uso corretto delle risorse energetiche ed allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili .....	135
84	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi .....	138
85	Mitigazioni, Compensazioni ed accorgimenti da adottare in fase attuativa .....	138
86	Criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS .....	142
<b>TITOLO IV.....</b>		<b>145</b>
<b>NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.....</b>		<b>145</b>
87	Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).....	145
88	Efficacia del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso.....	145
89	Compatibilità del P.R.G. vigente con il P.A.T.....	146
<b>TITOLO V.....</b>		<b>147</b>
<b>NORME SPECIFICHE SUI PROCEDIMENTI .....</b>		<b>147</b>
90	Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	147
91	Accordi di programma.....	152
Norme particolari su procedimenti (L.R. n. 11/2004: Titolo II – Capo IV) .....		154
92	Intese.....	154
Norme specifiche (L.R. n. 11/2004: Titolo IV).....		155
93	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	155
94	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	159
95	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	162
<b>GLOSSARIO .....</b>		<b>164</b>
SCHEMA RIEPILOGATIVO DIMENSIONAMENTO A.T.O. (v. Relazione "Allegato D")		

\*\*\*\*\*

## TITOLO I

### NORME GENERALI

---

#### **1 Oggetto**

- 1.1 Il Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.) è formato secondo le disposizioni della normativa vigente, in particolare della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., che detta le norme per il governo del territorio del Veneto, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale, di competitività e di riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

#### **2 Livelli di pianificazione**

- 2.1 Il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun Piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.
- 2.2 I Piani di livello sovracomunale stabiliscono i modi e i tempi di adeguamento dei Piani di livello comunale, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento.
- 2.3 Ogni piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il Piano di livello inferiore può modificare il Piano di livello sovraordinato senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso.
- 2.4 La pianificazione si articola in:
- a) Piano Regolatore Comunale, che comprende le disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e le disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
  - b) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
  - c) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).

#### **3 Finalità della pianificazione comunale**

- 3.1 Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione 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 ed alle esigenze espresse dalla comunità locale.
- 3.2 In coerenza con quanto stabilito dall'art. 13, c. 1, lett. g), L.R. n. 11/2004, il P.A.T. detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del P.T.C.P., adeguandosi alle direttive e prescrizioni fissate dal medesimo.
- 3.3 Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando, in modo contestuale, la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

## **4 Obiettivi generali**

4.1 Il P.A.T., nel rispetto degli obiettivi indicati nel Documento Preliminare e degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definisce l'assetto di lungo periodo del territorio comunale con particolare riferimento ai seguenti tematismi:

- il sistema ambientale;
- la difesa del suolo;
- il paesaggio agrario;
- il paesaggio di interesse storico;
- la classificazione dei centri storici;
- il sistema insediativo;
- il territorio rurale;
- le attività produttive;
- l'archeologia industriale;
- il settore turistico-ricettivo;
- i servizi a scala territoriale;
- il sistema infrastrutturale;
- lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile;
- il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica;

recuperando quanto già specificatamente definito dal P.A.T.I. del "Medio Brenta", con particolare riferimento a:

- sistema delle interrelazioni funzionali di area vasta;
- sistema ambientale;
- difesa del suolo;
- paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico;
- servizi a scala territoriale;
- settore turistico - ricettivo;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
- attività produttive;
- sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

## **5 Contenuti del P.A.T.**

5.1 Il Piano di Assetto del Territorio, redatto sulla base di previsioni decennali, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 11/2004, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, in coerenza con quanto già fissato dal P.A.T.I. del "Medio Brenta", ed in particolare:

- a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, 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;
- c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;

- f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate negli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 8 ottobre 2004, così come modificati – per la lett. c) – con D.G.R.V. n. 3650 del 25 novembre 2008; tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale;
- g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del P.T.C.P.;
- h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- k) agli effetti dell'art. 13, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, determinando, per ciascuno di essi, i parametri teorici di dimensionamento;
- l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di carattere strutturale elaborate in applicazione di leggi regionali anche di altri settori;
- p) individua, qualora necessario, i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

5.2 Il P.A.T. stabilisce il dimensionamento massimo per i nuovi insediamenti e la relativa dotazione di aree a servizi in rapporto alle previsioni demografiche considerate e degli obiettivi strategici di assetto del territorio che si intendono conseguire.

## **6 Elaborati costitutivi**

6.1 Il Piano, ai sensi dell'art. 13, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati:  
**Gruppo A – Cartografia**

Matrice a01 – informazioni territoriali di base

- (a 01) C.T.R.N. – aggiornamento 1:10.000
- (a 02) Confine comunale – aggiornamento 1:10.000
- (a 03) Ortofoto 2006 1:10.000

**Gruppo B – Progetto**

- (b 00) Tav. 00 Carta delle strategie di Piano
- (b 01) Tav. 01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 1:10.000
- (b 02) Tav. 02 Carta delle invarianti 1:10.000
- (b 03) Tav. 03 Carta della fragilità 1:10.000
- (b 04) Tav. 04 Carta della trasformabilità 1:10.000
- (b 05) Tav. 05 Carta della coerenza P.A.T. / P.R.G. vigente 1:10.000
- Norme Tecniche
- Relazione Tecnica (con allegati)
- V.A.S. - Rapporto Ambientalei
  - Relazione
  - Sintesi non tecnica
- V.Inc.A.
- Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica con allegati (S.V.C.I.)

**Gruppo C – Quadro Conoscitivo**

Matrice c 01: pianificazione e vincoli – informazioni territoriali di base – economia e società

- (c 01 01) Zonizzazione del P.R.G. vigente 1:10.000
- (c 01 02) Verifica coerenza P.T.R.C. - P.T.C.P. – P.A.T.I.
- (c 01 03) Ambiti di paesaggio (P.T.R.C.)
- (c 01 04) Sistema viabilità – rete sovracomunale 1:50.000
- (c 01 05) Sistema viabilità – interventi di progetto 1:20.000
- (c 01 06) Dimensionamento territoriale
- (c 01 07) Dimensionamento residenziale (demografico)
- (c 01 08) Analisi e dimensionamento delle zone non attuate del P.R.G. vigente
- (c 01 09) Atlante delle attività produttive in zona impropria
- (c 01 10) Schede ambiti di tutela, riqualificazione e valorizzazione (compreso ambito accordo art. 7 L.R. n. 11/2004 da attivarsi in sede di P.I.)

Matrice c 02: suolo e sottosuolo

- (c 02 01) Carta litologica 1:10.000
- (c 02 02) Carta idrogeologica 1:10.000
- (c 02 03) Carta geomorfologica 1:10.000
- (c 02 04) D.T.M. 1:10.000
- (c 02 05) Compatibilità 1:10.000
- (c 02 06) Relazione geologica

Matrice c 03: patrimonio culturale e architettonico

- (c 03 01) Carta dell'Assetto Paesaggistico 1:10.000
- (c 03 02) Carta dell'Assetto Storico – Insediativo 1:10.000
- (c 03 03) Carta degli itinerari e siti di interesse storico-turistico 1:10.000
- (c 03 04) Relazione specialistica – Sistema beni storico-culturali

Matrice c 04: economia e società – paesaggio – biodiversità

- (c 04 01) Superficie Agricola Utilizzata 1:10.000
- (c 04 02) Carta dell'uso del suolo agricolo 1:10.000
- (c 04 03) Carta del paesaggio agrario 1:10.000
- (c 04 04) Carta della rete ecologica 1:10.000
- (c 04 05) Carta delle strutture agricole produttive 1:10.000
- (c 04 06) Classificazione agronomica dei suoli 1:10.000

- (c 04 07) Relazione agronomica

**Quadro Conoscitivo: basi informative (art. 10 L.R. n. 11/2004)**

**7 Raccordo con gli atti di pianificazione regionale (P.T.R.C.), provinciale (P.T.C.P.) e sovracomunale (P.A.T.I. del “Medio Brenta”) – Termini per l'adeguamento del P.A.T.**

- 7.1 Le disposizioni del P.T.R.C., del P.T.C.P., nonché del P.A.T.I. del Medio Brenta costituiscono riferimento per la formazione del presente P.A.T., unitamente alla normativa statale e regionale di settore.
- 7.2 Per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale e urbanistica il P.A.T., ai sensi dell'art. 23, c. 11, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., può contenere proposte di modificazione al P.T.C.P., purché esse abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale; in tal caso la modifica è approvata dal Consiglio provinciale ed è trasmessa alla Giunta regionale che, entro sessanta giorni, deve esprimere l'eventuale motivato dissenso in mancanza del quale la variante si intende approvata.
- 7.3 Nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione della variante parziale al P.T.R.C. (2009) con attribuzione della valenza paesaggistica (2013), si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.. Tali misure si applicano anche alle varianti al P.T.C.P. vigente.
- 7.4 Agli effetti di quanto disposto dall'art. 3, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., entro 12 mesi dall'approvazione del P.T.C.P. (D.G.R.V. n. 4234 del 29.12.2009 – B.U.R. n. 14 del 16.02.2010) – ai sensi dell'art. 9 del medesimo – l'Amministrazione comunale attiva il procedimento di revisione dello strumento urbanistico in adeguamento al medesimo secondo le procedure previste dalla legge. L'approvazione del P.T.C.P. determina comunque l'automatica prevalenza delle disposizioni prescrittive in esso contenute, nei confronti dei contenuti degli strumenti di pianificazione comunale.  
Le modalità seguite per l'adeguamento sono quelle stabilite dalla D.G.R.V. n. 828 del 21.03.2006, riguardante l'atto di indirizzo di cui all'art. 46 comma 2 lettera a) della L.R. 11/2004 avente per oggetto “*Modalità di adeguamento dei piani urbanistici comunali alle previsioni degli strumenti di livello superiore*”.
- 7.5 Analogamente al comma precedente per quanto riguarda il P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. n. 372 del 17.02.2009 e successiva attribuzione della valenza paesaggistica per tramite della variante adottata con D.G.R.V. n. 427 del 10.04.2013.

**8 Natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.**

- 8.1 La normativa del P.A.T. si articola in:
- obiettivi  
che costituiscono il quadro di riferimento sostanziale per la pianificazione comunale, in coerenza con la programmazione provinciale;
  - indirizzi  
costituiscono indicazioni per il miglioramento del processo di assetto del territorio, ossia disposizioni che orientano le azioni che hanno incidenza sulla trasformabilità del territorio, quindi i diversi strumenti di attuazione del P.A.T. (P.I., P.U.A.) al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi;
  - direttive  
sono disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale;

- prescrizioni  
sono disposizioni strettamente connesse ai tematismi oggetto del P.A.T. rivolte alla tutela di quegli interessi pubblici che, per loro natura, riguardano la dimensione comunale, alle quali il P.I. e gli altri strumenti urbanistici devono conformarsi e dare attuazione; esse incidono direttamente sul regime giuridico dei beni, regolandone gli usi e le trasformazioni ammissibili e prevalgono automaticamente nei confronti della pianificazione urbanistica comunale vigente, nonché sugli eventuali altri atti amministrativi comunali attinenti al governo del territorio.

Sono, comunque, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e le scelte che potranno essere stabilite dalle pianificazioni regionale e provinciale di settore.

- 8.2 La disciplina del P.A.T., è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono; nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.
- 8.3 Il P.A.T. fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili assumendo efficacia a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale.
- 8.4 La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna tavola; ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme; altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto, sono fornite con ciascuna tavola.
- 8.5 Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio.  
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 invariati e le limitazioni della trasformabilità.
- 8.6 L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 8.7 Il P.A.T., essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio; esso è conformativo del territorio per quanto riguarda il formale recepimento delle pianificazioni e/o tutele sovraordinate già in essere, in specie quelle di derivazione comunitaria, nazionale e regionale, a contenuto paesistico-ambientale.
- 8.8 Il P.R.G. vigente mantiene l'efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (art. 48, c. 5, L.R. n. 11/2004); a seguito dell'approvazione esso diventa il P.I. per le parti compatibili con il P.A.T. (art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004).
- 8.9 Fino all'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, c. 1 ter, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., sono consentite, anche in assenza dei requisiti di cui all'art. 50, c. 9, della L.R. n. 61/1985 e s.m.i. e con le procedure dei commi 10, 11, 12, 13 e 14 del medesimo art. 50, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'adeguamento al P.T.R.C., al P.T.C.P., al P.A.T.I. aventi ad oggetto i singoli tematismi di cui all'art. 16, c. 1, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., riferiti agli ambiti e previsioni di cui al c. 2, lett. a) e b) del medesimo art. 16, limitatamente a temi di interesse pubblico o di pubblica utilità, nonché ai Piani di Area ed ai Piani Ambientali di cui all'art. 9 della L.R. n. 40/1984.

- 8.10 Nell'attuazione di un qualsiasi articolo di cui alle presenti N.T., non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/147/Ce e ss.mm.ii., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.
- 8.11 Piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del P.A.T., dovranno prevedere sempre la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al paragrafo 2.2, punti 2 e 6, dell'allegato A alla D.G.R. 2299/2014, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.
- 8.12 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.
- 8.13 Il P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. n. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. n. 106/2011, per le parti non valutate dal P.A.T., saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. n. 1646 del 07 agosto 2012.
- 8.14 Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere redatto in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

## **9 Varianti e aggiornamenti**

- 9.1 Le varianti al P.A.T. sono adottate e approvate con le procedure di cui all'14, c. 10 ovvero dell'art. 15, c. 8 della L.R. n. 11/2004.
- 9.2 Non costituiscono varianti al P.A.T.:
- limitate variazioni dei limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal P.A.T., nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati del Rapporto Ambientale;
  - limitate variazioni del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata puntualmente ed adeguatamente giustificate, che si configurino quali modifiche di carattere meramente operativo volte ad assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
    - non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
    - non sia compromesso il principio di sostenibilità, rispetto alle azioni di Piano, di cui al Rapporto Ambientale.
- 9.3 E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi dell'articolo 3, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 9.4 L'adeguamento degli elaborati del P.A.T. a seguito di varianti al P.A.T.I. o recepimento di normative sopra comunali, ad esclusione di quelle derivanti da P.T.R.C. e P.T.C.P., od a seguito di variazione di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento degli elaborati di Piano alle previsioni del P.T.C.P. e P.T.R.C., comporta la necessità di provvedere ad una variante al P.A.T., ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5, della L.R. n. 11/2004.

## **10 Strumenti e procedure per l'attuazione e la gestione del Piano**

- 10.1 Il P.A.T., come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., si conforma al metodo del confronto e della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti; il Piano prevede la partecipazione delle associazioni economiche e sociali, portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate nel Documento Preliminare.
- 10.2 Ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., per la formazione del primo P.A.T. è stata attivata una procedura di pianificazione concertata tra Comune e Provincia, secondo quanto disposto dall'Allegato B1 alla D.G.R.V. n. 791 del 31.03.2009.
- 10.3 Con l'accordo di pianificazione, sottoscritto dai legali rappresentanti degli Enti interessati, è stato recepito il documento preliminare e si è provveduto alla disciplina degli obblighi reciproci, definendo, in particolare, le modalità di formazione del quadro conoscitivo e di redazione degli elaborati costituenti il Piano; in questo senso la copianificazione influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta.
- 10.4 L'attuazione del P.A.T. può avvenire mediante i seguenti strumenti:
- a) Piano degli Interventi (P.I.) (art. 17 L.R. n. 11/2004);
  - b) Accordi tra soggetti pubblici e privati – programmi complessi (artt. 6 e 13 L.R. n. 11/2004);
  - c) Accordo di programma (art. 7 L.R. n. 11/2004);
  - d) Accordi fra pubbliche Amministrazioni (art. 15 L. n. 241/1990 e s.m.i.);
  - e) Piani Urbanistici Attuativi (art. 19 L.R. n. 11/2004);
  - f) Comparto urbanistico (art. 21 L.R. n. 11/2004);
- anche per tramite di forme associative, comprendenti:
- Convenzioni (art. 30 D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.);
  - Consorzi (art. 31 D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.);
  - Unioni di comuni (art. 32 D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.);
  - Intese (art. 28 L.R. n. 11/2004).
- 10.5 Il Quadro Conoscitivo (Q.C.), previsto dall'art. 10 della L.R. 11/2004 e redatto secondo le specifiche tecniche di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 8.10.2004, così come modificati con D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009 è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla lettura ed interpretazione del territorio, sia in termini morfologici sia in termini socio-economici, e costituisce parte integrante del P.A.T.; le analisi territoriali costituenti il "Quadro conoscitivo del P.A.T." andranno costantemente e sistematicamente aggiornate nell'ambito dell'attività dell'Ufficio di Piano comunale, in modo congruente con il Q.C. del P.T.C.P..
- 10.6 Partecipa alla gestione del P.A.T. la verifica della sostenibilità delle sue azioni, attraverso il percorso di monitoraggio, da applicarsi nella fase di attuazione.

## **11 Obiettivi specifici dei tematismi oggetto della disciplina – Raccordo con il P.A.T.I. del Medio Brenta**

- 11.1 Il sistema ambientale
- Il P.A.T. relativamente al sistema ambientale provvede alla tutela delle risorse naturalistiche ed ambientali e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali valuta la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni

attraverso la metodica stabilita dall'art. 4 della L.R. n. 11/2004 (Valutazione Ambientale Strategica). Le aree di valore naturale ed ambientale sono individuate e disciplinate dal P.A.T. che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Il P.A.T.I. ha fissato i seguenti obiettivi per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, e per l'integrità del paesaggio naturale:

- a) individuazione e disciplina delle aree di valore naturale e ambientale;
- b) definizione degli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare:
  - tutela e miglioramento delle reti ecologiche;
  - tutela del paesaggio fluviale;
  - salvaguardia dei corsi d'acqua e connessione reciproca e con gli altri elementi ambientali di interesse ecologico (reti ecologiche) e delle aree umide;
  - gestione delle emergenze naturalistiche di carattere idrogeologico e geomorfologico in particolare dei Fiumi Brenta, Ceresone e Tergola, di tutto il fitto sistema di rogge e cave dismesse ora diventate aree umide;
  - tutela delle aree di valore naturalistico e mantenimento delle biodiversità;
  - salvaguardia delle emergenze culturali;
  - tutela delle aree con formazioni vegetali rilevanti, portatrici di valori ecologici, quali aree golenali, in particolare lungo il Brenta, ed ex cave rinaturalizzate, aree umide: Bacino Giarretta, Palude di Onara, Golena di Palazzina, Cava Valente, Cava Trentumozzo, Bacino Zanon.
- c) individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle falde acquifere in relazione al particolare equilibrio idrogeologico dell'ambito del Medio Brenta;
- d) salvaguardia dell'acquifero libero, di grande potenzialità ai fini idropotabili, in modo da prevenire il potenziale rischio di inquinamento a causa della presenza importante degli allevamenti zootecnici;
- e) controllo a riguardo dell'attività estrattiva in tutta la zona delle risorgive;
- f) razionalizzazione dello sfruttamento idrico al fine di evitare l'attuale depressurizzazione degli acquiferi.

Il territorio comunale è interessato dalla presenza dai Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "IT3260018 – Grave e zone umide del Brenta" e "IT3260022 – Palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva S. Girolamo", nonché dalle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) "IT3260018 – Grave e zone umide del Brenta" e "IT3260022 – Palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva S. Girolamo".

Le azioni poste in atto dal P.A.T. in merito al "sistema ambientale" sono da ritenersi coerenti, con quelle relative agli obiettivi prefissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta.

## 11.2 La difesa del suolo

Il P.A.T. provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare il P.A.T. definisce le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili, provvedendo ad accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

Gli obiettivi fissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta per la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali, e la disciplina generale per la loro salvaguardia sono:

- a. definizione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e delle aree esondabili;
- b. individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da prevedere;
- c. definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- d. definizione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio per

quanto attiene alla difesa del suolo e dell'equilibrio idrogeologico dei Comuni ricadenti nell'ambito del bacino scolante e controllo dello smaltimento delle risulte zootecniche;

- e. definire le strategie di intervento nelle aree individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico per le aree di tutela classificate in classi di pericolosità e rischio previste dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del P.A.I..

Le azioni poste in atto dal P.A.T. in merito alla "difesa del suolo" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta.

### 11.3 Il paesaggio agrario

Il P.A.T. individua gli ambiti o unità di *paesaggio agrario* di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive, gli obiettivi fissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta, ossia:

- a. salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b. conservazione o ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- c. salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- d. individuazione di:
  1. aree con tipologie di paesaggio rurale prevalente;
  2. aree con produzione specializzate;
  3. aree con produzione a rischio di impatto ambientale;
- e. aree con sistemi ed elementi ambientali di valore naturalistico e paesaggistico da non trattare come entità isolate ma con particolare attenzione alle relazioni tra di esse ed ai margini, nonché al contesto in cui si trovano.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuoverà anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

### 11.4 Il paesaggio di interesse storico

Relativamente agli elementi significativi del *paesaggio di interesse storico*, il P.A.T. recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

In particolare individua:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale e contesti figurativi, ad esempio:
  - ville venete (dal Catalogo I.R.V.V.);
  - edifici di interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - beni immobili di proprietà comunale la cui costruzione risale ad oltre 70 anni (ai fini di cui all'art. 10 e 12 D. Lgs. n. 42/2004);
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 P.T.R.C.);
- zone archeologiche (art. 27 P.T.R.C.).

Il P.A.T. provvede a salvaguardare e valorizzare le tipologie superstiti dell'architettura rurale storica, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli insediamenti, attraverso l'attuazione di interventi volti alla conservazione e al recupero funzionale degli insediamenti stessi e di tutte le loro testimonianze materiali, nonché alla tutela delle aree circostanti, delle viabilità storiche e delle grafie territoriali, specie di bonifica, di sedimentata storicità.

In particolare sono stati rintracciati i manufatti, gli elementi territoriali storicamente riconoscibili e

le attività economiche collegate alla tradizione locale, le vie di comunicazione, le permanenze di archeologia industriale volti a riconoscere il *genius loci* e riconfigurare, anche a brani con soluzioni di continuità, l'identità di San Giorgio in Bosco e della sua comunità.

#### 11.5 Classificazione dei centri storici

Il P.A.T. definisce la classificazione dei centri storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per i Centri Storici il P.A.T. ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua, inoltre, la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione degli stessi, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il P.A.T. stabilisce, inoltre, le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

#### 11.6 Il sistema insediativo

Relativamente al *sistema insediativo* il P.A.T.:

- verifica *l'assetto fisico funzionale* degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le eventuali aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile di riconversione in opportune schede descrittive del contesto e delle indicazioni progettuali di massima e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- individua le *opportunità di sviluppo residenziale* in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilisce il *dimensionamento* delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definisce *gli standard urbanistici, le infrastrutture ed i servizi* necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando *gli standard di qualità urbana* e *gli standard di qualità ecologico-ambientale*;
- definisce *gli standard abitativi e funzionali*, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

#### 11.7 Il territorio rurale

Per il *territorio rurale* il P.A.T. si è posto l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

In questo senso il P.A.T. ha perseguito i seguenti obiettivi:

- a) tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- b) promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- c) promozione nelle aree marginali, del mantenimento delle attività agricole e boschive e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;

attraverso la:

1. individuazione delle caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc.;
2. promozione della valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra,

l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento delle aree prative, delle aree umide, ecc.;

3. fissazione dei criteri per gli interventi di:
  - miglioramento fondiario;
  - riconversione colturale;
  - infrastrutturazione del territorio rurale;
4. definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola tipica o specializzata;
  - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale);
  - aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale);
  - aree boscate;
  - aree prative;
5. individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola e indicazione dei criteri per la loro disciplina;
6. definizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
7. promozione della valorizzazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione, nel rispetto della legislazione esistente;
8. disciplina delle strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali.

Viene evidenziata la necessità di considerare l'attività zootecnica come risorsa economica, di sicurezza alimentare, di presidio del territorio.

#### 11.8 Le attività produttive

Per le *attività produttive* il P.A.T. definisce:

- le aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare che emergeranno dalla proposte in sede di concertazione;
- il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale che emergeranno dalla proposte in sede di concertazione;
- la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività ;
- gli *standard di qualità dei servizi*, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

Le azioni poste in atto dal P.A.T. in merito alle "attività produttive" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta.

#### 11.9 L'archeologia industriale

Il P.A.T. prevede il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà industriale (mulino, ex mulino Scudiero, segheria e pila da riso). A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti *dell'archeologia industriale* in particolare con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi. In ogni caso prospettando

destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Il P.A.T. definisce, comunque, i criteri per il recupero di tutti i manufatti di "archeologia industriale" la cui disciplina è precisata dal P.I..

#### 11.10 Il settore turistico-ricettivo

Per il *settore turistico - ricettivo* il P.A.T., in funzione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti, promuove *l'evoluzione delle attività turistiche*, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole di area vasta, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, storico-culturale, ecc..

Il P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I. del Medio Brenta, provvede:

- a. alla valutazione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti e promozione dell'evoluzione delle attività turistiche;
- b. all'individuazione di eventuali aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- c. allo studio sulla dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti, secondo modelli culturalmente avanzati (Piano dei Servizi);
- d. alla previsione dell'estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);
- e. alla definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsione di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio.

Il P.A.T. crea le precondizioni al fine di consentire, in accordo con i Comuni di interessati, idonei collegamenti con gli itinerari ciclabili al fine di porre il territorio comunale in rete con l'intero territorio padovano. Promuove, altresì, il turismo di visitazione e anche quello del tempo libero attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali ed il consolidamento delle strutture agrituristiche e turistico-ricettive esistenti.

#### 11.11 I servizi a scala territoriale

Il P.A.T. individua i principali *servizi a scala territoriale*.

Tra i servizi esistenti di interesse comune di maggiore rilevanza sono annoverabili il Centro Culturale ed il Cinema-Teatro (indicati rispettivamente con F2 e F4 nella Tav. 4).

Il P.A.T. concretizza la programmazione dei seguenti servizi di progetto: Centro di Servizi per persone anziane (autosufficienti e non); sede Scuola Provinciale Alberghiera; nuovi parchi di carattere urbano (rispettivamente identificati con F1, F3 e F5 nella Tav. 4).

Le azioni poste in atto dal P.A.T. in merito ai "servizi a scala territoriale" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta.

#### 11.12 Il sistema infrastrutturale

L'obiettivo è quello di ottimizzare la funzionalità degli attuali sistemi esistenti al fine della riduzione degli inquinanti in atmosfera e conseguente miglioramento della qualità dell'ambiente locale, nel rispetto della valenze paesaggistiche ed ambientali.

A questo proposito il P.A.T. suddividerà il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista, come sopra elencata.

##### a) Infrastrutture a scala sovracomunale

Gli obiettivi sono di raccordo con la pianificazione di settore sovraordinata, provvedendo alla:

- definizione della rete di infrastrutture e dei servizi per la mobilità di maggiore rilevanza;
- definizione delle opere necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;

- definizioni della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
- definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale.

b) Infrastrutture locali

Il P.A.T. definisce:

- il sistema della viabilità locale, della mobilità ciclo-pedonale e i collegamenti con la viabilità principale;
- le condizioni e gli interventi per l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti, per la qualità urbana ed ecologica;
- le fasce di rispetto stradale.

La logica degli interventi proposti mira ad eliminare le criticità presenti, per snellire il flusso del traffico e contribuire a migliorare anche la qualità dell'aria ambiente.

Le azioni poste in atto dal P.A.T. in merito al "sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta.

11.13 Lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile

Il P.A.T. provvede al recepimento ed approfondimento delle eventuali *linee guida progettuali* e costruttive elaborate dalla Provincia incentivanti una maggiore diffusione delle fonti di energia rinnovabili e dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e biocompatibilità ed ecosostenibilità, al fine di guidare gli attori del processo edilizio nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione degli immobili e del risparmio energetico.

Ciò attraverso una politica di:

- pianificazione e gestione del territorio più ecologica, che favorisca l'uso di fonti rinnovabili di energia (solare termica, fotovoltaica, geotermica, l'uso delle biomasse, ecc.), incentivi l'attuazione della normativa vigente in materia e l'adozione di buone prassi per la riqualificazione urbana;
- integrazione delle tematiche ambientali nelle proprie programmazioni al fine di ridurre i consumi di energia nel settore edilizio, terziario e industriale;
- promozione dell'applicazione di tecnologie costruttive "sostenibili" incentivando il riuso, il riciclo di materiali in edilizia;
- promozione della certificazione energetica degli edifici;
- partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell'ambiente.

Le azioni poste in atto dal P.A.T. in merito allo "sviluppo delle fonti di energia rinnovabile" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal P.A.T.I. del Medio Brenta.

11.14 Il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica

Il P.A.T. provvede al recepimento dell'eventuale piano comunale delle antenne dei gestori della telefonia, individuando gli impianti relativi.

## 12 Trasformazione sostenibile del territorio – monitoraggio della pianificazione

12.1 Il P.A.T. promuove uno sviluppo sostenibile e durevole nei modi previsti dalla Commissione Mondiale sull'Ambiente nel Rapporto Brundtland (1987) e nelle successive Agenda 21 e Dichiarazione di Rio su Ambiente e Sviluppo (1992).

12.2 Ai fini di uno sviluppo equilibrato e sostenibile, il Rapporto Ambientale analizza lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle altre opere di pubblico interesse esistenti, sia per eliminare eventuali criticità rispetto alle esigenze attuali, sia per garantirne l'adeguamento in rapporto alle previsioni di ulteriori trasformazioni territoriali.

12.3 Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione

dell'ambiente, il Comune provvede a valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte contenute nei Piani stessi, sulla base della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui alla Direttiva Comunitaria n. 2001/42/CE e della relativa normativa di recepimento; inoltre provvede a valutare gli effetti degli impatti sugli habitat naturali localizzati nei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e nelle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), ai sensi della direttiva Comunitaria n. 79/409/CE (conservazione degli uccelli selvatici) e n. 92/43/CE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche), nonché del D.P.R. n. 357/1997 e del D.M. 03.04.2000.

- 12.4 Per quanto riguarda l'individuazione dell'autorità competente cui spetta l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui rispettivamente agli articoli 12 e 15 del D. Lgs. n. 152/2006 (Codice Ambiente), l'art. 14 della L.R. n. 4/2008 provvede a identificarla nella Commissione regionale V.A.S. già nominata con D.G.R.V. n. 3262/2006. In merito all'aggiornamento delle procedure amministrative vale quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 791 del 31.03.2009, nonché successivi provvedimenti (art. 40 Legge finanziaria 2012 (L.R. 13/2012 pubblicata sul BUR n.28 del 10.04.12); D.G.R. 1646 del 7 agosto 2012 - Presa d'atto del parere n. 84 del 3 agosto 2012 della Commissione V.A.S. "Linee di indirizzo applicative a seguito del cd Decreto Sviluppo, con particolare riferimento alle ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n. 791/2009 e individuazione di nuove ipotesi di esclusione e all'efficacia della valutazione dei Rapporti Ambientali di P.A.T./P.A.T.I."; D.G.R. 384 del 25 marzo 2013 - Presa d'atto del parere n. 24 del 26 febbraio 2013 della Commissione regionale V.A.S. "Applicazione sperimentale della nuova procedura amministrativa di V.A.S."; D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto "Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale V.A.S. "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4").
- 12.5 Il P.A.T. fissa per il P.I. indirizzi e direttive volti ad assicurare che le trasformazioni territoriali, incidenti su porzioni di territorio che comprendano insieme di immobili di consistenza urbanisticamente significativa, siano di regola subordinate alla preventiva formazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), o equivalenti strumenti convenzionali, al fine di garantire sia la perequazione urbanistica fra le aree e gli immobili inclusi nel medesimo ambito, sia l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale, nonché per perseguire la migliore qualità insediativa e conseguire la mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalla trasformazione medesima.
- 12.6 Ai fini di cui al precedente comma, il P.A.T. indica gli interventi di adeguamento ritenuti essenziali o prioritari per determinati ambiti; l'individuazione e il dimensionamento delle aree e dei carichi insediativi in corrispondenza delle nuove linee preferenziali di sviluppo; i criteri per assicurare la dotazione di adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di infrastrutture di interesse generale per ogni A.T.O. ove siano previste trasformazioni rilevanti del territorio.
- 12.7 Il P.A.T. può prevedere indici edificatori differenziali, entro i limiti massimi fissati per ciascun A.T.O., in funzione del grado di adeguamento delle opere ed infrastrutture di interesse generale e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione dell'impatto ambientale previste.
- 12.8 Il P.A.T. fissa per il P.I. direttive volte ad assicurare che la graduale attuazione delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal presente Piano sia ammessa valutandone la priorità in base ai seguenti criteri:
- salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
  - integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;

- tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
- minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire.

12.9 Il P.A.T. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola che consentano il raggiungimento di obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e la cui demolizione e/o realizzazione o riqualificazione determini l'attribuzione di capacità edificatoria tramite credito edilizio.

12.10 Il P.A.T. fissa per il P.I. i criteri in base ai quali attribuire crediti edilizi, anche in funzione premiale e con diversa destinazione d'uso, a fronte della preventiva esecuzione degli interventi di cui al comma precedente; in questo senso in tutti gli ambiti territoriali omogenei ove siano previste trasformazioni rilevanti del territorio parte della capacità edificatoria attribuita sarà di regola riservata all'utilizzazione di detti crediti, salvo che le particolari condizioni locali, sulla base di analisi puntuali e conseguenti motivazioni, non lo rendano inopportuno.

## TITOLO II

### NORME SPECIFICHE

norme di tutela, invariante, fragilità e limiti alla trasformabilità

---

## Vincoli e Pianificazione Territoriale

### 13 Vincolo monumentale

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
(*Villa Giusti già Marcello – Terreno annesso alla Villa Cittadella Vigodarzere*)  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità  
Carta dell'Assetto Paesaggistico....  
Carta dell'Assetto Storico-Insediativo

13.1 Sono sottoposti a tutela di legge ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. i beni culturali aventi interesse architettonico, artistico e storico di cui all'art. 10 e 12 del Decreto e notificati ai sensi dell'art. 15 dello stesso, così come agli atti presso i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

13.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
  - Beni culturali
- b) "Valori e tutele culturali"
  1. edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale – Ville Venete;
  2. pertinenze scoperte da tutelare;
  3. contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo sovracomunale;
  4. interventi su edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, sulle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo sovracomunale;
  5. complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze;
  6. paesaggi antropici da rigenerare;
  7. ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Sono inoltre considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche e integrazioni.

### DIRETTIVE

13.3 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.  
Il P.I. può definire con maggiore dettaglio l'esatta individuazione territoriale delle delimitazioni di tutela, sulla scorta della eventuale documentazione contenuta negli specifici provvedimenti di tutela, in accordo con i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

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

- 13.4 Sulla base di quanto disposto in materia dal Titolo II del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, ai sensi di quanto disposto nel successivo art. 33 delle presenti norme.  
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.
- 13.5 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già operata dal P.A.T., purché di rilevanza non strategica, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 13.6 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado determina un credito edilizio.
- 13.7 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 13.8 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni, sia degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
- 13.9 Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito, ai sensi di quanto disposto nel successivo art. 33 delle presenti norme.
- 13.10 Fino all'approvazione del P.I., con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.  
Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e delle S.C.I.A. sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed al Paesaggio.

## **14 Vincolo sismico**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 14.1 Il territorio comunale di San Giorgio in Bosco è classificato in zona sismica di grado 3, per effetto della O.P.C.M. n. 3274/2003 e della D.C.R.V. n. 67/2003.  
La normative di riferimento è la seguente:  
D.M. 14.01.2008;  
O.P.C.M. n. 3274/03, n. 3379/04, n. 3431/05 e n. 3519/06;  
L.R. 13/04;  
L.R. 38/04;  
D.G.R.V. n. 71 del 22.01.2008;  
D.G.R.V. n.1752/2012.
- 14.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Difesa del suolo”
1. vincolo sismico.

#### **DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 14.3 I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della O.P.C.M. 3519 del 28.04.2006 e dei contenuti del D.M. 14 Gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.
- 14.4 Sono fatti salvi tutti gli aggiornamenti normativi, ancorché non espressamente richiamati nel presente articolo, che si intendono automaticamente recepiti sin dal momento della loro entrata in vigore.

#### **Vincolo Paesaggistico**

#### **15 Aree di notevole interesse pubblico**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
(*Palude di Onara e Filare di Platani nella S.S. 47 Valsugana*)

- 15.1 Sono Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, soggetti alle disposizioni della Parte Terza – Titolo I – del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. per il loro notevole interesse pubblico:
- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- 15.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
- aree di notevole interesse pubblico.

- 15.3 La Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 15.4 Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 149 dello stesso Decreto Legislativo.

## **DIRETTIVE**

- 15.5 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, il P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee individuando tutti gli ambiti da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.
- 15.6 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
  - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
  - c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
- 15.7 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.
- 15.8 Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.
- 15.9 Il P.I., coerentemente con i livelli di pianificazione superiore, integra l'elenco dei Grandi Alberi presenti nel territorio comunale e stabilisce apposite misure per la tutela e la conservazione, il ripristino e la valorizzazione degli assetti vegetazionali arboreo-arbustivi presenti e dei sistemi ecologici in essi localizzati, vietando tutti gli interventi che possano comprometterne l'integrità. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua provvede, in particolare, a stabilire regole per non compromettere l'apparato radicale dei Grandi Alberi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 15.10 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare: gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T.; le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14.03.1996 (atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - BUR n. 75 del 20.08.1996).

- 15.11 Per gli interventi in zona agricola trova applicazione quanto disposto dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 15.12 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nello strumento urbanistico generale vigente e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- 15.13 Dalla data dell'adozione del P.A.T. le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento dei piani urbanistici attuativi.
- 15.14 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti e nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi (P.d.C.) e della D.I.A..

## **16 Corsi d'acqua**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
 P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
 Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
*(Fiume Brenta; Roggia Cagnarola; Roggia del Molino; S.Piovego Campo San Martino; Ghebbo di San Girolamo; Roggia Brentella Munara; Tergola)*

- 16.1 Sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni del Titolo I, Capo II, art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; evidenziati nella Tav. 1.
- 16.2 Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle aree ed ai beni specificatamente richiamati dall'art. 142, ai rispettivi commi 2 e 3, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 16.3 Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 16.4 Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività / altro per gli interventi di trasformazione di edifici compresi all'interno delle aree di interesse paesaggistico, 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, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 16.5 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
    1. corsi d'acqua;
    2. corsi d'acqua tutelati.

## **DIRETTIVE**

- 16.6 Lungo i corsi ed attorno agli specchi d'acqua il P.I. dispone la formazione di fasce di protezione riparia la cui profondità minima dal bordo superiore dell'argine o dal punto di incrocio dal ciglio spondale con il piano campagna non deve essere inferiore a 5 metri (misurati perpendicolarmente alla linea di bordo) salve oggettive impossibilità; in accordo con le Autorità preposte al controllo del corso d'acqua interessato, determina la profondità delle fasce in relazione alle specificità locali, ed il loro uso, comunque non edificatorio, localizzandole prevalentemente nelle aree a capacità protettiva buona delle acque superficiali.
- 16.7 Quando nell'ambito delle fasce di protezione riparia siano compresi edifici o manufatti, comprese le sedi viarie, la disposizione e la profondità delle fasce di rispetto previste terrà conto di tali preesistenze e della necessità di consentirne il restauro, il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento, oltre alla demolizione con ricostruzione all'esterno delle fasce.
- 16.8 La realizzazione e la manutenzione delle fasce di protezione riparia potrà essere incentivata anche con agevolazioni finanziarie e/o con accesso al credito edilizio, in particolare nelle aree in cui è presente un rischio maggiore di trascinamento di inquinanti nei corsi d'acqua; in particolare il P.I. può favorire mediante attribuzione di crediti edilizi l'arretramento dei fabbricati esistenti all'interno delle fasce di protezione riparia.
- 16.9 Il P.I. provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ed a completare la disciplina.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 16.10 In assenza della classificazione e disciplina, da parte del P.I., sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

## **17 Zone boscate**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 17.1 La Tav. 1 del P.A.T. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua le zone boscate a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. g.
- 17.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
1. territori coperti da foreste e da vincolo di destinazione forestale.
- 17.3 Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando qualsiasi riduzione della superficie boscata.

## **DIRETTIVE**

- 17.4 Il P.I., anche attraverso rilievi sul campo, verifica la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico della superficie boscata, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in

osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978 come modificato dal comma 1 art. 6 della L.R. n. 5/2005.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

17.5 In assenza della classificazione e disciplina da parte del P.I., sulle aree boscate sono possibili i soli interventi da parte dell'Autorità competente, fatto salvo quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

## **18 Usi Civici**

Rif. elaborati grafici Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

18.1 Sono terre di uso civico, ai sensi della L.R. n. 31/1994, quelle provenienti dalla liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, le terre di cui sono titolari comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici, le terre derivanti da scioglimento di promiscuità, da permutate con altre terre di uso civico, da conciliazioni nelle materie regolate dalla legge n. 1766/1927, da acquisti ai sensi dell'articolo 22 della medesima legge e dell'articolo 9 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, nonché da provvedimenti di estinzione di usi civici.

Sono assoggettate alla disciplina della medesima legge regionale le costruzioni realizzate su terreno di uso civico, nonché i beni di proprietà collettiva delle generalità degli abitanti nel territorio comunale.

18.2 I terreni di uso civico sono soggetti al vincolo di destinazione agro-silvopastorale (ai sensi della L.R. 22.07.1994, n. 31) e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D. L.vo 42/2004.

18.3 L'accertamento della consistenza delle terre di uso civico è finalizzato al loro recupero secondo l'uso previsto dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché per renderle uno strumento primario necessario allo sviluppo delle popolazioni, all'incremento delle attività economiche delle zone rurali, alla tutela e valorizzazione ambientale.

18.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù”
  1. Usi Civici.

## **DIRETTIVE**

18.5 In relazione alla eventuale presenza di terreni di uso civico, soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. n. 31/1994 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D. Lgs. n. 42/2004, 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).

18.6 Il P.I. verifica ed aggiorna le aree di cui al presente articolo, presenti sul territorio comunale, sulla base della situazione di fatto adeguatamente documentata. Detta le norme di tutela paesaggistica di tali aree con particolare riguardo ai contesti territoriali finitimi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

18.7 Dal punto di vista del regime giuridico, i beni di uso civico sono inalienabili, indivisibili, inusufruttabili. I beni di uso civico non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei

limiti stabiliti dalla vigente legge regionale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 31/1994 (art. 12 della legge n. 1766/1927), per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità di interesse pubblico.

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

Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. n. 31/1994 e dell'art. 12 della legge n. 1766/1927 sono nulli.

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

## **19 Zone umide**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
(*Quadro D – Fiume Brenta*)  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

19.1 In Tav. 1 sono individuate le aree umide già sottoposte a vincolo paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004 art. 142, lett. i) da pianificazione superiore del P.T.R.C. (art.21), che rientrano nella più ampia definizione dettata dal D.P.R. n. 448 del 13.3.1976 tra le quali quelle afferenti al "Fiume Brenta".

19.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
  1. zone umide.

### **DIRETTIVE**

19.3 Il Comune, in sede di P.I., di concerto con la Regione, la Provincia, i Consorzi di Bonifica e le Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale - A.T.O., promuove azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti individuati dal P.T.R.C., nel rispetto di quanto dettato dal vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004.

19.4 Il P.I. osserva ed eventualmente sviluppa le seguenti direttive generali:

- conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi comprese nelle zone umide ricadenti in questi ambiti;
- salvaguardia delle diversità genetiche presenti;
- gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione;
- mantenimento delle attività agricole nel territorio, indirizzandole ed incentivandole verso forme di produzione tipiche e verso il turismo rurale.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

19.5 Ai sensi dell'art. 21 del P.T.R.C. vigente, sono vietati:

- ogni attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione

o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per i soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente ed alla attività di studi e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;

- interventi di bonifica;
- movimenti di terra e scavi (sono consentite esclusivamente le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici);
- la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. 15. 11. 1974, n. 53;
- navigazione a motore al di fuori delle acque classificate navigabili;
- introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone, che non si siano insediate in forma permanente.

Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, di sistemazione e di difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque;
- attività tradizionali di acquacoltura, nonché le attività alieutiche e di pesca professionale (nel rispetto dell'art. 14 della L.R. 9.12.1986, n. 50 e della conservazione e salvaguardia di particolari specie o biocenosi di rilevante interesse naturalistico).

19.6 Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

## **20 Zone di interesse archeologico**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Carta dell'Assetto Paesaggistico

20.1 Trattasi delle zone di interesse archeologico di cui all'art. 142, c. 1, lett. m) del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di quelle per le quali conservano efficacia a tutti gli effetti i provvedimenti di riconoscimento delle medesime emessi ai sensi della L. n. 431/1985. Esse sono annoverabili tra quelle pubblicate nelle "Zone Archeologiche del Veneto", volume edito nel 1987 dalla Regione Veneto.

20.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
  - 1. zone di interesse archeologico.

20.3 La Tav. 1 del P.A.T. "Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale" individua le zone di interesse archeologico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

### **DIRETTIVE**

20.4 Il P.I. individua le opere incongrue e gli elementi di degrado disciplinando, altresì, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

20.5 Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue,

l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 20.6 Le zone di interesse archeologico sottoposte a tutela e valorizzazione, sono dal P.I. distinte in:
- a) zone sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - b) zone di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
  - c) zone di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.
- 20.7 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del comma precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 20.8 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui ai punti b) e c) del precedente comma 20.6, qualora gli scavi superino la profondità di cm. 50, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.
- 20.9 Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 149 dello stesso Decreto.
- 20.10 In applicazione dell'art. 28 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in sede di progetto preliminare di opere sottoposte ad appalti pubblici è obbligatoria la verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi degli articoli 95 e 96 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

## **Biodiversità**

### **21 Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale**

- Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
*(Quadro B)*  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
*(SIC-ZPS IT3260018 Grave e zone umide del Brenta – SIC-ZPS IT3260022 Palude di Onara e corso d'acqua di rosorgiva S. Girolamo – ZPS 173260001 Palude di Onara)*
- 21.1 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria, Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/147/Ce e ss.mm.ii., nonché al D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 e ss.mm.ii., al D.M. 3 Aprile 2000 ed alle disposizioni regionali in materia.
- 21.2 Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R.V. 4.10.2002, n. 2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CCEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000", elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, il P.I., provvede a

porre norme di tutela e valorizzazione dei S.I.C. e delle Z.P.S., comprese le zone di influenza limitrofe.

- 21.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Sistema Ambientale”
    1. biodiversità;
    2. Rete Natura 2000: S.I.C. e Z.P.S..

#### **DIRETTIVE**

- 21.4 Nella formazione del P.I. si dovrà provvedere a:
- a) integrare l’individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado operata dal P.A.T., prescrivendone la demolizione e/o conformazione, disciplinandone il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del relativo credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali fissati dalle presenti norme;
  - b) integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione.
- 21.5 Tale disciplina dovrà prevedere in particolare che ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni derivanti dall’applicazione del “Principio di precauzione”, secondo il quale “nel caso di rischio di danno grave o irreversibile, l’assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l’adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale”.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 21.6 Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee e ss.rnm.ii., delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali.
- 21.7 Fino all’approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela. Sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all’art. 3, lett. a),b), e c) del D.P.R. n. 380/2001.
- 21.8 Nell’attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/147/Ce e ss.mm.ii., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.

#### **Pianificazione di livello superiore**

### **22 Ambiti per l’istituzione di Parchi e riserve naturali regionali e di competenza provinciale**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (Quadro C – Medio Corso del Brenta – Palude di Onara)  
P.T.C.P. – Sistema Ambientale  
P.T.C.P. – Sistema del Paesaggio  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

*(Medio Corso del Brenta – Palude di Onara)*

- 22.1 Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali e ambiti per l'istituzione di riserve archeologiche di interesse regionale (artt. 27 e 33 N.d.A. del P.T.R.C. vigente e L.R. n. 40/1984 e s.m.i., nonché Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 N.d.A. del P.T.R.C.). Nella fattispecie trattasi, con riferimento anche al quadro C della Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del P.T.C.P. vigente, dell'ambito afferente al "Medio Corso del Brenta" e dell'ambito relativo alla "Palude di Onara".
- 22.2 Il P.T.R.C., vigente e le varianti adottate, individua gli ambiti per l'istituzione di parchi e riserve regionali, i quali vanno inseriti come zone di tutela, fermo restando che fintantoché non sia entrata in vigore la legge regionale istitutiva e il successivo piano ambientale, sull'ambito si applicano specifiche misure di salvaguardia (Titolo VII N.d.A. del P.T.R.C. e art. 6 della L.R. n. 40/1984 e s.m.i.), comunque sovrapposte ad una zona già definita dal P.R.G.. Individua, altresì, le aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale o degli enti locali, le quali vanno inserite come zone di tutela e sulle quali si applicano dall'adozione fino all'entrata in vigore dell'apposito strumento previsto ai sensi dell'art. 34 (competenza provinciale) o dell'art. 35 (competenza enti locali) delle N.d.A. del P.T.R.C., specifiche misure di salvaguardia elencate al Titolo VII delle stesse N.d.A..
- 22.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
1. aree sottoposte a vincolo da P.T.R.C..

**DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 22.4 Il P.I. individua le opere incongrue e gli elementi di degrado disciplinando, inoltre, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.
- 22.5 Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.
- 22.6 Il P.I., dopo l'entrata in vigore la legge regionale istitutiva e il successivo piano ambientale, recepirà integralmente la disciplina del Piano Ambientale relativo in tutti gli aspetti di dettaglio, al fine di adeguare compiutamente lo strumento pianificatorio comunale al Piano sovraordinato.

**23 Ambiti naturalistici di livello regionale**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
*(Quadro D: medio e basso corso del Brenta)*  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 23.1 Trattasi di aree ad alta sensibilità ambientale, quindi di pregio, sottoposte a vincolo dalla pianificazione preordinata (P.T.R.C.).
- 23.2 Il P.A.T. promuove azioni in materia di tutela e valorizzazione, da attuarsi di concerto con la

Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, facendo proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Sistema Ambientale”
  - 1. ambiti naturalistici di livello regionale;
- b) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
  - 1. aree sottoposte a vincolo da P.T.R.C..

## DIRETTIVE

- 23.3 Per il quadrante territoriale comunale, in sede di stesura di P.I., il Comune propone, di concerto con gli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, ecc.) azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse, volte alla:
- 1. tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d’acqua e nella rete idrografica afferente;
  - 2. tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
  - 3. realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;
  - 4. promozione dello sviluppo e utilizzo dei volumi ipogei;
- in particolare si differenziano le modalità d'uso per la costituzione di oasi per la protezione della flora e della fauna, per le attività sportive o per gli usi ricreativi.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 23.4 In merito agli interventi dove ricadano i Siti della Rete Natura 2000, o lungo i corsi d’acqua vincolati ex L. 431/1985, si osservano comunque tutte le specifiche normative vigenti.

## 24 Agro-centuriato

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 24.1 Il P.A.T. recepisce l’individuazione dell’area interessata dalla presenza dell’agro centuriato romano nord-orientale di Padova, ossia l’area interessata dagli antichi tracciati visibili o latenti di strade romane, nonché dagli antichi ordinamenti fondiari interessati dalla Centuriazione Romana, tutelato dal D. Lgs. n. 42/2004, e normato dagli artt. 27 e 28 del P.T.R.C..
- 24.2 Il Piano Strutturale fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
    - 1. agro centuriato.

## DIRETTIVE

- 24.3 All’interno della Centuriazione il P.I. provvede alla conservazione dell’attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. Le nuove strade ed i fossati dovranno essere paralleli all’impianto centuriale possibilmente riutilizzando tracciati già esistenti; le nuove costruzioni dovranno essere recepite in armonia con le tipologie insediative esistenti parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti previsti.

In particolare sono ordinariamente da evitare:

- l'interramento o il tombinamento di fossi, canali e/o corsi d'acqua naturali;
- l'escavazione a scopo di estrazione di materiali per l'edilizia;
- l'eliminazione di emergenze paesistiche quali filari d'alberi, macchie, boschetti, paludi, e/o colture caratteristiche;
- tratti stradali su viadotto, in ogni caso da mitigare con opportuni movimenti di terra;
- installazioni pubblicitarie incongrue;
- pavimentazioni ed arredi esterni di tipologia estranea alla tradizione locale;
- la costruzione di manufatti edilizi standardizzati e/o distanti da ogni riferimento dai caratteri del luogo.

24.4 Il Piano operativo individua le opere incongrue e gli elementi di degrado disciplinando, altresì, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

24.5 Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

24.6 Vanno osservati i criteri per l'omogenea valorizzazione del carattere documentario dell'ordinamento territoriale attuale come testimonianza delle sue matrici archeologiche, a necessaria premessa della normazione degli interventi ammissibili in corrispondenza di esse, disposti dalle specifiche normative vigenti. Gli interventi edilizi ed i movimenti terra all'interno dell'area interessata dalla presenza dell'agro centuriato romano dovranno essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza.

## **25 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.**

Rif. elaborati grafici      P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.T.C.P. – Carta delle Fragilità  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle fragilità  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

25.1 Il P.A.T. fa proprio le ex "zone di attenzione" definite all'art. 5 delle N.T.A. del Piano Assetto Idrogeologico del bacino del Brenta Bacchiglione (P.A.I.) ed emendate dall'Autorità di Bacino 4 Fiumi di Venezia con Decreti Segretariali n. 8 del 30/01/2014; n. 53 del 15/10/2014 e n. 1721 del 26/06/2013 (in quanto non considerate interessate da pericolosità idraulica con rango di bacino idrografico nazionale); si tratta di porzioni di territorio ove sono possibili situazioni di dissesto a cui deve essere associata la corrispondente classe di pericolosità idraulica locale. La valutazione delle condizioni di dissesto e la relativa compatibilità delle previsioni urbanistiche saranno esperite esaustivamente in sede di Piano degli Interventi; lo S.V.C.I. del P.A.T. ha già espresso un primo giudizio di idoneità dal punto di vista urbanistico e ha già predisposto una prima classazione in termini di pericolosità idraulica locale.

Il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico del Brenta-Bacchiglione) costituisce un vincolo sovraordinato agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Il vincolo P.A.I. indicato nella carta di progetto Tav. 1 (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) è ricognitivo e riferito alla data di redazione del P.A.T.. Le successive modifiche del

P.A.I. non costituiscono variante agli strumenti urbanistici ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.

- 25.2 Il Piano Strutturale fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Difesa del suolo”
    1. aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I..

#### **DIRETTIVE**

- 25.3 Il Piano degli Interventi, attraverso proprio S.V.C.I. redatto in base alla D.G.R. n. 3637/2002 e s.m.i., detterà norme idrauliche integrative e complementari rispetto alle norme idrauliche di natura strutturale introdotte dalla S.V.C.I. del P.A.T., con particolare riferimento a: a) rimodellazioni morfologiche in aree a pericolosità idraulica; b) regolamentazione dello smaltimento delle acque meteoriche tramite realizzazione di sistemi di laminazione; c) adozione di adeguati dispositivi per la salvaguardia della risorsa idrica; d) realizzazione di adeguati sistemi di drenaggio delle acque meteoriche per le aree pavimentate; e) realizzazione delle linee fognarie bianche convenzionali; f) norme integrative per regolamentare il tombinamento locale delle vie d’acqua.
- 25.4 Ai sensi dell’art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 25.5 Nelle aree a pericolosità idraulica si applicano, per analogia, le norme generali di tutela del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall’Autorità Nazionale di Bacino dei fiumi dell’Alto Adriatico e successive varianti. In tali aree si prescrive inoltre quanto segue:
- a) le superfici pavimentate relative ad attività non inquinanti, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi e diverse da superfici destinate alla mobilità viaria e pedonale, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con metodologie che permettano il drenaggio dell’acqua verso il primo sottosuolo;
  - b) le superfici pavimentate relative ad attività non inquinanti, sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi e le superfici destinate alla mobilità viaria e pedonale a bassa intensità di inquinamento, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche al primo sottosuolo o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di contenere i contributi specifici di piena al picco.
- 25.6 Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall’Art. 39 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.
- 25.7 Come per l’intero territorio comunale, anche le aree a pericolosità idraulica da P.A.I. classificata vige l’obbligo di realizzazione di misure di mitigazione idraulica secondo quanto previsto nello “Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica” (S.V.C.I.) allegato al P.A.T., redatto secondo la D.G.R.V. 3637/2002 e s.m.i., nonché secondo quanto prescritto nel parere espresso dall’Ufficio Regionale del Genio Civile competente.
- 25.8 Come per l’intero territorio comunale anche nelle aree a pericolosità idraulica da PAI classificata il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal

P.A.T. per le zone individuate dovrà essere valutato ed approvato dal Consorzio di Bonifica competente secondo graduazioni e procedure definite dallo S.V.C.I. del P.A.T..

- 25.9 L'adozione delle misure di mitigazione previste nelle Norme, Prescrizioni ed Indicazioni allegato allo S.V.C.I. va incentivata anche nelle aree di urbanizzazione consolidata.
- 25.10 Il Comune di San Giorgio in Bosco si impegna, assieme ai Comuni dell'ambito del Medio Brenta, a sviluppare all'interno del territorio del P.A.T.I., da considerare quale "ambito di pianificazione coordinata per la sicurezza sociale", un progetto coordinato con i Comuni, Consorzi di Bonifica, Genio Civile, Autorità di Bacino, Protezione Civile, ecc., eventualmente tramite apposito P.A.T.I. tematico, 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 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..

## **26 Aree esondabili o periodico ristagno idrico**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta della fragilità  
(*Quadro B*)  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle fragilità  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 26.1 Il P.A.T. evidenzia le aree esondabili od a pericolo di ristagno idrico interessabili da pericolosità idraulica di tipo locale rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni comunali e dalla Protezione Civile provinciale.
- 26.2 Il Piano Strutturale fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Difesa del suolo"
1. aree esondabili od a ristagno idrico.
- 26.3 Per le aree esondabili o a periodico ristagno idrico lo S.V.C.I. del P.A.T. dispone normativa idonea a:
- definire, laddove si renda motivatamente necessario procedere all'urbanizzazione di aree idraulicamente pericolose (livello di pericolosità non superiore a P0 (basso) o P1 (moderato)), gli interventi necessari per mitigare o annullare la loro esposizione al pericolo di allagamento;
  - tamponare gli incrementi dei deflussi indotti dall'incremento delle urbanizzazioni mediante l'inserimento di appropriati volumi di invaso e/o mediante interventi che permettano, ove la natura geolitologica dei suoli lo consenta, processi di infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### **DIRETTIVE**

- 26.4 Per le aree interessabili da esondazioni o da periodico ristagno idrico lo S.V.C.I. del P.A.T. detta apposita normativa finalizzata a non incrementare le condizioni di rischio ed in particolare a:
- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica ed anzi a migliorarle, così da agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene e non ostacolare il normale deflusso delle acque;
  - non aumentare le condizioni di pericolo a valle od a monte delle aree d'intervento;
  - non ridurre i volumi invasabili e favorire se possibile la formazione di nuove aree di libera esondazione delle acque;
  - non pregiudicare con opere incaute od erranee la successiva realizzazione di interventi per l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;

- non effettuare tombinamenti ma mantenere gli originali volumi di invaso disponibili, di tratti di fossi e fossati;
- neutralizzare con interventi in loco gli incrementi di portata conseguenti ad interventi urbanizzativi;
- non costituire od indurre a costituire vie preferenziali al flusso di portate solide o liquide;
- minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

26.5 In ossequio alle indicazioni espresse nella Conferenza di Servizio espletata fra Provincia di Padova e Genio Civile di Padova il giorno 04.11.2009 il Comune di San Giorgio in Bosco, prima della predisposizione della prima variante al Piano degli Interventi, provvederà a dotarsi di un Piano Comunale (o Intercomunale) delle Acque, da intendersi come progetto preliminare, correlato di approfondito quadro conoscitivo della rete di drenaggio comunale, finalizzato a programmare le opere pubbliche necessarie a permettere il rientro dalle criticità idrauliche in essere sul territorio di San Giorgio in Bosco. Il Piano Comunale (o Intercomunale) delle Acque andrà realizzato secondo procedure e metodologie riassunte nelle relative Linee Guida allo scopo predisposte dalla Provincia di Padova.

## 27 Ambito bacino scolante

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta della Fragilità  
(*Quadro A*)  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle Fragilità  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

27.1 In merito al Piano di disinquinamento del bacino scolante in Laguna, le azioni riguardante tale piano saranno programmate e condotte secondo le disposizioni del Decreto 7 aprile 2006 “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell’utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all’art. 38 del D. Lgs. n. 152/2006”, il quale fornisce criteri e norme tecniche alle Regioni per l’utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e concerne l’intero ciclo (produzione, raccolta, stoccaggio, fermentazione e maturazione, trasporto e spandimento).

27.2 La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE) e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell’utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento” e i successivi Atti Regionali (D.G.R.V. n. 2495/2006 – D.G.R.V. n. 2439/2007 – s.m.i.).  
Si applicano inoltre le norme in materia previste dal P.T.R.C..

27.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Difesa del suolo”
  1. controllo smaltimento deiezioni zootecniche e ambito bacino scolante;
- b) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù”
  1. specificità urbanistica dei territori interni al Bacino Scolante in Laguna di Veneziaio.

## DIRETTIVE

27.4 In sede di pianificazione comunale operativa, di concerto con i Consorzi di Bonifica, vengono dettate norme specifiche relative alla tutela della risorsa idrica con approfondimenti a scala locale.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 27.5 Nel territorio comunale, rientrando nell'Ambito del Bacino Scolante verrà promossa la tutela della risorsa idrica nei nuovi interventi di natura idraulica qualora collegati alla creazione di nuovi collettori consortili, sia che vengano proposti dagli Enti (ConSORZI di Bonifica, Genio Civile, ecc.), sia da privati. Allo scopo verranno previste fasce tampone da inserire lungo i corsi d'acqua e ricalibratura degli alvei con interventi di ingegneria naturalistica.
- 27.6 Per una miglior gestione delle deiezioni zootecniche, per abbassare i livelli di azoto, fosforo e potassio, nel caso di realizzazione di eventuali nuovi allevamenti dovrà essere attuato il trattamento delle deiezioni zootecniche attraverso, ad esempio, la digestione anaerobica con produzione di biogas, di ammendante e di liquami chiarificati da trattare eventualmente con processi depurativi (fitodepurazione, ecc., in funzione anche del loro utilizzo), anche alla luce dei finanziamenti comunitari, nazionali e regionali (P.S.R., Bacino Scolante).
- 27.7 Per i territori del P.A.T.I., drenanti in Laguna di Venezia, vige l'obbligo di applicare le procedure previste dalle ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.09.2007.

## 28 Fascia delle risorgive

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Carta delle Fragilità  
P.T.C.P. - Sistema Ambientale  
(Quadro E)  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle fragilità  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 28.1 Nell'alta e media pianura, è presente un acquifero libero di grande potenzialità ai fini idropotabili e industriali; le aree di ricarica di tale acquifero rappresentano il settore chiave di connessione fra tutti gli acquiferi di pianura e i loro processi di rialimentazione. L'area oggetto della presente norma è rappresentata dalla porzione di territorio posta a settentrione del limite individuato nella apposita cartografia del vigente P.T.C.P. e riguarda la fascia delle risorgive e i fiumi di risorgiva. In quest'area sono individuati numerosi habitat naturali. L'area è particolarmente interessante e delicata dal punto di vista idrico, ed essendo già fortemente compromessa da urbanizzazione e infrastrutture viarie, va particolarmente tutelata anche in prospettiva dei nuovi interventi infrastrutturali previsti, prevedendo fin d'ora opere di mitigazione dell'impatto ambientale soprattutto rispetto ai corsi d'acqua intesi come corridoi ecologici.  
Il P.A.T. definisce e delimita tali area nelle cartografie di Piano stabilendo le relative tutele.
- 28.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Sistema ambientale"
    1. indirizzi per ambiti di pianificazione coordinata: fascia di ricarica delle risorgive;
  - b) "Difesa del suolo"
    1. aree di risorgiva.

## DIRETTIVE

- a) In sede di P.I., al fine di proteggere adeguatamente la risorsa idropotabile (depressurizzazione degli acquiferi) si rende opportuno regolamentare l'utilizzo della falda/e a sud della linea

superiore delle risorgive (acquiferi confinati) con:

- parametrizzazione dell'acquifero/i interessato/i;
- individuazione delle aree di rispetto;
- individuazione di piani di emergenza per la salvaguardia o sostituzione temporanea della risorsa.

Il programma di tutela deve riguardare le seguenti azioni:

- a) gli impatti delle nuove infrastrutture;
- b) gli insediamenti civili e produttivi;
- c) le possibili contaminazioni delle acque;
- d) le attività agricole inquinanti;
- e) la corretta realizzazione dei pozzi di emungimento (che sono tra i principali mezzi di veicolazione di contaminanti verso le falde profonde).

28.3 Il Comune, con il Consorzio interessato ed in concerto con le associazioni di categoria degli agricoltori, nell'ambito della pianificazione operativa predispone una adeguata progettualità accompagnata da specifica normativa, finalizzata:

- alla creazione di fasce di filtro attraverso siepi e boschetti;
- alle conversioni colturali (per es. da seminativo a prato) con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- al controllo del carico inquinante di origine zootecnica, attraverso l'introduzione di tecniche di trattamento e recupero energetico dello stesso;
- alla tutela, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- alla conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione e comunque con tecniche a miglior utilizzo della risorsa acqua;
- alla promozione di oasi per la protezione della flora e della fauna o di attività sportive o per usi ricreativi (ove non conflittuali con gli obiettivi di tutela);
- alla creazione di zone filtro rispetto al territorio agricolo e urbanizzato, con siepi e zone boscate;
- alla regolamentazione di accessi e percorsi didattici dei fiumi di risorgiva, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

28.4 In tali aree devono essere evitati potenziali rischi di inquinamento tra cui:

- a) nuovi siti destinati a discariche (che vanno ubicate nelle aree di bassa pianura, dove l'impatto sull'assetto idrogeologico risulta meno invasivo);
- b) nuovi insediamenti industriali a elevato rischio d'inquinamento, (grossi depositi di idrocarburi e/o materie chimiche liquide, ecc.);
- c) attività agricole ad elevato impatto ambientale.

Inoltre devono essere attentamente monitorate, per l'elevato rischio di inquinamento:

- le attività di cava per l'interconnessione con le falde acquifere;
- i campi pozzi ad uso acquedottistico con le relative zone di tutela formulate non più con il concetto geometrico (raggio di 10 e 200 metri) bensì con il concetto idrogeologico (ellissi o pennacchi allungate nella direzione di deflusso della falda).

In aree che presentano tali caratteristiche è inoltre fatto divieto di realizzare opere interrato.

## **29 Attività civili, zootecniche ed industriali esistenti nella fascia delle risorgive**

Rif. elaborati grafici Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 29.1 Attività civili, zootecniche ed industriali esistenti nella fascia di ricarica degli acquiferi non collegate alla rete fognaria
- 29.2 Il P.A.T. riporta il limite inferiore della fascia di ricarica delle risorgive (con riferimento al P.T.C.P.).

#### **DIRETTIVE**

- 29.3 Il P.I., nelle aree che ricadono nella fascia di ricarica, individua le attività civili, zootecniche, industriali esistenti non collegate alla rete fognaria o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- 29.4 In queste aree il P.I. dovrà dettare le regole affinché sia possibile adottare politiche di salvaguardia e di valorizzazione ambientale come:
- le conversioni colturali con minor utilizzo di trattamenti chimici;
  - il controllo del carico organico di origine zootecnica, attraverso l'incentivazione di tecniche di trattamento e recupero energetico dello stesso;
  - la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione e comunque con tecniche a miglior utilizzo della risorsa acqua;
  - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici dei fiumi di risorgiva, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche;
  - l'incentivazione di fasce tampone lungo gli appezzamenti a confine con scoline, corsi d'acqua, ecc. per favorire la riduzione del carico inquinante dei fertilizzanti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 29.5 Tutti gli interventi di nuova edificazione, o interventi sull'esistente edificato, dovranno tenere conto di quanto segue:
- essere dotati di idoneo sistema di smaltimento dei reflui;
  - non sono ammessi sistemi di dispersione sul terreno, se non previa fitodepurazione;
  - su queste aree sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili;
  - qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento;
  - è fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

#### **P.T.C.P.: vincoli specifici**

### **30 Paesaggi da rigenerare (prati stabili – paesaggio fluviale)**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Sistema del Paesaggio  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 30.1 Il P.A.T., in coerenza con il P.T.C.P. vigente, formula le strategie e gli orientamenti per l'adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare e gestire il paesaggio, inteso come parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e / o dalle reciproche interrelazioni. La salvaguardia indica le azioni di conservazione e mantenimento degli aspetti significativi e caratteristiche del paesaggio, la gestione indica le azioni volte, in una prospettiva di

turismo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo.

- 30.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Difesa del suolo”
    1. aree di interesse storico, ambientale, artistico;
  - b) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
    1. paesaggi da rigenerare.

## **DIRETTIVE**

- 30.3 In sede di pianificazione operativa, il Comune, con l’obiettivo dello sviluppo e della conversione da seminativo a prato, a favore della diversificazione del paesaggio agrario e della valorizzazione dei prodotti tipici, come i lattiero-caseari, si attiene a quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale e dal Piano per la prevenzione dell’inquinamento delle acque del bacino scolante immediatamente sversante nella Laguna di Venezia.
- Essendo il paesaggio dei prati stabili strettamente legato al mantenimento del fenomeno naturale delle risorgive, il Comune detta specifiche norme atte a tutelare i fontanili con adeguate fasce di rispetto, prevedendo nel contempo, una strategia di controllo dell’attività estrattiva in tutta la zona delle risorgive.
- 30.4 In merito al paesaggio fluviale il P.I., in attuazione del P.A.T., detta specifiche norme finalizzate:
- a) a tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto lungo i corsi d’acqua 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;
  - b) alla tutela dei fontanili con adeguate fasce di rispetto prevedendo nel contempo una strategia di controllo dell’attività estrattiva in tutta la zona delle risorgive;
  - c) alla tutela delle emergenze storico culturali legate ai fiumi;
  - d) all’organizzazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibile;
  - e) all’introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d’opera;
  - f) alla valorizzazione dell’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 30.5 Per le aree ad elevato grado di tutela dovranno essere promossi e favoriti interventi volti a mantenere l’integrità fisica ed ambientale del paesaggio, vietando – ove ritenuto necessario per la tutela – la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

## **31 Ambiti di pianificazione naturalistica - paesaggistica coordinata (fascia delle risorgive)**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Sistema Ambientale  
(Quadro B: 1 – fascia di ricarica delle risorgive)  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 31.1 L’area è particolarmente interessante e delicata dal punto di vista idrico; essendo già fortemente compromessa da urbanizzazione e infrastrutture viarie, va particolarmente tutelata anche in

prospettiva dei nuovi interventi infrastrutturali previsti, prevedendo fin d'ora opere di mitigazione dell'impatto ambientale soprattutto rispetto ai corsi d'acqua intesi come corridoi ecologici.

- 31.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Sistema ambientale"
    1. indirizzi per ambiti di pianificazione coordinata.

## **DIRETTIVE**

- 31.3 In generale nell'ambito afferente alla fascia di ricarica delle risorgive dovranno essere attivate tutte le misure atte a mantenere una situazione di equilibrio idrogeologico (assenza di fenomeni di depauperamento della falda).
- Il Comune, in sede di P.I., ed in concerto con gli Enti preposti (Direzione Regionale Tutela Ambiente, Servizio Tutela delle Acque, Gestione delle Risorse idriche, ARPAV Osservatorio Regionale Acque, Consorzi di Bonifica, A.A.T.O., Acquedotti ed Enti erogatori), fermo restando la normativa vigente (D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, D.M. Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006, D.G.R. n. 2495 del 7 agosto 2006, D.G.R. n. 2340 del 7 agosto 2007"Norme in materia ambientale", ecc.), promuove azioni finalizzate alla tutela e valorizzazione ambientale e alla difesa del suolo, attraverso interventi di:
- a) progettazione ambientale/paesaggistica
    - salvaguardia dei corsi d'acqua e degli specchi lacuali;
    - recupero e valorizzazione delle aree umide di origine antropica;
    - tutela e valorizzazione delle polle di risorgiva e dei pozzi idropotabili;
    - creazione di boschetti e fasce tampone (buffer zones);
  - b) Rete ecologica
    - organizzazione degli interventi di cui al punto precedente secondo quanto previsto dalla Rete;
    - mantenimento e incremento della biodiversità;
    - mantenimento della connettività ecologica della Rete;
  - c) tecniche e colture agricole a impatto ridotto
    - conversioni colturali (per es. da seminativo a prato) e riduzione di utilizzo di trattamenti e concimazioni;
    - conversione dei sistemi irrigui con risparmio risorsa acqua (ad es. da scorrimento ad aspersione);
    - tecniche di ricarica degli acquiferi;
  - d) progetti didattico / divulgativi / promozione turistica
    - percorsi didattici lungo i fiumi di risorgiva e gli altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche;
    - attività sportive o per usi ricreativi (ove non conflittuali con gli obiettivi di tutela).

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 31.4 Per le aree ad elevato grado di tutela dovranno essere promossi e favoriti interventi volti a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio, vietando – ove ritenuto necessario per la tutela – la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

## **32 Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici**

Rif. elaborati grafici P.T.C.P. – Sistema del Paesaggio

*(Quadro B: 1 – Medio Corso del Brenta)*

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Carta dell'Assetto Paesaggistico

*(Area tra il Fiume Brenta e le Rogge Cagnarola e Brentella, Viale Alberato, San Nicolò)*

- 32.1 Il P.A.T., coerentemente con il P.T.C.P., recepisce le indicazioni di tutela già indicate dal P.T.R.C. vigente che, all'art. 33, individua gli ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali ai sensi della L.R. 16.8.1984, n.40, tra i quali il "Medio Corso del Brenta", in fase di elaborazione. Lo studio ridefinisce limiti e modalità d'intervento, indica alcune soluzioni progettuali tipo e programmi di gestione.
- 32.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
1. aree sottoposte a vincolo da P.T.R.C.;
  2. ambiti a cui attribuire direttive di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

#### **DIRETTIVE**

- 32.3 Il Comune, in sede di P.I., in concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuove azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti individuati dal P.T.R.C., in particolare differenziando le modalità d'uso per la costituzione di oasi per la protezione della flora e della fauna, per le attività sportive o per gli usi ricreativi.
- Le azioni sono volte alla:
- tutela della risorsa idrica, promovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
  - tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
  - creazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche legate;
  - promozione dello sviluppo e utilizzo dei volumi ipogei.
- 32.4 Il P.I. disciplina tali aree ad elevato grado di tutela favorendo ogni intervento volto a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio prescrivendo, ove necessario per la tutela, idonei criteri di progettazione edilizia e mitigazione ambientale per la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 32.5 Nelle aree in cui siano stati istituiti Piani ambientali, Piani d'Area, e dove ricadano i Siti della Rete Natura 2000, o lungo i corsi d'acqua vincolati ex L. 431/1985, si osservano comunque le normative vigenti. In particolare per le aree ricadenti all'interno dei siti della rete Natura 2000, nell'attuazione di piani, progetti e interventi dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..

#### **Centri storici**

### **33 Centri storici**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
(*San Giorgio in Bosco, Lobbia, Sant’Anna Morosina, Paviola – non perimetrato, Giarabassa – non perimetrato*)

- 33.1 Il P.A.T. individua nei centri storici la risorsa principale per il mantenimento del valore dell'identità culturale degli insediamenti e delle comunità locali e per l'incremento della godibilità urbana, e della fruizione culturale e ambientale, del territorio comunale con particolare attenzione alla fruizione turistica.
- 33.2 Sono individuati i Centri Storici di cui all'art. 3 della L.R. n. 80/1980, così come recepiti dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici – Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto, a cura della Regione Veneto – Segreteria Regionale per il Territorio e successive modifiche introdotte dal P.R.G..
- 33.3 Il P.A.T, coerentemente con quanto previsto dall'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., determina, per il centro storico di San Giorgio in Bosco:
- a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
  - b) per ogni categoria di cui alla lettera a) gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
  - c) i margini di flessibilità ammessi dal P.I.;
- in tal senso viene fatto esplicito riferimento alle categorie di cui all'art. 48 delle presenti Norme Tecniche.
- 33.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
    - 1. centri storici.

#### **DIRETTIVE**

- 33.5 Quelle fissate dal successivo art. 68.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 33.6 Quelli fissati dal successivo art. 68.

#### **Elementi generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto**

### **34 Depuratori**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 34.1 Trattasi di ambiti relativi a impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree pertinenziali e di rispetto.
- 34.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta

– coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù”  
1. depuratori – fasce di rispetto.

## **DIRETTIVE**

- 34.3 Il P.I. aggiorna il censimento degli ambiti relativi a impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell’uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all’edificazione previsti dall’art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e della Deliberazione del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque in data 04.02.1977, Allegato 4, punto 1.2.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 34.4 Per gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell’uomo è prescritta una zona di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l’ambito destinato all’impianto ed al suo ampliamento.  
In ogni caso l’estensione di tale zona di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell’area di pertinenza dell’impianto.  
Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc..  
Per gli edifici esistenti nella zona di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 3, c. 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

## **35 Cimiteri**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 35.1 Trattasi di ambiti di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative zone di rispetto.
- 35.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:  
a) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù”  
1. cimiteri.

## **DIRETTIVE**

- 35.3 Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione degli ambiti di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative zone di rispetto.
- 35.4 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.
- 35.5 A norma dell’art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione di edifici ricadenti nella zona di

rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina un credito edilizio; a norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della medesima L.R., sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

- 35.6 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 35.7 Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti negli ambiti cimiteriali e delle zone di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al T.U. delle leggi sanitarie, R.D. n. 1265/1934, art. 338 e s.m.i. (art. 57 D.P.R. n. 285/1990 e art. 28 L. n. 126/01.08.2002).

## **36 Allevamenti zootecnici**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 36.1 Il P.A.T. individua gli allevamenti zootecnici intensivi presenti sul territorio comunale e localizzandoli nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.
- 36.2 Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'avviamento o ampliamento degli stessi e nel caso di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.
- 36.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Difesa del suolo"
1. Controllo smaltimento deiezioni zootecniche e ambito bacino scolante.

## **DIRETTIVE**

- 36.4 Il P.I. dovrà provvedere ad approfondire il censimento degli allevamenti intensivi; dal punto di vista metodologico le banche dati da utilizzare per l'approntamento dell'allevamento intensivo possono essere di 5 tipi:
- dati settore veterinario dell'U.L.S.S. di competenza territoriale;
  - dati C.R.E.V. (Centro Regionale Epidemiologico Veneto) dell'Istituto Zooprofilattico delle Venezie (Regione Veneto);
  - dati S.I.S.P. (Sistema Informativo Settore Primario – Regione Veneto);
  - dati Provincia di Padova – Settore Ecologia, relativi alle comunicazioni di spandimento deiezioni (Direttiva Nitrati);
  - banca dati allevamenti presenti a livello comunale per studi e/o altri dati pregressi messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale per la redazione del P.A.T.;
- potrà essere necessaria anche la raccolta di dati direttamente nell'azienda zootecnica; per

l'individuazione degli allevamenti rientranti in classe 1 andrà fatta un'analisi puntuale con i dati relativi alla comunicazione di cui alla D.G.R. n. 2439 del 07.08.2007 (Direttiva Nitrati) inerenti le superfici aziendali e i terreni a disposizione per lo spargimento.

- 36.5 Il P.I. per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna, qualora ritenuto opportuno, il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento, secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del P.A.T..
- 36.6 Il P.I. provvede, inoltre ad individuare:
- a) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
  - b) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.
- 36.7 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.
- 36.8 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 le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.
- 36.9 Per gli allevamenti di cui ai precedenti punti 36.6 b) e 36.7 in merito alla disciplina procedimentale e gestionale del credito edilizio, da assumere come criterio informatore generale ai fini dello strumento operativo, si dovrà prevedere la possibilità di utilizzo prevalentemente secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal presente P.A.T.; nel caso di utilizzo del credito nell'area di dismissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti privati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero dei fabbricati ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura ritenuta strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., proposto dagli aventi titolo; a tale proposito il P.I. disciplinerà la trasformazione urbanistico-edilizia prescrivendo che l'intervento dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:
- a) riqualificazione, mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
  - b) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali non allergeniche volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
  - c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
  - d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
  - e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, la pedodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane,

ecc.;

f) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

- 36.10 Il P.I., in merito alle modalità di attribuzione, potrà riconoscere crediti edilizi, espressi in metri cubi urbanistici, sino ad un massimo del 30% del volume equivalente ottenuto moltiplicando le superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, di cui al combinato disposto dei precedenti punti 36.6.b) e 36.7, per una altezza virtuale di m. 3,00.
- 36.11 Per gli allevamenti esistenti il P.I. predispone norme che incentivano l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia. Inoltre prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.
- 36.12 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.
- 36.13 Nelle aree soggette alla Direttiva europea nitrati il P.I., d'intesa con gli Enti preposti, prevede che l'irrigazione dei suoli agricoli sia effettuata con sistemi a pioggia anziché a scorrimento, prevedendo altresì opere per la ricarica della falda e per mantenere la qualità del paesaggio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 36.14 Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione della prima variante al P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006; a questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".
- 36.15 A corredo dei progetti edilizi riguardanti nuovi e/o ampliamenti di 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:
- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
  - b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
  - c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga

- utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
  - e) una completa documentazione fotografica del sito.

36.16 Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo; l'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevate, 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.

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 P.I., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.I. medesimo.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. 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.

## **37 Gasdotti**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

37.1 Nella Tav. 1 – “Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale” sono individuati i tracciati dei gasdotti.

37.2 Il P.A.T. definisce le fasce di rispetto specificate dalla relativa normativa vigente.

37.3 Il P.A.T. definisce le fasce di rispetto specificate dalla relativa normativa vigente; in tal senso fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù”
  1. gasdotti – fasce di rispetto.

### **DIRETTIVE**

37.4 il P.I. definisce eventuali riduzioni delle fasce di rispetto previo accordo tra Ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

37.5 Viene richiamato quanto specificatamente disposto dal D.M. 24.11.1984 e s.m.i..

## **38 Elettrodotti**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.T.C.P. – Carta della Fragilità  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 38.1 La Tav. A.1 – “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” individua le linee degli elettrodotti in quanto fonti di campi elettromagnetici da essi generati.
- 38.2 Rispetto alla cartografia del P.A.T. in caso di discordanza in merito all’esatto tracciato dell’elettrodotto farà fede il rilievo topografico; eventuali modifiche dell’estensione non costituiscono variante al P.A.T..
- 38.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servità”
1. elettrodotti – fasce di rispetto.

#### **DIRETTIVE**

- 38.4 In sede di stesura della prima variante al P.I., o delle varianti successive, verrà definita la profondità delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, calcolate nel rispetto della metodologia di cui al D. Min. Ambiente e tutela del territorio e del mare 29.05.2008, che potranno variare in rapporto all’ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell’esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche del singolo elettrodotto da parte dell’A.R.P.A.V. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.
- In caso di discordanza in merito all’esatto tracciato dell’elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
- 38.5 Il P.I. provvede a stabilire le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell’energia.
- 38.6 Fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia di distanze e fasce di rispetto degli elettrodotti, il P.I. dovrà incentivare la rilocalizzazione delle costruzioni esistenti che contrastano con essa fruendo di credito edilizio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 38.7 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione statale in materia, nell’ambito delle fasce di rispetto dell’elettrodotto non sono consentite nuove destinazioni residenziali, scolastiche, aree gioco per l’infanzia ed, in ogni caso, destinazioni comportanti la permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere.
- 38.8 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alle disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
- 38.9 In merito alla salvaguardia e sviluppo della rete ecologica, in coerenza con le normative dei piani di livello superiore, i nuovi progetti di elettrodotti con tensione superiore a 100 kV all’interno della rete ecologica devono prevedere l’interramento, fatto salvo l’intervento debba essere realizzato

per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico e non esistano soluzioni alternative possibili; in tal caso devono essere attuate idonee misure mitigative e compensative; per le restanti componenti della rete ecologica devono prevedere misure per il contenimento del rischio di elettrocuzione e collisione dell'avifauna.

### **39 Pozzi di prelievo idropotabili**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 39.1 Trattasi dei punti di captazione delle acque di falda destinate al consumo umano erogata a terzi mediante impianti di acquedotto che rivestono carattere di pubblico interesse.  
Il P.A.T. individua i pozzi di prelievo e le relative fasce di rispetto ai sensi del D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 "Testo Unico Ambientale", art. 94 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".  
Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

#### **DIRETTIVE**

- 39.2 Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili in base a possibili studi idrogeologici.  
Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative della acque da destinare al consumo umano, ai sensi dell'art. 94, comma 1, del D.P.R. n. 152/2006 la Regione, su proposte delle Autorità d'Ambito, determina le aree di salvaguardia (ossia zone di tutela assoluta e zone di rispetto). Il P.I. può stabilire ulteriori aree di salvaguardia distinte, ossia zone di tutela assoluta, oltre alle zone di rispetto individuate dal P.A.T. (previste per tutelare le risorse idriche con un'estensione di raggio di 200 m rispetto al punto di captazione):
- la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a m 10.00;
  - l'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 39.3 Nelle zone di rispetto è fatto divieto delle seguenti attività o destinazioni:
- dispersione, ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - accumulo di concimi organici;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave e pozzi;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - impianti di trattamento di rifiuti;
  - pascolo e stalle di bestiame;

- tutte le attività di cui all'art. 94, comma 4, del D.P.R. n. 152/2006.

Nelle zone di rispetto è vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui sopra, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Nelle zone di rispetto è vietato lo scarico nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee delle acque di raffreddamento.

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

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 40.1 Il P.A.T., in relazione alle previsioni del combinato disposto Art. 3, c.1, lett. d), punto 1) e Art. 8, c. 1, lett. e) della L. n. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, c. 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs. n. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i..
- 40.2 Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
- a) escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
  - b) escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
  - c) escludere l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
  - d) escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale, nonché nei contesti figurativi degli edifici storici e nei con visuali, così come indicati nel P.A.T.;
  - e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
  - f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di "emissioni" oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
  - g) considerare siti di potenziale localizzazione le zone produttive, le aree per impianti tecnologici, le aree cimiteriali.
- 40.3 Per rispondere ai principi di razionalità dell'azione amministrativa, l'esigenza di introdurre criteri minimi di conoscenza preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti – anche al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio, nonché ambientale e della assentibilità di queste installazioni – può trovare concretezza operativa attraverso la formazione di un "piano delle installazioni" anche di valenza intercomunale, sentito l'A.R.P.A.V., nel quale sono riportati gli impianti da installare e gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.
- 40.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e

vincoli relativi a:

- a) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servità”
  - 1. antenne e impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.

## **DIRETTIVE**

- 40.5 Il P.I. provvede a definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D. Lgs. n. 259/2003 e s.m.i., secondo i criteri precedenti, anche mediante la formazione del piano di cui al precedente comma.
- 40.6 Fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia di distanze e fasce di rispetto degli elettrodotti e per la localizzazione di impianti per le trasmissioni in radiofrequenza, il P.I. dovrà incentivare la rilocalizzazione delle costruzioni esistenti che contrastano con essa fruendo di credito edilizio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 40.7 Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e di coerenza con l’eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione.
- 40.8 Nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8.7.2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari), o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
- 40.9 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

## **41 Viabilità**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 41.1 La Tav. A.1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” evidenzia le infrastrutture del sistema della viabilità esistente / progetto approvata di interesse provinciale / comunale, evidenziando le relative fasce di rispetto.
- 41.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
  - a) “Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale”
    - 1. infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale;
    - 2. infrastrutture esistenti;
    - 3. infrastrutture di progetto;
  - b) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servità”
    - 1. viabilità esistente di interesse sovracomunale.

## **DIRETTIVE**

- 41.3 Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
- 41.4 Nelle fasce di rispetto stradali, 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, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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; in ogni caso per opere di rango sovracomunale sarà necessario acquisire il benessere dell'Ente proprietario della strada.
- 41.5 Il P.I. provvede a favorire la rilocalizzazione degli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.
- 41.6 Nelle more di approvazione del primo P.I. sono fatte salve le disposizioni transitorie di cui all'Art. 48, c. 7 ter, lett. e) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 41.7 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.
- 41.8 A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, 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 del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 41.9 In prossimità dei centri abitati il P.I. prescrive per le nuove strade extraurbane principali, ed ogni altra individuata a tal fine, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee ad ottenere il rispetto dei limiti di intensità sonora al di là di esse.
- 41.10 In sede di progettazione gli interventi sulla viabilità esistente di natura straordinaria (manutenzione straordinaria) e i progetti di nuove arterie veicolari e/o ciclopedonali, dovranno tener conto delle Norme, Prescrizioni ed Indicazioni di natura idraulica espresse nell'allegato A dello S.V.C.I. del P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 41.11 Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

## **42 Ferrovia**

Rif. elaborati grafici: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 42.1 Trattasi di aree di sedime e delle relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti od in progetto, anche secondo nuovi programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche.
- 42.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale”
    1. infrastrutture di progetto;
  - b) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servità”
    1. ferrovie.

### **DIRETTIVE**

- 42.3 Il P.I. recepisce i programmi relativi alla realizzazione di infrastrutture strategiche e le relative fasce di rispetto.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 42.4 Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del D. Lgs. 20 agosto 2002, n. 190, attuativo della L. n. 443/2001 e s.m.i..

## **43 Idrografia**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 43.1 Il presente articolo tratta delle zone di tutela dei fiumi, canali, e invasi naturali ed artificiali, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, nonché relative fasce di rispetto.
- 43.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Difesa del suolo”
    1. aree caratterizzate da un fascia di rispetto di 100 metri da piede argine dei corsi d’acqua principali;
    2. fascia di salvaguardia fluviale sui corsi d’acqua classificati;
    3. corsi d’acqua e specchi lacuali;
  - b) “Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servità”
    1. idrografia – fasce di rispetto;
    2. rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali;
    3. scoli e altri corsi d’acqua minori;
    4. specificità urbanistica delle aree interne alle fasce di rispetto.
- 43.3 Fatte salve le disposizioni per i corsi d’acqua pubblici di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il P.A.T. dispone che i corsi d’acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il R.D. n. 368/1904 per le opere di bonifica ed il R.D. n. 523/1904 per le opere idrauliche classificate;
- relativamente alla gestione del territorio in connessione con le esigenze idrauliche, qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico / ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi;
- 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 laddove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

#### **DIRETTIVE**

- 43.4 Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo, nonché adegua le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino competente.
- 43.5 Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente.
- 43.6 Ai sensi dell'Art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 43.7 La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali, è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 10 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue che il P.I. potrà meglio definire e relativamente alle quali potrà fissare distanze diverse.
- 43.8 In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (per le vie d'acqua classificate):
- 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, fatto salvo quanto specificatamente previsto dal Genio Civile competente;
  - 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 del ciglio del corso d'acqua.
- 43.9 In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n.368 (per gli scoli consortili ed altri corsi d'acqua pubblici minori):
- 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, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
- 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 con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

- 43.10 All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
- 43.11 Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua demaniali e consortili e relative fasce di rispetto compresi all'interno dei P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria del P.U.A. di appartenenza. Le aree corrispondenti alle fasce di rispetto ed i relativi sedimi dei corsi d'acqua qualora privati potranno comunque contribuire ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.
- 43.12 Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto riferite a corsi d'acqua demaniali e consortili esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dei P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano che dette aree siano specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico.
- 43.13 All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
  - e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- è fatto salvo il nulla osta preventivo da parte dell'Ente competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica).
- 43.14 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:
- a) purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
  - b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
- 43.15 La disciplina dell'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci ed erbicidi è regolamentata dal Piano specifico denominato "Agricolo Ambientale e per la difesa fitopatologica" previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 8 gennaio 1991, n.1 e s.m.i..
- 43.16 Le distanze di spargimento degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche e le distanze di accumulo temporaneo degli stessi dai corsi d'acqua e dalle risorgive sono regolamentate dalla D.G.R.V. n. 2495/2006 e s.m.i..
- 43.17 Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "*Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta*" approvato dal Consiglio Regionale in data 26 marzo 1991.

## Altri elementi

### 44 Limite Centri abitati

Rif. elaborati grafici: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 44.1 Per “centro abitato” si intende un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine; per “insieme di edifici” si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
- 44.2 Il P.A.T. fa propria la deliberazione della Giunta comunale di delimitazione dei Centri Abitati del Territorio di San Giorgio in Bosco.

## DIRETTIVE

- 44.3 Ai sensi della Circ. Min. LL.PP. 29.12.1997 n. 6709/1997, la delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno 25 fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada, previsti dall’art. 3, c. 1, punto 8, del Codice della Strada, è comunque subordinato alla caratteristica principale di “raggruppamento continuo”; pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: strade, piazze, giardini o simili, ed aree di uso pubblico con esclusione, quindi, di terreni agricoli, aree fabbricabili, ecc.; in questo senso il P.I. recepisce la delimitazione del centro abitato.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 44.4 Si intendono quelle dettate dalla specifica normativa vigente in materia.

## Invarianti

### 45 Invarianti di natura geologica, geomorfologica ed idrogeologica

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle Invarianti  
Tav. 2 – Carta delle Invarianti

- 45.1 Per “invariante di natura geologica” si intende un ambito territoriale o un elemento caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni. Il P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I., tutela e valorizza, attraverso la loro conservazione, i paleovalvei:
- con rilevanza paesaggistica, in quanto morfologicamente apprezzabili;
  - con rilevanza naturalistica, come aree umide, in quanto relitti dei vecchi corsi d’acqua.
- 45.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Difesa del suolo”
1. Invarianti di natura geologica;

2. aree di risorgiva;
- b) "Attività produttive"
  1. Aree di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo.

45.3 La Tav. 2 "Carta delle Invarianti" evidenzia le zone di interesse comunale, individuate ai sensi del presente articolo, quali il perimetro delle aree interessate da risorgive.

#### **DIRETTIVE**

45.4 Il Comune, in sede di P.I. potrà eventualmente ridefinire, a seguito di opportuni approfondimenti, gli elementi lineari indicati dal P.A.T.I. / P.A.T. ed individuare, mediante una specifica ricognizione ed indagine, ulteriori risorgive determinando, in tal modo, quelle di cui è vietata la rimozione, il colmamento ed il mascheramento con manufatti di natura antropica per la loro importanza paesaggistico-geomorfologica, geologico-tecnica ed idrogeologica.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

45.5 Sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione od all'alterazione negativa del bene.

45.6 In merito alle "aree di trasformazione – linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo", la progettualità delle nuove aree di espansione, introdotte dal Piano Operativo comunale, dovrà essere sostenibile tenendo conto degli elementi lineari di cui al presente articolo.

#### **46 Invarianti di natura paesaggistica**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle Invarianti  
Tav. 2 – Carta delle Invarianti

46.1 La Tav. n. 2 "Carta delle Invarianti" individua caratteri ed identificativi di tipo areale, lineare e puntuale, che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei suoi caratteri fondamentali.

46.2 Trattasi di elementi del paesaggio naturale quali: corsi d'acqua con vincolo paesaggistico, ambiti per l'istituzione di parchi, ambiti naturalistici, zone di risorgiva, grandi alberi, ambiti di importanza paesaggistica, itinerari paesaggistici, coni di visuale, ecc., di interesse comunale.

46.3 Le invarianti di natura paesaggistica qui individuate spesso coincidono con le invarianti di natura ambientale in quanto rivestono valore sia ambientale, sia paesaggistico.

46.4 Si identificano come land markers gli alberi monumentali e i parchi e giardini storici di pregio già individuati nel sistema paesaggistico dei piani di livello superiore.

46.5 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Sistema ambientale"
  1. invarianti di natura ambientale – paesaggistica;
- b) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
  1. invarianti di natura paesaggistico-ambientale;
  2. land markers.

## DIRETTIVE

- 46.6 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa, qualora ritenuto necessario, l'individuazione dei sedimi degli ambiti interessati.
- 46.7 Il P.I. definisce le norme di tutela di dettaglio; nel rispetto della normativa vigente, promuove azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione degli elementi del paesaggio.
- 46.8 In sede di formazione, il P.I. specificherà la disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi fissati per le singole aree o elementi individuati dal P.A.T., in particolare, per la tutela e la valorizzazione delle siepi, filari o singole alberature da individuare in quanto elementi di interesse ambientale e naturalistico.
- 46.9 Il Comune, in concerto con gli altri Enti interessati (Provincia, Regione), in fase di stesura de P.I. provvede alla tutela ed alla valorizzazione dei land markers e delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante, anche con progetti di interesse sovracomunale, attraverso:
- l'identificazione precisa dei perimetri dei parchi e giardini segnalati come Invarianti;
  - l'organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo con i proprietari privati;
  - la conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 46.10 All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali e di naturalità e biodiversità del bene protetto.
- 46.11 All'interno degli ambiti di valenza paesaggistica non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

## 47 Invarianti di natura ambientale

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Ambientale  
(*Quadro C*)  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle Invarianti  
Tav. 2 – Carta delle Invarianti

- 47.1 La tavola n. 2 "Carta delle Invarianti" ha individuato le risorse naturali di tipo areale, lineare o puntuale, specifiche di un luogo o territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.
- 47.2 Le invarianti di natura ambientale individuate in gran parte coincidono con quelle di natura paesaggistica in quanto esprimono tale duplice ruolo.  
Sono state individuate, principalmente, le seguenti invarianti ambientali:
- paesaggi agrari da tutelare e valorizzare;
  - territori coperti da boschi;
  - Fiume Brenta;
  - ambiti per l'istituzione di Parchi o Riserve naturali regionali (Medio Corso del Brenta);
  - ambito naturale di livello regionale (Palude di Onara e soergenti del Tergola e relativo ambito fluviale);

- corsi d'acqua con vincolo paesaggistico;  
come specificato nella Carta delle Invarianti.

- 47.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Sistema ambientale”
    - 1. invarianti di natura ambientale – paesaggistica;
  - b) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
    - 1. invarianti di natura paesaggistico-ambientale;
    - 2. land markers.

## **DIRETTIVE**

- 47.4 Il P.I., nel rispetto della normativa vigente, promuove azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali: in particolare andranno differenziate le modalità d'uso delle oasi per la protezione della flora e della fauna (attività sportive, usi ricreativi).

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 47.5 In questi ambiti ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, nonché prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

## **48 Invarianti di natura storico-monumentale**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta delle Invarianti  
Tav. 2 – Carta delle Invarianti

- 48.1 Il P.A.T. individua come invarianti gli elementi areali, puntuali, e lineari, di seguito elencati, espressione della formazione degli insediamenti nella loro evoluzione temporale e che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento del patrimonio storico-monumentale ed architettonico, compresa la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, espressione prescrivendone la tutela, il recupero e la valorizzazione.

Trattasi in particolare di:

- 1. immobili ed aree sottoposti a tutela ai sensi D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - 2. centri storici;
  - 3. Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'IRVV e non sottoposte a tutela;
  - 4. parchi e giardini di interesse storico e architettonico;
  - 5. zone di interesse archeologico tutelate ai sensi art. 142 D.Legs 42/2004;
  - 6. chiese ed oratori.
- 48.2 Ai sensi dell'Art. 40 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. per gli edifici di cui al presente articolo e per quelli individuati in Tav. 4 del P.A.T., vengono determinate le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione, unitamente a quanto specificatamente indicato nel successivo art. 64:
- a) immobili sottoposti a tutela monumentale;
  - b) Ville venete non sottoposte a tutela di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
  - c) immobili non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a), b) di interesse storico, architettonico e culturale di rilevanza sovra comunale, in particolare gli edifici già tutelati dal P.R.G. e edifici denominati di valore storico testimoniale quali: Cassina Giara Bassa – Corte

Busetto, Oratorio di San Nicolò, Corte Morosini poi Cittadella Vigodarzere, Colombara;  
d) pertinenze e contesti figurativi.

- 48.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
1. invariante di natura storico-monumentale e testimoniale di interesse sovracomunale.

## DIRETTIVE

- 48.4 Il P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, possono definire le destinazioni d’uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiare destinazioni d’uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storiche, architettoniche ed ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza ed in ogni caso tutte le destinazioni compatibili con i valori storico testimoniali presenti.
- 48.5 E’ demandata al P.I., in coerenza con i contenuti del presente articolo, la possibilità di individuare ulteriori immobili, di specifico interesse comunale, ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione con la definizione delle destinazioni compatibili e delle modalità di intervento.
- 48.6 Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi dell’Art. 40, c. 3, lett. a) e b), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 48.7 Qualora l’immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all’interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l’eventuale potenzialità edificatoria prevista, alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenziali e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro tipo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all’area di pertinenza e/o al contesto figurativo, o – nel caso ciò non sia possibile – potrà essere riconosciuta una compensazione / credito edilizio senza cessione dell’area, ma a seguito del riconoscimento di un vincolo di in edificabilità sulla stessa.
- 48.8 Per i centri storici, gli edifici di valore documentale di interesse comunale, gli edifici e complessi monumentali, Ville venete e gli altri immobili di interesse storico-monumentale-testimoniale valgono le norme di cui al presente P.A.T..
- 48.9 Con riferimento alle aree agricole ed agroforestali il P.I. conserva e valorizza il patrimonio storico-culturale del territorio agricolo assicurando:
- interventi finalizzati alla conservazione e ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;
  - tutela dei coni visuali e riduzione dell’inquinamento visivo-paesaggistico, determinato dalla presenza di qualsiasi elemento detrattore ed in particolare di infrastrutture ed elettrodotti, per i quali dovranno essere previsti, per le nuove opere e per le esistenti, in particolare per quelle localizzate in ambiti di rilevante valenza, adeguate misure di mitigazione;
  - rinaturalizzazione del territorio agroforestale mediante interventi atti a garantire la manutenzione del territorio, l’accesso e la fruibilità in termini ambientali e socio-culturali. In particolare dovranno essere attivati ed incentivati, anche utilizzando le adeguate misure previste dal P.S.R.:

- le componenti della rete ecologica;
- l'agricoltura biologica, in particolare nelle aree soggette a direttiva nitrati;
- la tutela di habitat seminaturali e delle biodiversità;
- i prati stabili, i pascoli e i prati-pascolo;
- la tutela della risorsa idrica;
- l'imboschimento di terreni agricoli e la realizzazione di ambienti forestati al fine di incrementare l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e contemporaneamente produrre biomassa ai fini della produzione di energia alternativa;
- fasce filtro lungo i corsi d'acqua con incentivazioni nei territori i cui terreni presentano una minore permeabilità
- la salvaguardia degli elementi lineari e puntuali caratterizzanti il paesaggio agricolo, nonché le qualità percettive e di spazialità in essere, vietando in particolare la distruzione ed il danneggiamento delle siepi senza adeguata compensazione, non rientrando tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi;
- la dotazione per tutti i nuovi impianti di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;
- l'ampliamento degli allevamenti esistenti solo in stretta adiacenza agli attuali, prescrivendo comunque adeguate misure di compensazione.

48.10 Il P.I. verifica e specifica la presenza di elementi significativi caratterizzanti il territorio quali:

- a) tipologie insediative tipiche;
- b) recinzioni tipiche esistenti;
- c) ulteriori elementi lineari o puntuali tipici caratterizzanti quali murature in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc.;
- d) caratteri tecnico-costruttivi tipici (orientamento prevalente dei tetti, materiali di manto di copertura, tipologia prevalente delle finestre, ecc.);
- e) siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
- f) colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche;
- g) corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
- h) detrattori visivi;
- i) caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);
- j) elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.).

48.11 Il P.I. potrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi; in particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- d) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i cono visuali verso le emergenze paesaggistiche.

48.12 L'Amministrazione comunale per tramite del P.I. promuove, in concerto con l'Amministrazione provinciale, la realizzazione dei percorsi previsti.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

48.13 Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzati in sede protetta e dotati di idonea segnaletica logica e coerente, nonché muniti 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.

48.14 Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità di interesse comunale prevista dal P.A.T., dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

48.15 Nelle zone con indagine di archeologia preventiva, tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una "verifica preventiva dell'interesse archeologico", redatta secondo quanto previsto all'art. 95 comma 1 del D. Lgs. n. 163/2006; il progetto, corredato dalla predetta verifica, dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica ed il titolo abilitativo comunale all'intervento dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima.

48.16 In tali ambiti si prescrive che le nuove costruzioni siano concepite in armonia con le tipologie esistenti di valore storico testimoniale e/o tradizionali.

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

Rif. elaborati grafici: P.T.R.C. – Sistema del territorio rurale e della rete ecologica – Ambito 22 (Fascia delle risorgive tra Brenta e Piave): Aree ad elevata utilizzazione agricola  
Tav. 2 – Carta delle Invarianti

49.1 Per "invariante di natura agricolo-produttiva" si intende un ambito territoriale caratterizzato da specifici aspetti vocazionali o strutturali che lo distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso.

49.2 La Tav. 2 "Carta delle Invarianti" individua i principali ambiti del territorio agricolo caratterizzati in prevalenza da produzioni tipiche oltre che da altre produzioni minori le quali, tuttavia, beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi. In tali aree può essere presente una dimensione ambientale e/o paesaggistica che per importanza e peso può risultare non secondaria a quella agricolo-produttiva. In particolare possono rientrare in tali aree gli ambiti di produzioni di qualità e tipicità riconosciuta, nonché di qualità e tipicità non riconosciuta, ma legata a marchi volontari. Possono essere considerate invarianti gli ambiti a bosco, le siepi campestri di valenza naturalistica e/o paesaggistica, le colture specializzate e gli ambiti collegati all'attività vivaistica e alla vendita di prodotti tipici e/o all'attività agrituristica.

49.3 Lo spazio extra urbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.

49.4 Nelle invariati di natura agricolo-produttiva sono ricomprese anche le “aree ad elevata utilizzazione agricola” che il P.T.R.C. (prima variante adottata – N.T., art. 10) individua per favorire il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo limitando la penetrazione in tali aree di attività in contrasto con gli obiettivi di conservazione delle attività agricole e del paesaggio agrario.

## **DIRETTIVE**

49.5 Il P.I. provvede a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invariati agricolo-produttive; in sede di formazione si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi specifici per le singole aree individuate.

49.6 All'interno dello spazio extraurbano, il P.I. individua:

- le aree agricole e agroforestali;
- i nuclei residenziali in territorio extraurbano, secondo le indicazioni della Tav. 4 del P.A.T. relativamente agli ambiti di edificazione diffusa;

ai fini della valorizzazione del patrimonio agroforestale e dell'agricoltura specializzata, il P.I. incentiva e favorisce in particolare:

- le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia;
- la produzione di filiere di biomasse a fini energetici;
- le filiere corte agro-alimentari;
- la manutenzione e ripristino del paesaggio storico-culturale;
- lo sviluppo del turismo rurale.

49.7 Nelle zone agricole di particolare pregio, così come individuate dal P.A.T., il P.I. incentiva in particolare interventi finalizzati alla valorizzazione agrituristica legata alle produzioni locali tipiche.

49.8 Ai fini della tutela del patrimonio agroforestale e dell'agricoltura specializzata, all'interno delle aree agricole:

a) il P.I. individua all'interno del territorio comunale:

- zone agricole integre;
- zone agricole di particolare pregio.

49.9 Il P.I. provvede:

- a salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- alla conservazione e 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;
- a promuovere lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- a promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- a sviluppare le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando “l'azienda tipo” e le caratteristiche significative per il sostentamento della attività agricola tradizionale.

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

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 49.11 Nelle aree agricole integre e di pregio non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.
- 49.12 Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
- 49.13 Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'intergrità e funzionalità aziendale.

## Fragilità

### 50 Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Fragilità  
Tav. 3 – Carta della Fragilità

- 50.1 Definisce, ai fini geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio comunale ad essere trasformata tramite interventi edificatori; viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo, identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, possono essere idonee, idonee sotto condizione (per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici, per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare) o non idonee ai fini edificatori.
- 50.2 In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica; provvede inoltre a non aumentare, e se necessario ridurre, in conformità con le indicazioni della pianificazione di bacino, il rischio connesso con la pericolosità geomorfologica e idraulica elevata e/o molto elevata.
- 50.3 Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, all'erosibilità delle sponde fluviali, all'esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.
- 50.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Difesa del suolo"
1. aree idonee;
  2. aree idonee a condizione;
  3. aree non idonee.
- 50.5 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il P.A.T. individua tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

a) **AREE IDONEE**

Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale

Pagina **66** di **166**

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

Per qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico che interessa un'area idonea valgono le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni contenute nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica finalizzate a mitigare le modifiche al regime idraulico locale provocate dalle nuove previsioni, nonché ad individuare le necessarie misure compensative finalizzate alla riduzione della pericolosità idraulica e alla attenuazione delle condizioni di pericolo.

Per qualsiasi intervento edificatorio e/o infrastrutturale previsto sia in aree idonee sia in aree idonee a condizione, valgono le disposizioni di cui la D.M. 14.1.2008 – Norme tecniche per le costruzioni.

#### **b) AREE IDONEE A CONDIZIONE**

Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di intervento, le condizioni di seguito riportate. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione. La capacità portante non elevata dei terreni non esclude che si debba ricorrere all'utilizzo di fondazioni profonde per interventi specifici.

##### **Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico (falda prossima a piano campagna)**

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

##### **Idoneità a condizione legata alle condizioni idrauliche (aree esondabili o a periodico ristagno)**

- a. Per queste aree è richiesta un'adeguata campagna di indagine che definisca in modo dettagliato le caratteristiche idrogeologiche locali e la programmazione delle opere che permettano la mitigazione idraulica dell'intervento in rispetto alle previsioni di compatibilità idraulica.
- b. Nelle aree ad "idoneità condizionata", indipendentemente dal tipo di caratterizzazione che qualifica l'idoneità condizionata, valgono comunque le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni contenute nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, norme finalizzate a mitigare le modifiche al regime idraulico locale provocate dalle nuove previsioni, nonché ad individuare le necessarie misure compensative finalizzate alla riduzione della pericolosità

e alla attenuazione delle condizioni di pericolo.

Per qualsiasi intervento edificatorio e/o infrastrutturale previsto sia in aree idonee sia in aree idonee a condizione, valgono le disposizioni di cui la D.M. 14.1.2008 – Norme tecniche per le costruzioni.

#### **Idoneità a condizione: colmata con materiale di riporto in aree di cave dismesse**

a. l'edificabilità dell'area è condizionata dall'esecuzione di preventive indagini geognostiche e chimiche atte a verificare in modo puntuale natura, spessore e caratteristiche chimiche dei materiali di riporto.

#### **c) AREE NON IDONEE**

In queste aree l'edificabilità non è consentita. Si tratta di aree in cui esiste il rischio particolarmente elevato di alluvionamento essendo poste lungo i corsi d'acqua principali (Fragilità), oltre a quelle interessate da presenza di vecchie cave ricolmate con materiale di natura non nota, in queste aree gli eventuali interventi, quali ad esempio opere idrauliche, infrastrutture, ecc., comunque subordinati alle prescrizioni di cui alle Norme, Prescrizioni ed Indicazioni contenute nell'allegato Studio di "Valutazione di Compatibilità Idraulica".

### **DIRETTIVE**

50.6 Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del Comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle normative vigenti.

50.7 Il P.I. potrà meglio dettagliare, a seguito di specifiche indagini, l'individuazione e la classificazione contraddistinte da differente compatibilità geologica, così come individuato dal P.A.T.. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, aggiornano il quadro conoscitivo del P.A.T. e la stessa Tav. 3 delle Fragilità. I dati relativi all'individuazione delle eventuali aree di influenza degli elementi considerati, e l'acquisizione di nuovi elementi di fragilità e/o criticità, dovranno essere trasmessi, in formato shape file, all'Amministrazione Provinciale.

50.8 Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme le precisazioni e prescrizioni contenute nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. che analizza le modifiche del regime idraulico provocate dalle nuove previsioni urbanistiche ed individua idonee misure compensative per ridurre il rischio e attenuare le condizioni di pericolo.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

50.9 Le istanze per l'approvazione dei P.U.A. e le varianti a quelli vigenti, ricadenti nelle aree sopra individuate, dovranno contenere, in funzione della tipologia di rischio, dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito, uno studio di compatibilità geologico-ambientale, comprendente:

- cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala da 1:2.000 a 1:5.000;
- indagini geomeccaniche, geotecniche, idrogeologiche;
- indicazione di eventuali opere di salvaguardia.

50.10 In sede in sede di rilascio e/o esame dei titoli abilitanti alla realizzazione di opere edilizie, per interventi non inseriti in piani redatti ai sensi del presente articolo, detti interventi dovranno essere subordinati ad uno studio completo di fattibilità, comprendente cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala adeguata all'opera da realizzare (da 1:2.000 a 1:5.000), indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche sufficientemente estese in funzione dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito.

50.11 Le prescrizioni di cui sopra sono valide anche e soprattutto in caso di manifestazione di nuovi elementi di criticità.

## **51 Aree a dissesto idrogeologico**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Fragilità  
Tav. 3 – Carta della Fragilità

51.1 Nelle aree che presentano caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche tali da essere idonee a condizione, occorre che siano adottati accorgimenti tecnici e che sia condotta una adeguata indagine per nuovi insediamenti. In generale in queste aree il paesaggio è stato profondamente modificato nelle sue forme per azione dei corsi d'acqua ed antropica, e si sono determinate condizioni di evoluzione dell'assetto territoriale; le aree a dissesto idrogeologico sono principalmente quelle soggette ad alluvioni periodiche, di risorgiva e di elevato sfruttamento antropico del territorio.

Per tutto quanto riguarda la salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee viene fatto specifico riferimento al Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009.

51.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

a) "Difesa del suolo"

1. aree soggette a dissesto idrogeologico.

Il Piano evidenzia le aree esondabili o interessabili periodicamente da ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza locale del drenaggio rilevate attraverso indagini effettuate dal P.T.C.P., dal Consorzio di Bonifica, dalla Protezione Civile provinciale, da informazioni fornite dal Comune.

51.3 Al P.A.T. è allegata la Valutazione di Compatibilità Idraulica che presenta gli studi idraulici di dettaglio delle aree interessate da interventi correlabili a modifiche del regime idraulico locale. Lo studio contiene:

- una specifica valutazione degli interventi, in cui vengono verificate le variazioni potenzialmente indotte sul territorio in termini di permeabilità/risposta idrologica in assenza di opportune misure di mitigazione
- il calcolo dei volumi d'invaso di compenso, ovvero di altri sistemi di mitigazione idraulica, da prevedere ai fini del mantenimento dell'invarianza idraulica rispetto alle condizioni preesistenti delle aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica.

51.4 Lo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., conformemente a quanto previsto dalla normativa regionale:

1. definisce modalità, metodi e sistemi per conseguire la mitigazione idraulica di qualsiasi tipo ed entità di intervento edilizio e/o urbanistico;
2. espone una normativa idraulica da applicare tassativamente su tutto il territorio comunale sia per le parti programmate (P.R.G.) non attuate e riproposte dal P.A.T., sia per tutte le nuove linee preferenziali di sviluppo, sia per tutte le previsioni viabilistiche previste/riproposte dal P.A.T..

### **DIRETTIVE**

51.5 In sede di P.I., sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, uno studio di compatibilità

idraulica di dettaglio individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello di studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione delle tipologie costruttive da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con la normativa prevista dai RR.DD. 368/1904 e 524/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente.

- 51.6 Con l'aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di un intervento urbanistico significativo occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete di drenaggio, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino i principi di stabilizzazione idraulica base, deduttiva ed induttiva come illustrato nello S.V.C.I. del P.A.T. mediante la predisposizione di volumi d'invaso superficiali (fossati, vasche, aree verdi depresse ecc.) o profondi (condotte sovradimensionate, vasche profonde, ecc.) o quant'altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con gli indirizzi e scelte strategiche introdotte dallo stesso S.V.C.I. del P.A.T..
- 51.7 Le infrastrutture viarie di nuovo tracciato o ristrutturazione di tracciato esistente che interferiscono con il sistema idrografico principale e minore dovranno essere assoggettate a preventiva analisi idraulica per verificare le modalità di attraversamento, le eventuali modifiche di tracciato di vie d'acqua intercettate e per la definizione delle opere a compenso dell'aumento dell'impermeabilizzazione del territorio conseguente all'esecuzione dello stesso intervento viario.
- 51.8 Il P.I. valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali, sia diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione.
- 51.9 Il P.I. potrà modificare con normative più mirate, il quadro di Norme, Prescrizioni ed Indicazioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., ma senza modificare le finalità del quadro in quanto destinato a dare risposta alle scelte strategiche di mitigazione idraulica definite dallo stesso Studio di Valutazione di Compatibilità.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 51.10 Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni:
- come imposto dallo S.V.C.I. del P.A.T. le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso ed i relativi coefficienti idrometrici;
  - i volumi d'invaso previsti quali misure compensative dell'impermeabilizzazione potranno essere realizzati con la formazione di invasi superficiali (nuove affossature, zone a momentanea sommersione, ecc.), o profondi (vasche di laminazione, sovradimensionamento delle condotte di raccolta delle acque meteoriche, ecc.). Per ogni ambito d'intervento, al fine di garantire l'effettivo riempimento degli invasi previsti con tecniche di detenzione idraulica, in corrispondenza della sezione terminale della rete di smaltimento delle acque di pioggia, dovrà essere messo in opera un dispositivo di controllo atto a limitare la portata scaricata al valore massimo consentito, valutabile di volta in volta in relazione alla dimensione della superficie servita e secondo le indicazioni puntuali dello stesso S.V.C.I. del P.A.T. (ad esempio col rispetto del contributo specifico di piena di  $10 \text{ l/[s x ha]}$  per determinati grandi interventi edilizi e/o di urbanizzazione).
- 51.11 Superfici impermeabili
- Vanno privilegiate sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o

trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.).

- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio e la detenzione idraulica momentanea.

#### 51.12 Aree a verde pubbliche/private

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, quando possibile, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane; tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

#### 51.13 Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

#### 51.14 Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o chiusura di affossature esistenti, di qualsiasi natura esse siano, salvo che non si verifichi una delle seguenti condizioni e previo parere del Consorzio di Bonifica competente:

- evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;
- giustificate motivazioni di carattere igienico/sanitario.

Le nuove tombature dovranno assicurare l'originaria operatività del fossato sia in termini di volume d'invaso che di smaltimento delle portate. Ogni intervento di tombinamento dovrà essere accompagnato da un'apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la caratterizzazione della via d'acqua e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione della stessa in relazione al suo bacino imbrifero.

#### 51.15 E' preferibile che la continuità idraulica nei fossati tombinati sia garantita in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti; le opere idrauliche di qualunque tipo nel caso siano posizionate su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionate e ripulite dai proprietari dei sedimenti stessi dell'alveo.

#### 51.16 Nel caso di opere previste in prossimità di canali consorziali, ogni modificazione della configurazione esistente o intervento ricadente all'interno della fascia di 10 metri dal ciglio superiore della scarpata sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Regio Decreto n° 368 del 1904 e dovrà quindi essere specificamente autorizzato, fermo restando che dovrà sempre essere lasciata completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri su ambo i lati del canale.

- 51.17 Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
- 51.18 Negli interventi di nuova edificazione il piano di calpestio al piano terra dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore al piano stradale o al piano campagna medio circostante di una quantità funzionale alla pericolosità idraulica che caratterizza la zona di intervento. I piani interrati dovranno essere impermeabilizzati fino alla quota del piano d'imposta di cui sopra, prevedendo aperture (comprese rampe di accesso e bocche di lupo) solo a quote superiori; nelle zone "Idonee a condizione" legate a cause di natura idraulica è comunque sconsigliata la realizzazione di piani interrati. In ogni caso al piano interrato o seminterrato deve essere garantita la presenza di una seconda via di accesso/uscita (es. vano scala interno che collega lo scantinato al piano terra) oltre a quella principale normalmente prevista (es. scivolo esterno di accesso/uscita).

## **Zone di tutela**

### **52 Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004**

Rif. elaborati grafici: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

- 52.1 Il P.A.T., con specifico riferimento alle peculiarità del territorio comunale, nel rispetto dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., individua e disciplina le seguenti zone di tutela:
- corsi d'acqua e specchi lacuali (lett. b) art. 41 della L.R. n. 11/2004);
  - una fascia di profondità di almeno:
    1. m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
    2. m. 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani, dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali;ai sensi della lett. g) art. 41 della L.R. n. 11/2004;
  - zone di interesse archeologico tutelate ai sensi art. 142 D. Lgs. n. 42/2004;
  - aree sottoposte a tutela art. 10 D.Lgs 42/2004;
  - aree relative ai contesti figurativi delle Ville Venete.
- 52.2 Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Magistrato alle Acque, A.R.P.A.V., U.L.S.S., M.I.B.A.C.T., ecc.).
- 52.3 La tutela viene attuata, da parte del Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
- a) nel caso di nuovi interventi (infrastrutture, insediamenti civili e produttivi, attività agricole, ecc.);
  - b) attraverso il controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, la siccità e l'inquinamento.
- 52.4 In merito alla valenza paesaggistica dell'attività pianificatoria, il P.T.R.C. (prima variante parziale di cui alla D.G.R.V. n. 427/10.04.2013) delimita e identifica gli Ambiti di Paesaggio (per il Comune di San Giorgio in Bosco n. 22 Fascia delle Risorgive tra Brenta e Piave) – con efficacia ai sensi dell'art. 45 ter, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e ai sensi dell'art. 135, comma 2, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – fissando gli obiettivi e gli indirizzi di qualità paesaggistica preliminari ai

## DIRETTIVE

- 52.5 Il P.I. provvederà a individuare più precisamente gli ambiti oggetto del presente articolo.
- 52.6 Il P.I. disciplina le zone di tutela prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino / miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale, in conformità con gli indirizzi degli Enti preposti alla gestione e tutela degli ambiti stessi e della politica forestale comunitaria e regionale.
- 52.7 Nei casi di aree boschive, il Comune, in sede di P.I., attraverso rilievi sul campo, verifica la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di "bosco", di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 52.8 Fatti salvi i sistemi insediativi di cui alla zonizzazione prevista dal P.R.G. vigente – relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti – e gli ambiti di trasformabilità introdotti con il P.A.T. (linee preferenziali di sviluppo insediativo, servizi di interesse comunale di maggiore rilevanza, ecc.), da attuare per tramite del P.I., all'interno delle fasce di rispetto di cui all'art. 41, lett. g) della L.R. n° 11/2004, 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. 1, commi a), b), c), d) del D.P.R. n° 380/2001, comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, nonché alla riqualificazione e riconversione;
- e) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. n° 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'ampliamento potrà essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

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

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 con l'art. 41 della L.R. n° 11/2004, 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.

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

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

La *valorizzazione* viene promossa dal Comune, promuovendo progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc).

I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del "Piano pluriennale delle opere pubbliche".

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le specifiche norme vigenti.

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.

- 52.9 Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. valgono anche le norme di cui all'art. 16.
- 52.10 Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

## Trasformabilità

### 53 Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Individuazione ATO produttivo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 53.1 Ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed, in particolare, determina, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
- 53.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- “Attività produttive”;
  - “Azioni strategiche”.
- 53.3 Per A.T.O. s'intendono le porzioni minime di territorio – in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerati e risolti, in termini sistemici, pluralità di problemi a scala urbana e territoriale – caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento, così come definite nelle “direttive” di cui al presente articolo.
- 53.4 Detti ambiti territoriali omogenei sono individuati per i seguenti specifici contesti territoriali:
- ambientale - paesaggistico (A.T.O. 1);
  - agro - rurale (A.T.O. 2);
  - insediativo - residenziale (A.T.O. 3);
  - insediativo - produttivo (A.T.O. 4);
- sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 53.5 Il P.A.T., coerentemente con gli strumenti di pianificazione di livello superiore, individua le linee di sviluppo degli insediamenti, in considerazione delle specifiche peculiarità del territorio, degli elementi che emergono dall'analisi del patrimonio socio-economico e delle dinamiche territoriali.
- 53.6 Il P.A.T., in via generale, orienta le scelte progettuali del P.I. e dei P.U.A. verso il recupero, il riuso, la rifunzionalizzazione di aree già edificate, il completamento edilizio, la rimarginatura e rimodellamento degli insediamenti, allo scopo di preservare gli spazi aperti incentivandone la valorizzazione dal punto di vista agricolo-produttivo, ambientale e turistico-fruitivo.
- 53.7 In coerenza con il P.T.C.P. e nel rispetto dei principi e delle finalità enunciate dall'art. 2 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. il P.A.T. provvede a:
- incentrare la pianificazione sulla tutela e limitazione del consumo del territorio:
    - prevedendo l'utilizzo delle nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;

- riutilizzando aree già urbanizzate che possono modificare la loro destinazione d'uso;
  - riqualificando e riordinando il costruito esistente che non risulta adeguato ai livelli quantitativi che gli attuali standard di vita richiedono;
  - utilizzando i terreni interclusi, al fine di riorganizzare e riqualificare il territorio in particolare quello di frangia urbana;
  - costituendo borghi agricoli, da realizzare su aree produttive da dismettere, ove ricollocare i crediti edilizi ottenuti con la demolizione degli edifici sparsi localizzati nelle zone improprie delle aree agricole;
  - fissando un limite massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa (calcolo S.A.U.);
  - prevedendo nuove zone di espansione solo in aree contigue al tessuto insediativo esistente;
  - comprendendo all'interno del fabbisogno complessivo di nuove volumetrie residenziali stabilite dal dimensionamento del P.A.T. anche la volumetria derivante dal recupero-trasformazione-completamento del tessuto edilizio esistente;
  - prevedendo la rimarginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
  - prevedendo la rifunionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
  - prevedendo il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici P.U.A. a garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);
- b) riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;
- c) incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;
- d) organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione.

53.8 Nell'ambito della riorganizzazione/riqualificazione del territorio il P.A.T., coerentemente con il P.T.C.P., fornisce indicazioni perché venga fatto ampio uso del credito edilizio, anche incentivato, per poter liberare parti di territorio dagli edifici localizzati in zone improprie; in particolare saranno incentivate le demolizioni in:

- aree di alto valore paesaggistico (coni visuali, contesti figurativi, ecc.);
- varchi per la realizzazione di corridoi ecologici;
- fasce di rispetto stradale;
- fasce stradali colpite da inquinamento acustico;
- zone a pericolosità idraulica;
- zone umide e/o naturalistiche;
- ecc..

53.9 Il P.A.T. individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi, sulla base dei seguenti criteri che dovranno trovare applicazione nel P.I.:

- a) individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con i caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi);
- b) attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote

significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;

- c) localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sottodotate;
- d) previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione; la localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano;
- e) reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio comunale.

53.10 In relazione ai fondamentali obiettivi di sostenibilità territoriale, a supporto delle previsioni urbanistiche di natura residenziale, il P.A.T. ha condotto una verifica comportante:

- la valutazione, con proiezione quinquennale, delle tendenze demografiche e migratorie della popolazione locale;
- un censimento dell'estensione dei suoli destinati alla residenza dal piano regolatore generale previgente ma ancora ineditati.

53.11 In merito al dimensionamento residenziale il P.A.T./P.I., la cui sostenibilità è verificata sulla base della superficie agricola trasformabile in rapporto alla S.A.U., valuta:

- a) il fabbisogno edilizio arretrato;
- b) il fabbisogno edilizio insorgente.

53.12 In merito al sistema produttivo, nonché ai nuovi insediamenti commerciali, Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta (approvato mediante Conferenza di Servizi in data 26.11.2010 – ratificato tramite Deliberazione della Giunta Provinciale n. 49 del 22.02.2012 – pubblicato nel BUR n. 21 del 16.03.2012) – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Attività produttive"
  1. dimensionamento del P.A.T.I. relativamente alle attività produttive;
  2. aree di urbanizzazione programmata-produttivo;
  3. attività produttive / commerciali in zona impropria;
  4. grandi strutture di vendita;
  5. poli produttivi di interesse provinciale;
- b) "Azioni strategiche"
  1. Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Il P.A.T. conferma integralmente le previsioni urbanistiche del settore produttivo / commerciale previste dal P.R.G. vigente, pari a circa mq. 680.753 di cui mq. 52.961 circa non ancora utilizzati.

Il P.A.T. ammette inoltre gli ampliamenti "fisiologici" delle suddette zone, in armonia con le previsioni ed i limiti stabiliti dal P.T.C.P. vigente, come evidenziato nella tabella che segue:

Polo Produttivo da "confermare" e "riqualificare"			
P.T.C.P. vigente: Cittadella – Tombolo (art. 31 – art. 33)			
Sup. z.t.o. "D"	non attuata	I° ampliam. max. 5%	II° ampliam.
(a) (*)	(b)	(a)X5% (*1)	(*2)
680.753	52.961	34.037	34.037

(\*) vigente alla data di adozione del P.T.C.P. (ossia 31.07.2006) + previsioni di espansione produttiva varianti adottate P.R.G. alla data di adozione del P.T.C.P. (consuntivo a seguito

di approvazione regionale)

- (\*1) ampliamento in ambito comunale rivolto a soddisfare reali esigenze fisiologiche di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona da almeno tre anni.
- (\*2) ampliamento da concretizzarsi nelle aree in disponibilità programmate in conformità al riconosciuto polo produttivo di rango provinciale (polo funzionale) – superiore al primo 5% e non maggiore al 10%

Il recupero degli insediamenti dismessi od obsoleti è da considerare prioritario rispetto all'urbanizzazione di nuove aree.

Relativamente alla zona produttiva esistente a sud del territorio comunale, le linee preferenziali di sviluppo ed i limiti fisici introdotti con il P.A.T., consentono un'attuazione parziale rispetto a quanto previsto dal P.A.T.I. del Medio Brenta, in rapporto al fabbisogno stimato nel periodo decennale, e contenuta nei limiti dimensionali dettati dal P.A.T.I. in coerenza con il P.T.C.P..

L'ulteriore espansione produttiva prevista dal P.A.T.I. potrà trovare attuazione previa approvazione di una opportuna variante al P.A.T..

53.13 Le esigenze di espansione di attività produttive esistenti ed insediate da almeno tre anni aventi caratteristiche di eccellenza nel territorio di riferimento, che comportino un ampliamento delle z.t.o. "D" previste dai P.R.G. o ricadenti all'interno delle linee preferenziali di sviluppo previsti nei P.A.T.I./P.A.T. o che ne propongano di nuove, superiore ai limiti massimi stabiliti dai precedenti articoli 31 e seguenti (5%), possono essere assentite, per la parte in eccedenza e nel rispetto dei condizionamenti ambientali e fisici del territorio. Tali proposte di ampliamenti, previa sottoscrizione di accordo tra amministrazione comunale e azienda produttiva predisposto nelle forme di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. dovranno essere recepite nell'idoneo strumento di pianificazione, qualora comporti una nuova linea preferenziale di sviluppo, a seguito di conferenza di servizi, alla quale partecipano anche la Provincia e la Regione ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004.

53.14 Con riferimento al paesaggio agrario, al sistema ambientale ed alla valenza storica gli obiettivi generali del P.A.T. sono i seguenti:

- conservare e valorizzare il territorio agricolo oltre che sostenere e rafforzare le strutture aziendali agricole esistenti;
- valorizzare e riqualificare dal punto di vista ambientale e fruitivo le aste fluviali, i fossi e le aree a questi prossime, garantendo la valenza paesaggistica e l'accessibilità visuale e pedonale ai diversi elementi del sistema idrografico;
- valorizzare il patrimonio storico-culturale presente, rendendolo più visibile e inscrivendolo entro circuiti turistici integrati, soprattutto di rango provinciale;
- promuovere i servizi culturali, informativi e tecnici a supporto degli assi di sviluppo indicati dai livelli di pianificazione superiore;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

## DIRETTIVE

53.15 Il P.I. conduce su tutto il territorio comunale una verifica dettagliata comportante il censimento delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

53.16 Il P.I., potrà autorizzare all'interno di ciascun A.T.O., nuovi volumi abitabili ogniqualvolta il volume abitativo esistente inutilizzato sia sotto il 10% del volume abitativo esistente abitato all'interno del singolo A.T.O.; in tal caso il nuovo volume sarà detratto dal volume dimensionato dell'A.T.O. medesimo.

53.17 Nell'autorizzare la realizzazione di nuovi volumi abitativi nei limiti consentiti dal precedente comma, il P.I. dovrà selezionare le prioritarie direttrici di espansione valutando il dimensionamento

delle aree e dei carichi insediativi in relazione alle direttive, alle finalità ed ai criteri disposti dal P.A.T..

- 53.18 Per il dimensionamento residenziale sono ammissibili modifiche al dimensionamento di ciascun ambito territoriale omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal P.A.T.; in questo senso il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T..
- 53.19 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro afferente agli A.T.O. conseguenti alla definizione a scala maggiore delle previsioni urbanistiche, sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati del Rapporto Ambientale del P.A.T..
- 53.20 Nell'ambito del procedimento di formazione della prima variante al P.I., o in caso di varianti successive, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..
- 53.21 Ferma la principale destinazione produttiva dell'area ampliabile, che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, magazzini, depositi e simili, all'interno di esse il P.I. ammette attività per la logistica, ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo.
- 53.22 Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione urbanistica prevista dal P.I. sono consentiti esclusivamente gli interventi conservativi, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di S.U.A.P. in variante. In tali aree il P.I. può prevedere, compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità fissati dal P.A.T., progetti di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti anche interessando aree agricole adiacenti.
- 53.23 Il P.I. per le attività produttive site in zona impropria, individuate a seguito di una appropriata ricognizione rispetto a quelle già indicate nel vigente P.R.G., dovrà prevedere incentivi per la loro collocazione in zone produttive, ovvero la loro riconversione a funzioni terziarie, residenziali, agricole, di pubblico servizio o di produzione energetica in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale.
- 53.24 In funzione della quantità e tipologia di rifiuti prodotti dalle aziende, nelle aree produttive ecologicamente attrezzate il P.I. favorisce la realizzazione di un centro per la raccolta ed il recupero, per quanto possibile, dei rifiuti prodotti.
- 53.25 Insediamenti di interesse per l'attività agricola di tipo speciale ovvero appartenenti:
- ad attività zootecniche anche a carattere industriale;
  - a serre fisse di qualsiasi tipo;
  - ad attività trasformatrici di beni agricoli/zootecnici/forestali;
  - ad attività d'approvvigionamento, produzione e distribuzione di mezzi tecnici per l'agricoltura;
  - alla raccolta e risoluzione di sottoprodotti dei processi di produzione agricola, forestale, zootecnica;
- sono localizzati dal P.I. in aree destinate ad attività produttive del settore secondario ove sussistano le seguenti condizioni:

- dimensioni contenute dell'area interessata;
- lontananza relativa da accentramenti insediativi a carattere urbano.

53.26 Il P.I. valuta la presenza di condizioni per la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dalle aziende locali, nonché di impianti per il recupero ed il trattamento di residui zootecnici ed agricoli per la produzione di biogas a fini energetici, comunque da prevedersi ad iniziativa e dimensione sovracomunali, da assoggettare a procedimenti di trasformabilità di interesse generale che prevedano adeguate misure di compensazione e di tutela delle risorse culturali ed ambientali locali.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

53.27 In merito al sistema insediativo gli interventi dovranno mirare a riqualificare e completare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica, nel rispetto della pianificazione all'uopo preposta. In questo senso l'attuazione degli ambiti di sviluppo insediativo dovranno:

- tendere prioritariamente al recupero del patrimonio esistente ed alla saturazione delle aree di completamento, privilegiando il più possibile la integrazione sociale, funzionale e morfologica e la densificazione insediativa;
- attivare gli interventi di trasformazione in aree contigue al tessuto insediativo esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta:

- all'introduzione di norme finalizzate al rispetto della L.R. n. 17/2009 recante "Nuove norme per il contenimento del l'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici", in relazione alla realizzazione di impianti di pubblica illuminazione, insegne luminose e illuminazione in aree private;
- alla verifica di appartenenza all'elenco dei Comuni definiti a rischio Radon (attualmente con riferimento alla D.G.R.V. n. 79/2002), al fine di attuare tutte le politiche di prevenzione e favorire misure di mitigazione per la salvaguardia della salute pubblica con particolare riferimento agli edifici pubblici e alle scuole, secondo quanto previsto dal D.L. n. 241/2000.

53.28 Al fine di valorizzare le potenzialità del territorio comunale in rapporto ad uno sviluppo sostenibile, la pianificazione attuativa dovrà prevedere una specifica disciplina incentrata:

- al rafforzamento o riprogettazione della forma urbana attraverso il recupero e la riqualificazione dei centri storici e delle aree degradate e dismesse, ove possibile anche con forme di incentivazione della densità edilizia;
- alla ricomposizione dei margini delle aree urbane;
- alla salvaguardia dell'identità morfologica dei tessuti urbani e mantenimento di quegli elementi naturali di collegamento tra i diversi sistemi ambientali indispensabili per la conservazione dell'ambiente fisico;
- alla definizione del rapporto tra insediamento e viabilità con riferimento al ruolo funzionale della strada stessa, le attrezzature per la sosta, l'arredo;
- all'attuazione di una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione.

53.29 Per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi viene fatto esplicito riferimento alle "linee guida" elaborate dalla Provincia di Padova, come "quaderno n. 5" del P.T.C.P. vigente.

## Azioni strategiche

### 54 Aree di urbanizzazione consolidata

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 54.1 Le aree di urbanizzazione consolidata rappresentano i contesti territoriali di “completamento”, sia residenziali, sia produttivi, dotati delle principali opere di urbanizzazione, all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, con la diretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente e del Regolamento Edilizio, qualora compatibili con il P.A.T..
- 54.2 Si tratta delle zone di completamento e delle aree a servizi (zone F) già realizzate, con l'aggiunta delle zone in corso di trasformazione già convenzionate al momento dell'adozione del P.A.T.. Negli ambiti oggetto di P.U.A. approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente P.R.G., ancorché non convenzionati alla data di adozione del P.A.T., qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione della prima variante al P.I., si applicherà, nei termini di validità dei P.U.A. stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del P.A.T.. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal P.I.. L'adozione del P.I. comporterà, per i P.U.A. non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento al nuovo strumento generale.
- 54.3 Le aree di urbanizzazione consolidata individuano parti di territorio comunale dove i processi di trasformazione:
- sono sostanzialmente completati;
  - rappresentano ambiti di P.U.A. con la relativa convenzione già stipulata;
  - recepiscono le previsioni urbanistiche già adottate e trasmesse in Regione per la superiore approvazione; l'eventuale mancata approvazione delle stesse, comporterà la conseguente riduzione delle quantità rispetto al dimensionamento operato per l'A.T.O. di appartenenza, senza costituire variante al P.A.T..
- Dette aree rappresentano anche gli ambiti territoriali già programmati dal P.R.G. a destinazione prevalentemente residenziale/produttiva (e servizi), benché non sia stata convenzionata la strumentazione attuativa alla data di adozione del presente P.A.T. e qualora lo stesso provveda a confermarli considerandoli compatibili mediante apposizione di specifica indicazione grafica nella Carta della trasformabilità (aree di urbanizzazione programmata residenziali). Prima dell'attuazione delle eventuali linee preferenziali di sviluppo adiacenti agli ambiti territoriali programmati dal P.R.G., dovranno essere almeno convenzionati i piani urbanistici attuativi ad essi relativi al fine di garantire che le nuove trasformazioni si realizzino in continuità con un tessuto urbanizzato già esistente od in corso di realizzazione.
- 54.4 Sono altresì comprese le zone intercluse nell'ambiente ormai divenuto urbano (frange urbane) che per la loro localizzazione presentano vari ordini di problemi:
- dal punto di vista agricolo non risultano utilizzabili per vari tipi di produzioni agricole, in quanto determinano notevoli problemi ambientali alle abitazioni poste in prossimità (odori connessi con le concimazioni e scarsa qualità dell'aria in fase di spargimento di antiparassitari);
  - dal punto di vista urbanistico determinano una situazione di emarginazione delle abitazioni al loro interno, separandole fisicamente dalla parte più viva del centro abitato;
- queste realtà territoriali costituiscono un paesaggio non definito che certamente presenta una

bassa qualità sia dal punto di vista percettivo, sia di quello ambientale e che, quindi, necessità di processi di trasformazione.

- 54.5 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Attività produttive”
    1. aree di urbanizzazione consolidata.

## DIRETTIVE

- 54.6 Il P.I., nell’ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., individua le aree in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d’uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A. (Art. 19 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.), a comparto urbanistico (Art. 21 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.) od a titolo abilitativo convenzionato (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
- 54.7 Il P.I. in funzione di particolari esigenze di riqualificazione puntuale o di potenziamento dell’offerta di servizi, anche di tipo privato, valuta la possibilità di avviare procedure di programmazione negoziata.
- 54.8 Lo strumento operativo dovrà prevedere misure di incentivazione per gli interventi di bioedilizia, riqualificazione e riordino degli immobili esistenti, valorizzazione delle aree di pertinenza ed estensione di elementi naturali.
- 54.9 Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l’A.T.O. di appartenenza. 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. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire, in coerenza con quanto previsto dall’art. 18 bis della L.R. n. 11/2004, come modificato dall’art. 20 della L.R. n. 11/2010, 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..
- 54.10 In merito al territorio periurbano il P.I. interviene prevedendo al loro interno le funzioni che riterranno necessarie, inserendole in un progetto complessivo; in questo senso il territorio interessato verrà suddiviso in lotti di intervento che saranno attivati in tempi successivi; ogni intervento opererà utilizzando l’istituto della perequazione, di conseguenza parte di queste aree diventeranno di proprietà comunale e serviranno a fornire lotti da utilizzare per estinguere parte dei crediti edilizi provenienti dalle aree agricole, per la realizzazione dei necessari servizi e per costruire le abitazioni di edilizia economica-popolare; i gruppi di aree per le quali il P.I. avrà individuato di intervenire in tempi successivi, per il periodo di inattività:

- potranno essere utilizzati per produrre agricoltura biologica e comunque non impattante;
- nel caso non interessi effettuare la coltivazione sopra di esse, le aree potranno essere utilizzate a verde naturalistico;

gli interventi, gestiti in questo modo, risulteranno più efficaci in funzione di quanto territorio potrà essere assoggettato a perequazione contemporaneamente.

- 54.11 Il P.I. prevede in quale misura e con quali criteri ogni demolizione, ed ogni delocalizzazione con demolizione di edifici disseminati nel territorio a carattere agricolo può dare luogo al riconoscimento di un credito edilizio, modulando il carattere premiale del credito in relazione al pregio o all'integrità delle aree di demolizione.
- 54.12 In ogni caso, il P.I. garantisce per i nuclei residenziali in territorio extraurbano una adeguata compensazione e mitigazione ambientale, prevedendo intorno ad ogni nucleo la dotazione di fasce alberate autoctone di entità indicativa pari a m 8 per il perimetro dell'ara da progettare nei fronti ove occorra al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale ed uniformando le nuove costruzioni a tipologie edilizie dell'architettura rurale.
- 54.13 Il P.I. potrà correggere i refusi grafici e gli errori evidenti nelle planimetrie del P.A.T..
- 54.14 Coerentemente con quanto previsto dall'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 ovvero: "Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001".

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 54.15 Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme.

## **55 Ambiti di edificazione diffusa**

Rif. elaborati grafici: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 55.1 Gli ambiti di edificazione diffusa riguardano, prevalentemente, le parti del territorio rurale dove l'edificazione si è sviluppata in forme insediative non collegate (o non più collegate) allo svolgimento dell'attività agricola, assumendo dimensioni e caratteri tali da configurare nuclei insediativi a destinazione generalmente residenziale, con la sporadica presenza di elementi quali parcheggi, verde pubblico, esercizi commerciali, opifici o altro.
- 55.2 Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:
- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
  - adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;

- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004, al P.I..

- 55.3 Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa, gli eventuali edifici ed aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo dell'effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
- 55.4 Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..
- 55.5 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, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..
- 55.6 Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. E.4 dal vigente P.R.G., ed il P.I. potrà riconoscerle come "nuclei residenziali in ambito agricolo" riconfermandone i parametri, nel caso in cui anche il perimetro non risulti variato rispetto al P.R.G. vigente. Nel caso in cui venga variato il perimetro, i parametri di tali zone non agricole dovranno rispettare quelli minimi sopra indicati per i nuclei residenziali in ambito agricolo. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.

## **DIRETTIVE**

- 55.7 In sede di P.I. dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio, prevedendo il suo costante aggiornamento.
- 55.8 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., di frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, negli ambiti di edificazione diffusa il P.I. persegue i seguenti obiettivi fissati da P.A.T.:
- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
  - 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 ciclopeditoni;
  - 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;
  - integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima agli ambiti di urbanizzazione consolidata e alle linee preferenziali di sviluppo insediativo tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.
- 55.9 Il P.I., in coerenza ed 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.

Il P.I. potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo" quali zone territoriali omogenee diverse da quella propriamente agricola. Tale riclassificazione comporta anche un consumo della S.A.T. disponibile, per le aree che erano state considerate dal P.A.T. come S.A.U..

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

- eventuali lotti edificabili;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente ed alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T..

L'individuazione, in sede di P.I., dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T., dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie territoriale non inferiore a mq. 10.000;
- 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. n. 61/1985);
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. n. 61/1985).

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

- la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti, non consentendo l'individuazione di lotti liberi di testa, al fine di governare la dispersione insediativa o consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., o in caso di varianti successive, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 800, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T.; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché 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;
- che in tali nuclei residenziali non sia 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 a m 100 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 disciplinati ai sensi dell'art. 64

delle presenti norme; la superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione della prima variante al P.I., o in caso di varianti successive, 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 ambito di edificazione diffusa, il P.I. possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il P.I. dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa; l'eventuale volumetria necessaria alla localizzazione di tale attività, dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citato in precedenza;
- che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e schedati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal P.A.T. all'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi dagli eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" individuati dal P.I..

Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il P.I. potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli articoli 44 e 45 della L.R.n. 11/2004.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

55.11 La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella Carta della Trasformabilità, ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo.

## **56 Opere incongrue ed Elementi di degrado**

Rif. elaborati grafici: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

56.1 Il P.A.T. individua specificatamente come opere incongrue alcune attività produttive consolidate ubicate in zona impropria, in quanto incidenti negativamente sul valore paesaggistico, architettonico e ambientale dei luoghi di appartenenza in funzione delle specifiche utilizzazioni in atto, nonché gli elementi di degrado, ossia costruzioni o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi. Definisce, per tramite degli indirizzi e delle direttive di cui alle presenti norme, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, ponendosi obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare anche attraverso la loro eliminazione, trasformazione o trasferimento.

## **DIRETTIVE**

56.2 A norma dell'Art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. l'eliminazione delle opere incongrue, mediante trasformazione o trasferimento o conseguente ad interventi di miglioramento della qualità

paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

- 56.3 Il P.I. recepisce ed integra la ricognizione delle opere incongrue individuate dal P.A.T. e predispone apposita disciplina secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme e nel rispetto delle seguenti direttive:
- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., esercitabile anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni del P.A.T.;
  - b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo prevalentemente esistente, o secondo previsioni del P.A.T. per lo stesso ambito, sono disciplinate dal P.I. in modo puntuale e sono assoggettate a convenzione.
- 56.4 Il P.I., inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
- a) la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade;
  - b) in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
  - c) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.
- 56.5 Per quanto riguarda le aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria, il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree, al fine di disciplinare gli interventi ammissibili, definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilire i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione, determinare le dotazioni di servizi prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circ. Reg. n. 16 del 30.07.2001.
- 56.6 Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 56.7 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I. – o in caso di varianti successive – adeguato alla presente disciplina, restano in vigore le norme del P.R.G. vigente. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico-sanitari e di sicurezza imposti dalla normativa.

## **57 Limiti fisici della nuova edificazione**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 57.1 Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento al tessuto urbanizzato (parcheggi, viabilità, edificazione, ecc.), alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria, nonché agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi

del territorio comunale.

- 57.2 Essi rappresentano i margini per il nuovo o per l'esistente tessuto urbanizzato, all'interno dei quali il P.I. potrà definire trasformazioni territoriali relative a nuove espansioni; possono delimitare anche ambiti di tutela dall'edificazione, per quanto attiene agli interventi nelle zone agricole ad opera degli imprenditori agricoli.
- 57.3 Dove non sono esplicitamente rappresentati, vanno intesi come limiti fisici all'edificazione, gli elementi fisici del territorio che costituiscono o possono costituire cesure fisiche all'continuità dell'espansione, quali corsi d'acqua, viabilità esistente o di progetto o corridoi preferenziali per la nuova viabilità, corridoi ecologici esistenti o di progetto.
- 57.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Attività produttive"
    1. limiti fisici alla nuova edificazione.

#### **DIRETTIVE**

- 57.5 Il P.I. detta specifica normativa allo scopo di garantire che l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti sia relazionata e integrata organicamente con gli insediamenti esistenti in termini di funzioni, di scena urbana e di connessioni viarie e ciclopedonali.
- 57.6 Il P.I., può prevedere parziali variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione di maggior dettaglio rispetto al P.A.T., senza che queste costituiscano variante al P.A.T. medesimo nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S..

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 57.7 I limiti fisici della nuova edificazione non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerati ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.
- 57.8 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e dalle presenti norme per le zone agricole e per gli ambiti ad urbanizzazione diffusa.
- 57.9 Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.
- 57.10 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I. – o in caso di varianti successive – adeguato alle direttive sopra richiamate, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e comprese nel P.R.G. vigente in zona agricola, o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

#### **58 Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

per specifiche destinazioni d'uso

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

58.1 Le aree di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” individuate nella Tav. 4 “Carta della Trasformabilità”, cioè le parti del territorio ove è possibile inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi.

Le aree di urbanizzazione programmata, residenziali e produttive, rappresentano le zone di espansione del P.R.G. vigente, assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato dal Consiglio Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del P.A.T., nonché quelle ricomprese in programmi urbanistici che, alla stessa data, non risultino ancora attuati.

58.2 Il P.A.T. indica gli indirizzi alla potenziale espansione insediativa, individuata in contiguità con gli insediamenti esistenti, distinguendo tra sistema insediativo residenziale e non residenziale; nel determinare le linee preferenziali di sviluppo urbanistico applica strategie di contenimento dell'impatto da inquinamento elettromagnetico, incentivando l'allontanamento dalle fonti più rilevanti e considerando la presenza di fonti di inquinamento elettromagnetico quale elemento detrattore ai fini della valutazione ed individuazione di nuove consistenze edilizie.

Per l'ordinamento territoriale della diffusione del centro urbano, anche in via di agglomerazione lungo le direttrici stradali, il Comune favorisce:

- l'agglomerazione insediativa attorno al centro urbano consolidato;
- il riordino edilizio lungo gli assi viari nel rispetto della struttura morfologica del territorio e del paesaggio;
- la definizione qualitativa degli spazi pubblici.

Provvede, inoltre, ad evitare saldature tra le aree in via di agglomerazione, al fine di mantenere l'identità dei luoghi ed il mantenimento degli elementi culturali e naturali presenti nel territorio meritevoli di salvaguardia.

58.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Attività produttive”
  1. aree di urbanizzazione programmata – produttivo;
  2. aree di trasformazione – linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo;
  3. poli produttivi di interesse provinciale.

## DIRETTIVE

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

- a) la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione”, così come individuati al precedente articolo, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua, nei limiti stabiliti dal P.A.T.;
- b) 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 ciclopodali;

- c) la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo”, sulla scorta dei criteri e modalità applicative della perequazione urbanistica;
- d) tutte le nuove aree di espansione dovranno essere assoggettate a P.U.A.; negli ambiti di espansione urbana, che interessano aree della rete ecologica prevista dal P.A.T., si privilegerà l'utilizzo delle suddette aree come dotazione di standard a verde, al fine di garantire l'effettiva attuazione della connessione ecologica individuata dal Piano;
- e) relativamente alle previsioni di sviluppo insediativo in adiacenza agli ambiti di edifici / manufatti tutelati, particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli interventi, al fine di salvaguardare caratteri identitari e con visuali dei beni storico-ambientali ivi presenti, anche attraverso l'interposizione di aree verdi (rete ecologica secondaria / aree verdi pubbliche, ecc.), o assumendo parametri urbanistici non impattanti (altezze dei nuovi edifici rapportate alla distanza dai beni storici al contorno, ecc.), o prescrivendo che le nuove progettazioni contengano uno studio di inserimento paesaggistico degli interventi rispetto al contesto urbano storico di riferimento.

58.5 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti; la localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:

- a) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità e le dotazioni 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 da vincoli, né prossime agli stessi, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

## **59 Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità  
*(esistenti: Centro Culturale (F2), Cinema-Teatro (F4) – programmati: Centro di Servizi per persone anziane (autosufficienti e non) (F1), nuova sede Scuola Provinciale Alberghiera (F3), nuovi parchi urbani (F5))*

59.1 Trattasi di aree e/o complessi di servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale, di particolare significato sociale e/o di rilevante interesse pubblico, anche a scala sovracomunale, esistenti e di nuova collocazione.

Il P.A.T. riconferma tutte le quantità di aree a standard non attuate del P.R.G. vigente.

Tra i servizi esistenti di interesse comune di maggiore rilevanza sono annoverabili il Centro Culturale ed il Cinema-Teatro (indicati rispettivamente con F2 e F4 nella Tav. 4).

Il P.A.T. concretizza la programmazione dei seguenti servizi di progetto: Centro di Servizi per persone anziane (autosufficienti e non); sede Scuola Provinciale Alberghiera; nuovi parchi di

carattere urbano (rispettivamente identificati con F1, F3 e F5 nella Tav. 4).

- 59.2 Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative ritenute di rilevante interesse pubblico per le finalità di cui al presente articolo, così come regolamentati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 59.3 Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento che abbiano per oggetto opere pubbliche o di interesse pubblico, compreso i servizi e le attrezzature di cui al presente articolo, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia e della Regione, nonché amministrazioni statali e di 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 e s.m.i., così come regolamentati dall'articolo 7 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 59.4 Per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre Amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. n. 35/2001, può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento; l'accordo consiste nel consenso unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso; esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto; l'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali; esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.
- 59.5 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Servizi a scala territoriale”
    1. servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza.

#### **DIRETTIVE**

- 59.6 Il P.I. provvede a disciplinare i nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e/o degli accordi procedurali / di programma, nonché le dotazioni minime prescritte dalle disposizioni di legge vigenti in funzione delle specifiche tipologie di servizi.  
Il Comune, al fine di una migliore definizione del sistema dei servizi di livello comunale, potrà dotarsi, a livello di P.I., del Piano dei Servizi di cui alle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (Quaderno n. 3 Linee Guida per l'applicazione del Piano dei Servizi).

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 59.7 L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, così come disciplinato dal P.I..
- 59.8 Per le finalità di cui al presente articolo, gli eventuali accordi con i soggetti privati potranno essere conclusi in sede di P.I..

## 60 Infrastrutture di maggior rilevanza itinerari di interesse storico-ambientale

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità  
(*Ferrovia Padova-Bassano, ex S.S. 47 Valsugana, S.P. 58 Del Ghebo, S.P. 27 di Giarabassa*)

- 60.1 Il P.A.T. rappresenta la viabilità di livello sovra comunale, in particolare l'ex S.S. 47 Valsugana, la S.P. 58 del Ghebo e la S.P. 277 di Giarabassa, già indicata dal P.T.C.P. vigente, ed individua la rete viaria comunale, avendo come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla ad ottimali livelli di efficienza e sicurezza.
- 60.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
    1. itinerari di interesse storico-ambientale;
  - b) “Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale”
    1. infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale;
    2. infrastrutture esistenti;
  - c) Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servità”
    1. viabilità esistente di interesse sovracomunale.
- 60.3 Il P.A.T. incentiva la delocalizzazione di ostacoli anche soltanto visivi esistenti nelle fasce di rispetto dei tracciati viari o in corrispondenza degli incroci mediante l'attribuzione di un credito edilizio; in corrispondenza degli incroci e nelle fasce di rispetto dei tracciati viari è fatto assoluto divieto di costruire; nelle fasce di rispetto delle sedi viarie è consentito l'impianto di:
- piazzole di fermata per i mezzi pubblici da realizzare a cura dell'Amministrazione Pubblica proprietaria della sede viaria, parcheggi a raso e aree di sosta;
  - distributori di carburanti e cartelli pubblicitari, compatibilmente con i caratteri paesaggistici e culturali dell'ambito;
  - lamine fonoassorbenti e/o arborate.
- 60.4 Con il termine mobilità sostenibile viene considerato il sistema di mobilità delle persone che utilizzano le piste ciclabili e che il P.A.T. intende sostenere mediante la sua organizzazione e valorizzazione promuovendo la realizzazione di collegamenti protetti tra periferia e centro, nonché le connessioni con i centri di altri comuni.
- 60.5 Il P.A.T. recepisce i percorsi turistici individuati dai livelli di pianificazione sovraordinata garantendo, per tramite del P.I., la loro tutela e valorizzazione.  
In particolare il P.A.T. prevede itinerari ciclabili locali di interesse storico e ambientale collegati agli itinerari sovracomunale e con particolare riferimento ai Siti di Interesse.

### DIRETTIVE

- 60.6 Il P.I. promuove la formazione di fasce vegetali d'adeguata profondità a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto predeterminata, di elementi vegetali autoctoni con la finalità di mitigare gli impatti negativi indotti da tali infrastrutture.
- 60.7 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità di progetto ed agli allargamenti di

viabilità esistenti, sia ai fini delle norme di sicurezza, sia ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

- 60.8 Il P.I. prevede ed incentiva la fruizione turistica di tutti i caratteri distintivi delle risorse territoriali conformemente ai seguenti criteri:
- estensione della fruizione turistica agli ambiti paesistici esterni agli ambiti urbani maggiori;
  - formazione di una rete territoriale di percorsi tematici extraurbani interconnessi;
  - formazione di un sistema di stazioni turistiche extraurbane disposte lungo i percorsi di cui all'alinea precedente, ove possibile recuperando consistenze edilizie abbandonate;
  - estensione dei percorsi ai centri abitati tradizionali della campagna;
  - caratterizzazione dei percorsi per continuità tematica e/o naturalistica;
  - destinazione delle stazioni di cui sopra ad usi, funzioni ed attività per l'assistenza, la sosta, l'ospitalità, il tempo libero, l'osservazione naturalistica, l'informazione ed ogni altra consona;
  - riferimento dei percorsi turistici alle reti ecologiche, alle unità di paesaggio storicamente caratterizzate, a preesistenze immobiliari specificamente recuperate;
  - pedonalizzazione di percorsi interni ad unità di paesaggio a partire da poli di attestamento d'accesso veicolare;
  - specifica tutela faunistica e floristica lungo i percorsi;
  - connessione alle reti turistiche ed ecologiche delle province contigue;
  - incentivi alla delocalizzazione di consistenze edificate improprie esistenti lungo gli itinerari;
  - valorizzazione turistica della risorsa acqua, da monitorare e mantenere.
- 60.9 Il P.I. prevede, qualora necessario, il potenziamento delle aree di sosta lungo particolari percorsi pedonali e ciclabili, preposte alla sosta delle persone e dei mezzi; fermo restando i tracciati ciclopedonabili definiti dal P.A.T. il P.I. potrà apportare modifiche alle previsioni, quali traslazioni, rettifiche dei tracciati, senza che ciò si configuri come variante al P.A.T. stesso.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 60.10 La viabilità appartenente al primo livello funzionale provinciale dovrà essere caratterizzata come corridoio multifunzionale (infrastrutturale, ambientale e paesistico), con la salvaguardia delle aree limitrofe da destinare ad aree verdi, creazione di zone da destinare alla forestazione e al mantenimento di determinati standard ambientali e funzionali (aree boscate per produzione di biomassa), e per un efficace utilizzo di sistemi per la mitigazione del rumore e degli altri effetti del traffico, secondo quanto disposto dal P.I..
- 60.11 In generale, l'eventuale nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dal Codice della Strada e relativo Regolamento, nonché da tutta la normativa vigente applicabile in materia. Le eventuali nuove intersezioni dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora si tratti di intersezioni a rotatoria interessate SS.PP., dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalla "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'Amministrazione provinciale. In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.
- 60.12 In sede di rilascio o assenso di titoli abilitanti a costruire, il Comune osserva le seguenti prescrizioni, anche qualora in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali vigenti:
- a) non sono ammessi interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro

- connessioni, definiti almeno a livello di progettazione preliminare;
- b) si intende per “tracciato viario” il sedime delle opere a cielo aperto ed accessorie, unitamente alle fasce di rispetto previste per ogni singola tipologia stradale dall’art. 26 e segg. del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e maggiorate secondo quanto previsto dai piani provinciali di settore e urbanistici;
- c) nel caso di interventi ricadenti all’interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, così come definiti al punto b), il cui stadio di progettazione dell’infrastruttura sia inferiore al livello definito al punto a) e/o risultante da accordi o intese formalmente stipulati tra l’Ente competente alla realizzazione della strada e gli Enti locali coinvolti, il Comune dovrà chiedere il nulla-osta vincolante alla Provincia e all’Ente proprietario della strada;
- d) in caso di modificazioni del tracciato viario, in relazione a fasi successive di progettazione, approvate dall’Ente competente, o risultanti da accordi o intese tra l’Ente competente e gli Enti locali coinvolti, il divieto di cui ai punti precedenti si applica alle aree interessate dalla sola nuova ipotesi progettuale, e costituisce variante automatica agli strumenti urbanistici.

- 60.13 Al fine di non pregiudicare il livello di servizio della rete viaria di interesse provinciale, i collegamenti alla rete di secondo e terzo livello dalle zone di espansione o di trasformazione urbanistica dovranno avvenire attraverso assi viari di collegamento e non come innesto diretto dalla singola proprietà; la geometria di tali assi dovrà garantire adeguati livelli di servizio in base ai carichi veicolari generati dai nuovi insediamenti; la definizione di questi collegamenti dovrà essere realizzata anche a mezzo di adeguamento o riqualificazione di collegamenti esistenti.
- 60.14 Il Comune valuta la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete viaria, verificando la capacità delle reti di mobilità esistenti e di progetto, rispetto ai flussi veicolari esistenti, incrementati dall’indotto derivante dalla nuova urbanizzazione in aree di espansione o di trasformazione urbanistica; l’entità dell’indotto deve essere calcolato in base alla capacità insediativa e all’ambito gravitazionale degli interventi stessi.
- 60.15 Sono considerati di significativa entità gli interventi con superficie territoriale superiore a 5 ettari o volume edificabile pari ad almeno 50.000 mc o che comportino la realizzazione di spazi a parcheggio in misura superiore a 10.000 metri quadrati; il P.I. può motivatamente, in rapporto alle specificità territoriali, introdurre nella normativa degli strumenti urbanistici valori di riferimento inferiori.
- 60.16 Le verifiche di cui ai commi precedenti non si applicano agli interventi oggetto di valutazione di impatto ambientale, nonché alle medie e grandi strutture di vendita di cui alla L.R. 15/2004, in quanto già disciplinate da specifica normativa.
- 60.17 I tracciati ciclabili/pedonali dovranno essere realizzati o adeguati secondo i criteri tecnici e normativi: interconnessioni intercomunali, anche verso l’esterno dei confini provinciali; connessioni di bacino, percorsi specialistici di interconnessione turistica e paesistica; percorsi urbani riservati; piste di bacino abitativo convergenti ai compendi industriali attrezzati ed ai compendi scolastici; essi dovranno essere realizzati preferibilmente lontano dalle sedi carrabili ad alto scorrimento utilizzando/recuperando la viabilità rurale, quindi in prossimità di luoghi di valenza per caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche o per la presenza di edifici di particolare interesse.

## **61 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

- Rif. elaborati grafici: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità  
 Elab. C.01.10 Schede ambiti di tutela, riqualificazione e valorizzazione (compreso ambito accordo art. 7 L.R. n. 11/2004 da attivarsi in sede di P.I. – n.

02)

- 61.1 Tali contesti corrispondono ad ambiti territoriali per i quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi, sia dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione di quanto ritenuto significativo dal punto di vista del carattere ambientale e storico dei luoghi, anche in funzione di edifici vincolati a norma di legge.
- 61.2 Trovano regolamentazione, con il presente articolo, anche gli ambiti destinati alla realizzazione di interventi, così come descritti al comma precedente, che vedono la compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati, anche conseguenti alla conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, così come regolamentati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 s.m.i., nel rispetto della normativa statale vigente.
- 61.3 Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento che abbiano per oggetto opere pubbliche o di interesse pubblico, compreso i servizi e le attrezzature di cui al presente articolo, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia e della Regione, nonché amministrazioni statali e di 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 e s.m.i., così come regolamentati dall'articolo 7 della L.R. n. 11/2004 s.m.i.; i rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.
- 61.4 Per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre Amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 35/2001, può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento; l'accordo consiste nel consenso unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso; esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto; l'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali; esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.

## DIRETTIVE

- 61.5 Il P.I., per i contesti individuati nella Tav. 4 del P.A.T., precisa:
- a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
    - ai principali sistemi insediativi ed ai tipi d'intervento prevalenti;
    - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
    - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
    - ai principali caratteri della viabilità, con particolare riguardo alle intersezioni con quella di ordine superiore;
  - b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai dimensionamenti operati per le singole A.T.O. di appartenenza;
  - c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi soggetti coinvolti e tempi dell'attuazione.
- 61.6 Per questi contesti territoriali il Piano Operativo, per tramite di specifiche Schede Norma, fissa: la

descrizione dello stato di fatto; le disposizioni generali; i parametri urbanistici ed edilizi; le funzioni urbanistiche delle aree pubbliche; le prescrizioni particolari (con riferimento agli aspetti ecologico-ambientali, geologici, idrogeologici, geotecnici e dell'impatto acustico); le ulteriori misure di valutazione legate alle previsioni specifiche di trasformazione.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 61.7 In tali zone, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., od in attuazione di quanto previsto dall'articolo 26 della legge medesima, gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) finalizzati alla definizione dell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica del programma, assumendo – in considerazione della complessità degli interventi previsti – prioritariamente i contenuti e l'efficacia del piano particolareggiato, fatto salvo quanto diversamente stabilito dal P.I..
- 61.8 Il P.I., per i contesti di cui al presente articolo può prescrivere l'assoggettamento alla perequazione urbanistica.
- 61.9 Quando l'Amministrazione procedente decide di innescare i meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione sovraordinata, risulta essere necessario che essa predetermini e pubblichi i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per "assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", quindi le condizioni urbanistiche, non solo per la definizione dei contenuti dell'accordo, ma anche per il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.
- 61.10 Per le finalità di cui al presente articolo, gli accordi con i soggetti privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.
- 61.11 A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione comunale conclude detti accordi, la stipula dei medesimi è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.
- 61.12 Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione comunale deve perseguire un'utilità ulteriore (interesse secondario prevalentemente di natura economica) rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita soltanto uscendo dal procedimento tipico.

## **62 Infrastrutture di collegamento in programmazione**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 62.1 Il P.A.T. recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:
- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza;
  - le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo;
  - il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la

viabilità sovracomunale;

- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali.

In tal senso il P.A.T. individua nella cartografia:

- le infrastrutture principali da potenziare;
- le infrastrutture secondarie distinguendo tra le nuove connessioni e quelle da riqualificare;
- i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto;
- le rotatorie;
- i ponti / sovrappassi.

62.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) “Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale”  
1. infrastrutture di progetto.

62.3 Il P.A.T. si pone come obiettivo:

- il miglioramento della sicurezza stradale;
- la promozione e il completamento della maglia degli itinerari ciclo-pedonali sia di collegamento tra le frazioni (frazioni e centri minori) ed il Centro di San Giorgio in Bosco, sia in funzione di itinerari a scala territoriale (comuni contermini);
- la promozione degli interventi atti alla messa in sicurezza dei percorsi interni alle aree residenziali e di collegamento con le aree a servizio (scuole ed aree sportive in primo luogo, aree verdi, edifici pubblici, spazi di aggregazione, servizi alla collettività, ecc.).

## **DIRETTIVE**

62.4 Lo strumento operativo comunale verifica e, se necessario modifica, le previsioni del P.A.T., in coerenza con il P.T.C.P. vigente, concernenti i tracciati viari in programmazione, tenendo conto non soltanto delle condizioni di equiaccessibilità al territorio che le caratterizzano, ma anche dei requisiti di sicurezza e di aperta fruizione visiva dell’intorno.

62.5 Il P.I. regola gli interventi di insediamento in fregio alle strade previste ed in progetto ai fini della sicurezza e della tutela dall’inquinamento acustico ed atmosferico prodotto dal traffico, nonché definisce standards dimensionali e formali da garantire; prevede incentivi per la riduzione delle strutture e degli innesti lungo le strade, stabilendone il trasferimento attraverso il meccanismo dei “crediti edilizi”.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

62.6 Vale quanto indicato, come prescrizioni e vincoli, al precedente Art. 60 in merito alle infrastrutture di maggiore rilevanza.

## **Valori e tutele culturali**

### **63 Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Carta dell’Assetto Storico Insediativo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 63.1 Trattasi delle Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", tutelate o meno ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., compreso le pertinenze ed i contesti figurativi.
- 63.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
1. edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e Ville Venete.

## DIRETTIVE

- 63.3 In sede di pianificazione operativa il P.I. individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
- 63.4 Il P.I. assicura un'adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto e secondo i criteri di cui al precedente art. 48, in accordo con la Soprintendenza e con l'Istituto Regionale delle Ville Venete, qualora competenti, la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettera a) e b) dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti; inoltre prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo a tali complessi architettonici, sentita la Regione Veneto e l'Istituto Regionale Ville Venete, salvaguardandone i connotati ottici, vedute ed integrità; a tal fine dovranno essere privilegiati in via prioritaria:
- l'ubicazione di standards urbanistici all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, 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 di pertinenza con salvaguardia dei connotati ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.
- 63.5 Il P.I. potrà ulteriormente precisare 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. Per detti contesti, sottoposti a tutela, devono comunque essere garantiti:
- la conservazione dei connotati ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
  - il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;
- attraverso:
- l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie e la sostituzione di eventuali guard-rail, considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete, con altre tipologie di protezione stradale;
  - l'esclusione degli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo, quali ampliamenti laterali, facendo salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi; tali

interventi devono comunque essere sottoposti al parere del soggetto esperto in materia paesaggistica e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;

- la tutela e la salvaguardia, anche con elementi mitigatori quali filari alberati, dei limiti dei contesti figurativi dalla eventuale nuova edificazione e dagli interventi edilizi che deturpano le vedute delle Ville Venete.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

63.6 Gli interventi relativi a Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico devono attenersi alle seguenti prescrizioni e secondo i criteri di cui al precedente art. 48:

- la consistenza edilizia esistente non può venire modificata nè in aumento nè in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
- nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso previa idonea analisi storico - critica;
- non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario e la stratificazione storica prevalente dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibili e desunti dall'analisi storico - critica;
- non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell' edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
- la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- non è consentito destinare a parcheggio gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale;
- in interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

63.7 Ai fini della tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete, dei complessi e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, sino all'adozione della prima variante al P.I. valgono le seguenti prescrizioni:

- sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo;
- eventuali modesti ampliamenti saranno consentiti solo per strette necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico;
- non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi storico - critica, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;
- è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.

63.8 La categoria di intervento ammesso dal P.I. relativamente a tali manufatti sarà quella attribuita ai sensi del precedente art. 48; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso; gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere

operati per stralci.

- 63.9 Per i beni individuati dal P.I. verranno, comunque, adottate tutte le misure volte all'applicazione dell'art. 25 del P.T.R.C. (direttive per i parchi e i giardini di interesse storico e architettonico e secondo i criteri di cui al precedente art. 48), ed in particolare:
- 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;
  - il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

## **64 Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Carta dell'Assetto Paesaggistico  
Carta dell'Assetto Storico Insediativo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 64.1 Il P.A.T. considera due grandi insiemi di complessi ed edifici di interesse documentario:
- beni assoggettati a vincolo di matrice legislativa in quanto riconosciuti "monumenti di interesse nazionale" (case, palazzi, ruderi, ecc.);
  - altri edifici di valore storico-testimoniale quali complessi ed edifici "di pregio architettonico", case padronali e complessi rurali di rilevante importanza, ville venete, paleoarchitetture industriali, ecc.) non vincolati, e posti prevalentemente in evidenza dalla tutela cui sono sottoposti dallo strumento urbanistico generale.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal presente articolo, con la corrispondente categoria di intervento edilizio determinata ai sensi del comma 3 lettera a) e b) dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004.

- 64.2 Sono compresi anche beni non vincolati, comunque di pregio storico-culturale per i quali la pianificazione comunale operativa valuta la presenza del bene sulla cartografia catastale d'impianto o, per gli edifici più recenti, sulla base di caratteristiche costruttive e tipologiche di particolare rilievo ed interesse; individua l'area di pertinenza quale ambito omogeneo di tutela del bene e conserva i caratteri tipologici caratteristici, quali ad esempio portico, copertura a due o quattro falde, scale, foronomie, pavimentazioni e recinzioni esterne; per tali immobili, oltre agli interventi manutentivi e di restauro, vengono definite le possibilità di riuso e dettate precise prescrizioni per il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche e comunque secondo i criteri di cui al precedente art. 48.

- 64.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
1. edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale.

### **DIRETTIVE**

- 64.4 Il Piano operativo individua e assoggetta a tutela conservativa gli ambiti ed i caratteri culturali

- “minori” presenti nel territorio comunale e non individuati dal P.A.T., con particolare riferimento a:
- caratteri paesistici “minori” (risorgive, fossi, fossetti, scoline, filari di gelsi e viti, siepi, grandi alberi isolati, ecc.);
  - caratteri culturali (percettivi e/o documentari) “minori” (edicole sacre, piccole chiese, oratori, cimiteri, rustici, corti, aie, barchesse, broli, muretti, ecc.);
  - “invarianti” architettoniche e paesaggistiche (ambiti integri costituiti da fattori compositivi anche minori), elementi costituiti da architetture moderne e recenti ritenuti di significativi e quindi da tutelare e valorizzare;
  - altre risorse locali alle quali sia riconosciuto carattere culturale per tradizione, prova storica od altra motivazione di rilievo prettamente locale;

Il P.I. può individuare ulteriori immobili, compreso i parchi ed i giardini di pregio o comunque rilevanti per dimensioni o localizzazione, di specifico interesse comunale, ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.

- 64.5 Il P.I. effettua la rilevazione degli edifici di pregio architettonico, mediante apposita schedatura estendendo la ricerca alle relative pertinenze ed ai contesti figurativi delle preesistenze considerate, intendendo con queste espressioni, oltre ai meri “coni visuali” da punti di vista privilegiati, i compendi immobiliari, edificati e non, connessi alla “cosa” individuata (cioè, ad esempio, nelle campagne e negli aggregati insediativi minori, ai suoli storicamente riferibili al potere di cui essa costituì il fulcro materiale).
- 64.6 Per gli eventuali siti ed i manufatti di significato antropologico/storicistico il P.I. fissa il loro recupero:
- disciplinando gli interventi necessari per tramite di un regolamento edilizio prestazionale specificamente mirato a garantirne la conservazione della complessiva qualità preesistente;
  - riferendo a caratteri formali e prestazionali omogenei la progettazione urbanistica esecutiva e la progettazione edilizia unitaria dell’assetto complessivo di ogni intervento;
  - controllando l’impatto di ogni nuovo intervento, e delle sue connessioni con l’intorno insediativo, sul paesaggio circostante e sui suoi caratteri naturalistici;
  - ricercando soluzioni architettoniche qualificanti ed adottando materiali costruttivi omogenei e tradizionalmente riconoscibili in sito nel progettare e realizzare gli interventi necessari;
  - selezionando nei modi più opportuni i progettisti degli interventi.
- 64.7 Per ogni tipo di intervento da attuarsi su Centri Storici, Ville Venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, di interesse provinciale, il P.I. – sulla base dei criteri di cui al precedente art. 48 – prevede l’obbligo di un’analisi storico critica preventiva e una progettazione articolata con riferimento a quattro momenti progettuali:
- riabilitazione qualitativa complessiva, riferita all’ambito dell’intervento unitariamente considerato;
  - riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell’ambito di intervento con separata considerazione di questi ultimi (edifici, corti, giardini, sedi viarie, piazze, porticati e così via) oggetto d’intervento;
  - disciplina degli usi, funzioni, attività ammissibili mediante connessione ai riferimenti primo e secondo e verifica di compatibilità delle trasformazioni materiali formali e funzionali conseguenti agli interventi su usi funzioni ed attività preesistenti o prevedibili;
  - disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.
- 64.8 Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente comma richiedano o ammettano non solo tipologie d’intervento comportanti la mera conservazione dell’esistente (ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), il P.I. – sulla base dei criteri di cui al precedente art. 48 – prevede che la progettazione:
- degli interventi urbanistici e/o edilizi di iniziativa pubblica sia assoggettata a procedura

concorsuale, mirata alla selezione tra proposte che costituiscano riferimento prescrittivo alle successive fasi della progettazione;

- b) degli interventi urbanistici e/o edilizi d'iniziativa privata sia assoggettata alla valutazione impegnativa di una Commissione edilizia o se mancante di una commissione *ad hoc*, che si esprime su tutte le componenti delle proposte progettuali, considerandone anche l'inserimento nel contesto insediativo; in alternativa alla valutazione della Commissione il privato può indire un concorso come quello previsto dal precedente punto; la Commissione di cui al presente comma è nominata dall'Amministrazione Comunale; i criteri cui la Commissione riferisce le proprie valutazioni sono definiti dall'Amministrazione Comunale sentiti gli Ordini professionali competenti;
- c) degli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), sia svolta nelle tre fasi preliminare, definitiva ed esecutiva.

64.9 Fatta comunque salva l'applicazione di quanto disposto dal precedente comma, per gli interventi di cui al comma 64.6 il P.I. – sulla base dei criteri di cui al precedente art. 48 – prevede idonee norme di tutela finalizzate ad assicurare:

- a) l'inserimento di nuovi usi funzioni ed attività nel rispetto totale dei caratteri strutturali, tipologici, formali, materiali dell'organismo originario o comunque storicamente consolidato;
- b) l'esclusione di restauri mimetici, cioè mirati a ricostruire con interventi falsificanti il primo impianto insediativo od edificatorio, ed all'estremo opposto, interventi di "liberazione", cioè mirati a conservare esclusivamente le cortine murarie principali d'ambito degli edifici demolendone totalmente gli interni (solai, scale, androni, ecc.) e le pertinenze edificate complementari (volumi rurali, scuderie, ecc.) per ricostruirli secondo tipi immobiliari attuali;
- c) l'assunzione di criteri progettuali rispettosi degli impianti tipologici storici, e dei loro segni caratterizzanti (scale, solai, androni, strutture portanti e simili) ancora esistenti negli ambiti oggetto d'intervento, per quanto complesso possa esserne lo stato di fatto come risultante dai diversi usi indotti dalle esigenze e dalle culture dei tempi attraversati dalla cellula edilizia;
- d) l'ammissibilità di nuove cellule edilizie di tipologia, materia ed immagine non necessariamente riferite ai moduli stilistici compresenti nel sito d'intervento od intorno ad esso, esclusivamente nei casi di stati di totale, dimostrata irrecuperabilità di impianti tipologici storici non tutelati da vincoli legislativi.

64.10 All'interno delle aree di pertinenza di Ville Venete, di edifici di pregio architettonico, ecc., ove la risorsa culturale da tutelare risulta inserita in un ambito territoriale compromesso o semi-compromesso, sono individuate le "quinte", ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere; la formazione della quinta viene disposta dal P.I. mediante la messa a dimora di alberature od essenze di tipo autoctono presenti nel territorio comunale di appartenenza.

64.11 Per questi beni storico-culturali il P.I. prevede:

- la conservazione dei conchi ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni;
- la predisposizione di studi ed adozione di piani e strategie di controllo dei flussi veicolari con previsione delle zone di parcheggio al di fuori del bene e del suo contesto più prossimo;
- la previsione intercomunale di itinerari ciclabili e di visita includendo la valorizzazione dei centri rurali minori;
- il consolidamento ed ampliamento dei musei locali di settore;
- la promozione di eventuali sottosistemi tipici di settore;
- l'individuazione degli Istituti e luoghi della Cultura ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- ogni altra disposizione prevista dall'Art. 26 del P.T.R.C., modalità ed indirizzi per la loro fruizione e valorizzazione;
- l'individuazione delle pertinenze coperte e scoperte, quali edifici accessori, aree scoperte e/o

dotate di architetture vegetali, parchi, orti, broli, viali e tutto quanto rintracciato attraverso idonea ricognizione storico-critica, come facente parte del complesso monumentale inteso nella sua integrità storico- funzionale; in sede di pianificazione operativa vengono formulate le normative di tutela e valorizzazione anche mediante accordi pubblico-privato, definendo i limiti di compatibilità delle destinazioni d'uso al fine di garantire la sostenibilità degli interventi.

64.12 Con riferimento alle aree agricole il P.I. conserva e valorizza il patrimonio storico-culturale del territorio agricolo assicurando:

- a) difesa dell'integrità del territorio e contrasto del consumo di suolo;
- b) valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le finalità di salvaguardia dei caratteri di integrità del sistema rurale;
- c) incentivazioni di attività complementari a quella agricola tradizionale che garantiscano la compatibilità e la sostenibilità ambientale con gli obiettivi di tutela;
- d) individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- e) riqualificazione delle parti dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
- f) controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- g) disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare per il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio;

il P.I. individua e classifica tali immobili in modo da indirizzare nei loro confronti, in funzione del loro livello di qualità, gli interventi di tutela e valorizzazione, anche mediante incentivi economici.

64.13 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; tali trasformazioni sono ammesse esclusivamente se gli immobili interessati sono stati realizzati prima dell'efficacia del P.R.G. vigente.

L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

Il P.I. predisporrà una schedatura puntuale e planivolumetrica degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica.

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola, per quanto non disciplinato dal presente P.A.T., sono disciplinati dal P.I. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale.

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

All'interno dei nuclei residenziali in zona agricola, è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo anche per usi non residenziali, nei limiti precisati dal P.I..

E' 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.

Nel P.I., con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

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

applicazione delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'istanza, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

L'edificabilità in tale territorio può essere attuta secondo quanto stabilito dall'art. 43 e 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto diversamente previsto dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'istanza.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

### **64.14 Sistema dell'Archeologia Industriale**

Il P.A.T. individua le presenze minori ma collegate all'identità della tradizione locale e, con i necessari approfondimenti, il P.I. adotta misure volte all'applicazione dell'Art. 29 del P.T.R.C. e promuove il recupero e la valorizzazione anche attivando procedure di evidenza pubblica finalizzate all'acquisizione di proposte ideative (Art. 108 D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.).

Inoltre, a seguito di approfondimenti intervenuti in fase di approvazione del P.A.T., il P.I. disporrà misure di valorizzazione anche per ulteriori luoghi dell'archeologia industriale, i cui manufatti storici risultano anche scomparsi, ma di essi sopravvivono elementi che comunque costituiscono memoria di un passato industriale, da conservare e far emergere a fini didattici, socio-identitari e del turismo culturale, istituendo nuovi itinerari di visita culturale e turistica.

In dettaglio i luoghi sono: Mulino, Ex Mulino Scudiero, Segheria, Pila da riso.

### **64.15 Altri beni storico-culturali**

Al fine di tutelare beni non vincolati ma di pregio storico-culturale, il P.I.:

- valuta la presenza del bene sulla cartografia catastale di impianto o, per gli edifici più recenti, sulla base di caratteristiche costruttive e tipologiche di particolare rilievo ed interesse;
- individua l'area di pertinenza quale ambito omogeneo di tutela del bene che conserva i caratteri tipologici peculiari, quali ad esempio portico, copertura a due o quattro falde, scale, foronomie, pavimentazioni e recinzioni esterne;
- per tali immobili, oltre agli interventi manutentivi e di restauro, definisce le possibilità di riuso e detta precise prescrizioni per il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche secondo i criteri del precedente art. 48.

### **64.16 Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici**

Il P.I., in ottemperanza agli Atti di Indirizzo regionali, individua gli Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici; per tali ambiti, rappresentati dai siti del programma Bioitaly – Natura 2000 di cui alla Direttiva Comunitaria 92/43 CEE, altrimenti detta direttiva "Habitat", garantisce una puntuale analisi storico-ambientale dei siti e ricerca soluzioni volte alla tutela e conservazione del paesaggio e dei manufatti di interesse storico ambientale presenti, considerando tali ambiti quali invariants urbanistiche e adottando strumenti attuativi di riqualificazione ambientale.

### **64.17 Ambiti di interesse paesaggistico da tutelare e valorizzare**

Per essi valgono le medesime direttive cui al punto precedente.

### **64.18 Areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico**

Il P.I. individua in maniera puntuale gli areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico che sono costituiti dai seguenti tematismi:

- prati umidi, marcite e piantate;
- prati stabili;

fissando le seguenti direttive operative:

- delimitare gli ambiti di interesse storico ambientale in relazione alle tipologie proposte e in riferimento con lo stato di fatto dei luoghi, includendo altresì le aree in cui la presenza di elementi di pregio determina interesse sul piano visivo;

- procedere al rilevamento dei sistemi isorientati di orditura territoriale fondiaria (quali gli assi di percorrenza e gli appoderamenti con riferimento all'equipaggiamento arboreo ed irriguo) identificando le zone ad omogenea orditura;
- limitare gli interventi edilizi a quelli esclusivamente finalizzati e funzionali alle attività agricole, mirando prioritariamente al recupero del patrimonio esistente, nel rispetto dei criteri morfologici e tipologici dei singoli ambiti;
- ove il recupero delle costruzioni esistenti sia insufficiente al soddisfacimento dei fabbisogni, disciplinare in maniera rigorosa l'individuazione dei siti, le dimensioni e le tipologie compatibili delle nuove costruzioni, previa analisi delle caratteristiche di ogni singola unità di paesaggio;
- curare il mantenimento, il recupero e la valorizzazione di tutti gli elementi morfologici territoriali che caratterizzano il paesaggio rurale.

#### 64.19 Edifici e fabbricati rurali, manufatti rurali da salvaguardare e valorizzare

Trattasi di edifici e complessi di valore storico-ambientale sparsi nel territorio agricolo (inclusi quelli già tutelati nel P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/1985, nonché insediamenti agricoli, edifici e fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare ai sensi dell'art. 2, c. 1, della L. n. 378/2003.

Trattasi, altresì, di corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e di fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche ambientali e architettoniche di beni culturali tipici della zona rurale.

Viene richiamata la Direttiva 30.10.2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in materia di interventi per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale, in attuazione del combinato disposto dell'art. 4, comma 3 del D.M. 6.10.2005 e art. 2, comma 1 della L. 378/2003; la Direttiva indica le modalità applicative delle disposizioni di cui alle citate norme, che hanno l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare, attraverso l'attuazione di programmi di intervento di risanamento conservativo e recupero funzionale, di tutela delle aree circostanti, preservazione dei tipi e metodi di coltivazione tradizionali, avvio e recupero di attività compatibili con le tradizioni culturali tipiche, le tipologie di architettura rurale, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli insediamenti oggetto del provvedimento; sono oggetto di tali disposizioni gli insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio nazionale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza significativa della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie agricole tradizionali, dell'evoluzione del paesaggio, compresi gli elementi tipici degli insediamenti rurali specificati all'At. 1, commi 2 e 3 del D.M. 6.10.2005.

In coerenza con i livelli di pianificazione superiore il P.I. promuove la fruizione integrata del patrimonio culturale ed ambientale anche attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali-paesaggistiche, storiche e culturali e la loro integrazione con i servizi ricettivi, le attività della filiera agro alimentare e le reti di accessibilità e di fruizione.

In particolare il P.I. valuta la promozione, attraverso le articolazioni e specializzazioni funzionali del territorio, dell'offerta ricettiva alberghiera ed extralberghiera nel territorio rurale anche attraverso il recupero di nuclei rurali con valenza storica e paesistico-ambientale.

Sono fatte salve le previsioni del P.R.G. vigente in merito alle destinazioni d'uso, alle tipologie ed alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti aventi particolari caratteristiche ambientali e architettoniche di beni culturali tipici della zona rurale, così come individuati dal P.A.T. / P.I..

## 65 Pertinenze scoperte da tutelare

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Carta dell'Assetto Storico Insediativo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 65.1 Oggetto della percezione e della attribuzione di significato culturale paesistico è ogni singola risorsa territoriale da considerare però nella propria complessità di unità insediativa riferita anche alle proprie “pertinenze” e non di singolo sito o situazione ovvero di singolo oggetto (architettonico, naturalistico od altro) estraniato dal contesto del compendio insediativo.
- 65.2 Il P.A.T. individua le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale; comprendono, altresì, ambiti ineditati pertinentziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.
- 65.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
    1. pertinenze scoperte da tutelare.

## DIRETTIVE

- 65.4 Il P.I. considera le pertinenze individuate quali invarianti territoriali del P.A.T. al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:
- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all’ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
  - b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l’integrità e le relazioni con l’intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
  - c) deve essere favorita l’eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;
  - d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all’interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti; Ogni programma e progetto di intervento su risorse territoriali dovrà pertanto venir sostenuto da una ricerca anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) delle preesistenze ed in particolare dei loro contesti pertinentziali, che consenta di identificare, almeno a livello attendibilmente congetturale, perimetro, consistenza e caratteri complessivi della risorsa oggetto del programma/progetto d’intervento, e del suo contesto pertinentziale ed immobiliare.
- 65.5 Il P.I. adotta misure volte a:
- a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l’integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - b) riconoscere l’uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
  - c) conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - d) evitare la sostituzione e/o l’integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

- e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 65.6 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I., o varianti successive, adeguato alle direttive sopra richiamate, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

## **66 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Carta dell'Assetto Storico Insediativo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 66.1 Oggetto della percezione e della attribuzione di significato culturale paesistico è ogni singola risorsa territoriale da considerare però nella propria complessità di unità insediativa riferita anche al proprio "contesto figurativo" e non di singolo sito o situazione ovvero di singolo oggetto (architettonico, naturalistico od altro) estraniato dal contesto del compendio insediativo.
- 66.2 La Tav. 4 – Carta della Trasformabilità – individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. i contesti figurativi dei complessi monumentali la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.
- 66.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
1. contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville Venete.
- 66.4 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.
- 66.5 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.

## **DIRETTIVE**

- 66.6 Il P.I. considera i contesti figurativi individuati quali invarianti territoriali del P.A.T. al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:
- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
- c) deve essere favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di

edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;

- d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti; ogni programma e progetto di intervento su risorse territoriali dovrà pertanto venir sostenuto da una ricerca anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) delle preesistenze ed in particolare dei loro contesti pertinenziali, che consenta di identificare, almeno a livello attendibilmente congetturale, perimetro, consistenza e caratteri complessivi della risorsa oggetto del programma/progetto d'intervento, e del suo contesto pertinenziale ed immobiliare.

66.7 Il P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi, recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa l'individuazione dei sedimi degli ambiti interessati, nonché effettua un'accurata analisi dello stato di fatto, provvedendo a definire per ciascuno di essi le modalità di intervento di dettaglio con esclusione di interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici incompatibili con il contesto da tutelare, apportando lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal P.A.T. in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo la finalità della massima tutela storico-ambientale delle aree; saranno, in ogni caso, garantiti:

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

66.8 Il P.I. adotta misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e 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;

privilegiando in via prioritaria:

- l'ubicazione di standards urbanistici, escluse le aree sistemate a verde, all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, 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 di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

66.9 Fino all'approvazione della prima variante al P.I., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenziali e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro tipo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo o, nel caso ciò non sia possibile, potrà essere riconosciuta una compensazione / credito edilizio senza cessione dell'area ma a

seguito del riconoscimento di un vincolo di inedificabilità sulla stessa.

- 66.10 Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
- 66.11 Il P.I. individua, 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 accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 66.12 All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietati interventi o attività che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali dei luoghi stessi.
- 66.13 All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

## **67 Coni visuali, quinte e panorami**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 67.1 Per “cono visuale” si intende una veduta di un singolo sito ovvero di un singolo oggetto architettonico da un determinato, specifico punto di vista considerato privilegiato in ragione della qualità della veduta del sito o dell' oggetto che esso consente di percepire.
- 67.2 Per “quinta” si intende la scena posteriore di un sito o di un oggetto architettonico che ne protegge e mette in risalto la valenza da intrusioni, architettoniche o non, deturpanti od incoerenti introdotte nella sua pertinenza o nel loro contesto figurativo; appare opportuno che la quinta sia costituita da insiemi arborati piuttosto che da muri o simili; è in ogni caso da escludere che possa essere strumentalmente assunta come quinta una struttura edilizia utile ad altre funzioni.
- 67.3 Cono visuale e quinta costituiscono strumenti correlati, per la percezione delle emergenze naturalistiche od architettoniche di singolare qualità inquadrata da un punto di osservazione o da un percorso.
- 67.4 Per “panorama” si intende una ampia veduta generale di un sito, da un luogo sopraelevato; insieme al cono visuale ed alla quinta il panorama appartiene alla fase monumentalista della cultura di tutela delle emergenze naturalistiche ed architettoniche caratteristiche per la propria singolarità; differenza dei coni visuali e quinte, il panorama può essere considerato elemento di supporto della tutela delle unità naturalistiche di paesaggio e dello *skyline* urbano.
- 67.5 Il P.A.T. individua i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.
- 67.6 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico”
1. contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville Venete ed altri immobili.

## DIRETTIVE

- 67.7 Il P.I. assicura la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni sottoposti a tutela dalle presenti norme, disponendo apposita normativa volta a:
- salvaguardare le prospettive;
  - evitare l'interferenza di infrastrutture o manufatti tecnologici (antenne di telefonia mobile, cabine, tralicci e linee elettriche, ecc.), di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell'assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela;
  - conservare e valorizzare i coni visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico;
  - verificare la qualità architettonica degli insediamenti interessati dai coni visuali-paesaggistici mediante il controllo delle altezze dei fabbricati, il corretto uso dei materiali, la sistemazione degli spazi scoperti, la regolamentazione per l'installazione di cartelli pubblicitari e di reti tecnologiche.
- 67.8 All'interno di alcuni contesti figurativi di Ville Venete e di edifici di pregio architettonico ove la risorsa culturale da tutelare risulti inserita in un ambito territoriale compromesso o semi-compromesso, sono individuate, ad opera della prima variante al P.I., o di quelle successive, le "quinte", ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere; la formazione della quinta avviene mediante la messa a dimora di alberature od essenze di tipo autoctono presenti nel territorio.
- 67.9 Il P.I. recepisce e integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela:
- verifica le individuazioni dei coni visuali e individua eventuali altri coni visuali a tutela del paesaggio;
  - indica gli elementi detrattori della qualità ambientale che rientrano nei coni visuali e stabilisce le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per migliorare la percezione visiva degli stessi.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 67.10 Nel cono visivo interessato dai coni visuali puntuali sono vietati le nuove edificazioni e gli interventi di modificazione del territorio tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e vanno previste operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.
- 67.11 Nel cono visivo interessato dai coni visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.
- 67.12 La tutela del cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso compresi nel contesto figurativo.
- 67.13 È vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.
- 67.14 Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte

del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

## **68 Centri storici**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Carta dell'Assetto Storico Insediativo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità  
*(San Giorgio in Bosco, Sant'Anna Morosina, Lobbia, Paviola – non perimetrato, Giarabassa – non perimetrato)*

- 68.1 Nel rispetto dei criteri informativi del P.T.C.P., i centri storici costituiscono agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali. Il P.A.T. individua nei centri antichi la risorsa principale per il mantenimento del valore dell'identità culturale degli insediamenti e delle comunità locali e per l'incremento della fruizione turistica, culturale e ambientale, del territorio comunale.
- 68.2 Sono individuati i Centri Storici di cui all'art. 3 della L.R. n. 80/1980, così come recepiti dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici - Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto, a cura della Regione Veneto - Segreteria Regionale per il Territorio e successive modifiche introdotte dal P.R.G..
- 68.3 Il P.I. attribuisce la categoria edilizia dei manufatti e le corrispondenti categorie d'intervento sulla base dei criteri stabiliti dal precedente art. 48.
- 68.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico"
    1. centri storici.

## **DIRETTIVE**

- 68.5 Il P.I. effettua la perimetrazione in base alla qualità e alle caratteristiche dell'esistente; individua inoltre gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale e percorsi di collegamento) e formula le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente il centro storico, le zone di recente edificazione e il sistema di beni storico-ambientali con particolare attenzione degli interventi afferenti l'arredo urbano; nella realizzazione dei parcheggi di superficie sono privilegiate pavimentazioni a tecnica e tipologia tradizionale e specifica del sito; il P.I. regola l'occupazione degli spazi pubblici a plateatico secondo la peculiarità dei contesti architettonici e la scelta di arredi mobili compatibili con la qualità dei luoghi; individua e tutela gli edifici di pregio e perimetra le zone di eventuale nuova edificazione secondo criteri tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche.
- 68.6 Il P.I. recepisce il perimetro indicato nella cartografia del P.A.T., derivante dallo strumento urbanistico comunale previgente, e pertanto non modificabile in sede di formazione del P.I., se non in termini di estensione dello stesso in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela; prevede, altresì, apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero, uniformandosi ai

seguenti criteri:

- a) prevedere la ricostruzione documentaria ma, in difetto, anche congetturale, degli immobili esistenti;
- b) valorizzare le continuità di percorso, pubblico o privato, lungo le sedi viarie, i portici, i percorsi pedonali o pedonalizzabili, a consentire la ricostruzione di continuità lungo le quali aprire l'accesso pubblico ad attività economiche ed a residenze compatibili con le strutture storiche, valorizzando altresì, ove necessario, l'identità dei siti riferibili alla memoria collettiva, storica e non, pubblica e privata (piazze, sagrati, giardini, ecc.);
- c) prevedere la connessione progettuale sistematica tra singole trasformazioni proposte e trasformazione insediativa complessiva (contesti, contiguità paesaggistiche);
- d) promuovere, di interventi di manutenzione/rinnovo delle fronti edificate, sia con piani del colore comunque coordinati secondo indirizzi omogenei dettati dall'Amministrazione Comunale, sia mediante l'eliminazione o trasformazione di configurazioni architettoniche improprie;
- e) attuare un coordinamento intercomunale delle politiche comunali di recupero dei Centri Storici finalizzato particolarmente alla connessione dei singoli interventi con reti unitarie di percorso per una fruizione culturale e turistica delle risorse.

68.7 Il P.I., previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad attribuire la categoria tipologica tra quelle individuate dall'art. 33 delle presenti N.T., e le corrispondenti categorie d'intervento, nonché destinazioni d'uso ammissibili.

68.8 Il P.I. provvede, sulla base delle presenti direttive:

- a) ad attribuire o modificare a ciascun manufatto la caratteristica tipologica nonché la conseguente categoria di intervento edilizio;
- b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo II della L.R. n. 50/2012), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

68.9 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime; queste potranno essere soggette a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume. Il P.I. disciplina, inoltre, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

68.10 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di

superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

- 68.11 Per gli edifici sottoposti a tutela, il grado di protezione è quello definito dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T.; la modifica del grado di protezione è possibile attraverso la prima variante al P.I. secondo i criteri di cui al precedente art. 48.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 68.12 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I. adeguato alle direttive sopra richiamate, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
  - c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

## **69 Rete ecologica locale e sovracomunale**

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Ambientale  
P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 69.2 La rete ecologica è un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi caratterizzati dalla presenza di popolazioni vegetali e/o animali, configurato per le finalità più ampie di:
- conservazione della natura;
  - tutela della biodiversità;
  - sostenibilità delle trasformazioni insediative territoriali;
  - conservazione delle risorse della naturalità territoriale.
- 69.3 Le componenti strutturali della rete ecologica individuate e perimetrate dal P.A.T., coerentemente con il RTC.P. vigente, sono:
- a) aree centrali (*core areas*);
  - b) fasce di protezione (*buffer zones*);
  - c) fasce di connessione (corridoi ecologici):
    - corridoi principali, costituiti dai rami più compatti delle aree idonee alla conservazione degli ecosistemi della naturalità, che si diramano da nord verso sud del territorio provinciale, connettendosi inoltre con le reti principali delle province contigue;
    - corridoi secondari, costituiti da fasce più o meno estese che connettono trasversalmente i rami della rete principale, ed alla quale è demandata la funzione prioritaria del miglioramento della qualità ambientale dei sistemi di pianura;
  - d) aree puntiformi o "sparse" (*stepping stones*);
  - e) ambiti di potenziale completamento della rete ecologica: fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 69.4 La rete ecologica si pone come obiettivo di:
- a) favorire la interconnessione ecologica del territorio;
  - b) sottrarre progressivamente alla pressione antropica esercitata dal sistema insediativo ambiti territoriali da utilizzare per la riconnessione e la ricostituzione della rete, formando attorno ai centri abitati, quando possibile, una cintura verde;

- c) individuare le aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle componenti della rete ecologica;
- d) estendere, per contiguità fisica e per coerenza di finalità ed obiettivi di tutela, le azioni volte alla riconnessione della rete ecologica alle aree ad elevato rischio idraulico;
- e) promuovere la gestione ecologica dell'agroecosistema attraverso l'introduzione di siepi campestri, di corridoi ecologici di connessione diffusa, che si traduca in una successione di microcorridoi e di piccole unità di habitat, a vantaggio della biodiversità e del paesaggio;
- f) promuovere interventi di ingegneria naturalistica nella gestione, manutenzione e trasformazione di fossi, fossati e canali e delle relative sponde, evitando azioni di tombinatura e la creazione di sponde cementificate.

69.5 Il P.A.T. assume gli obiettivi di cui al comma precedente come condizioni alle trasformazioni ammissibili delle risorse, così da contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale.

69.6 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Sistema ambientale"
  1. rete ecologica del territorio del Medio Brenta.

## **DIRETTIVE**

69.7 Il Comune, in sede di P.I.:

1. prevede l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei, esclusivamente con l'impiego di specie ecologicamente coerenti e con materiale vegetale che rispetti i requisiti necessari a salvaguardare il patrimonio genetico delle popolazioni selvatiche, 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.;
2. tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica 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;
3. organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici.

69.8 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..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

69.9 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I. – o delle varianti successive – adeguato alle direttive sopra richiamate, vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

69.10 Gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti della rete ecologica, oltre ad osservare la normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti.

69.11 Eventuali interventi di semina e messa a dimora di piante arboree ed arbustive, dovranno essere realizzati esclusivamente con l'impiego di specie ecologicamente coerenti e con materiale vegetale che rispetti i requisiti necessari a salvaguardare il patrimonio genetico delle popolazioni selvatiche.

- 69.12 Non sono consentiti interventi che possano limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica o causare la chiusura dei varchi ecologici. Nella realizzazione di qualsiasi intervento di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

## **70 Rete ecologica locale: area nucleo (core area)**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 70.1 Il P.A.T. individua le aree nucleo (core areas), quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43/Cee e ss.rnm.ii. e 2009/147/Ce e ss.mm.ii. e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/91, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con i siti della rete Natura 2000, SIC/ZPS IT3260018 "GRAVE E ZONE UMIDE DELLA BRENTA", SIC IT3260022 "PALUDE DI ONARA E CORSO D'ACQUA DI RISORGIVA S. GIROLAMO", ZPS IT3260001 "PALUDE DI ONARA".
- 70.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Sistema ambientale"
    1. aree nucleo (Core Areas).

### **DIRETTIVE**

- 70.3 Con riferimento alle aree di cui al presente articolo, il P.I. predispone apposita disciplina, in conformità al P.T.R.C. ed al P.T.C.P., al fine:
- a) della conservazione e valorizzazione dei boschi esistenti, limitandone l'avanzamento in zone di

- arbusteti e praterie ad alta-media idoneità faunistica,
- b) del potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica,
- c) della valorizzazione dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe, evitando la creazione di percorsi turistici, per il tempo libero e interventi di riqualificazione spondale in presenza di habitat di interesse comunitario,
- d) prevedere, per le aree critiche (AC) ed i varchi, minacciati da occlusione causata da pressione insediativa o presenza consistente di infrastrutture, interventi sistemici anche intensivi di recupero ambientale e divieto di ulteriori artificializzazioni delle naturalità esistenti o potenziali.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 70.4 Con riferimento alla specifica tutela delle aree nucleo, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali.
- 70.5 Nell'attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/1471Ce e ss.mm.ii., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.
- 70.6 All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di:
- a) illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - b) formare nuovi sentieri;
  - c) realizzare nuove edificazioni sparse.

## **71 Aree di connessione naturalistica** (di 1° e 2° grado)

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 71.1 Trattasi di territori contigui alle aree nucleo nei quali vi sono tipologie di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Il P.A.T. individua, due tipologie:
- a) aree di completamento (aree di connessione naturalistica di primo grado): zona o fascia adiacente alla core area con caratteristiche di sufficiente naturalità, a completamento della dotazione di spazi idonei a sostenere le popolazioni animali;
  - b) buffer zone (aree di connessione naturalistica di secondo grado): fascia adiacente alle zone insediate in cui vi è il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali. Svolge una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro, effetto tampone) verso il territorio aperto più integro.
- 71.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Sistema ambientale"
    1. aree di connessione naturalistica.

## **DIRETTIVE**

- 71.3 Il P.I. perimetra in maniera definitiva le aree di connessione naturalistica, suddividendole nelle due tipologie indicate al precedente comma 71.1, dettando norme differenziate per le stesse.
- 71.4 Le aree di connessione naturalistica individuate dal P.A.T. saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal P.I..
- 71.5 Con riferimento alle aree di cui al presente articolo il P.I. dispone apposita disciplina finalizzata a:
- a) conservare e valorizzare eventuali boschi planiziali esistenti;
  - b) valorizzare le aree limitrofe ai corsi d'acqua prevedendo in particolare:
    - interventi atti a favorire l'autodepurazione;
    - rinaturalizzazione delle sponde e creazione di fasce filtro;
    - potenziamento della rete a verde.
- 71.6 Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 71.7 Nelle aree di completamento e nelle buffer zones non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità ecologica e la funzionalità delle aree di connessione naturalistica.
- 71.8 Al fine di garantire l'efficacia delle aree di completamento, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia (anche di natura agricola) che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.
- 71.9 Non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
- 71.10 In dette aree sono ammessi:
- a) la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione e opere di mitigazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti;
  - b) la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
  - c) il mantenimento dei prati stabili;
  - d) la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica;
  - e) la realizzazione di siepi e fasce boscate secondo criteri naturalistici.
- 71.11 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I. – o delle varianti successive – adeguato alle direttive sopra richiamate, vanno conservati i boschetti planiziali, le macchie alberate e le siepi.
- 71.12 All'interno delle aree di connessione naturalistica vigono PRESCRIZIONI E VINCOLI di cui all'ART. 69 - RETE ECOLOGICA LOCALE E SOVRACOMUNALE, delle presenti N.T..

## **72 Isole ad elevata naturalità (stepping stones)**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 72.1 Il P.A.T. individua isole ad elevata naturalità – Stepping stones, quali ambiti di sufficiente

estensione e naturalità, aventi struttura discontinua, anche diffusa, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Il P.A.T. tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale; viene così individuata per il territorio comunale il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione regionale e provinciale, tale da costituire la rete ecologica locale da valorizzare e riconoscere in sede di formazione del P.I..

72.2 Nel P.A.T. si individuano queste caratteristiche in:

- a) aree cartografate nella "Carta regionale dei tipi forestali";
- b) aree naturalistiche "minori" di interesse regionale (censimento ARPAV);
- c) aree umide di origine antropica;
- d) ambiti di golena fluviale originati da paleoalvei;
- e) aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione;
- f) altri parchi e giardini di una rilevante dimensione;
- g) altre aree di rilevanza ambientale segnalate nella documentazione pervenuta dal Comune.

72.3 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:

- a) "Sistema ambientale"
  1. isole ad elevata naturalità (stepping stones).

## **DIRETTIVE**

72.4 Il Comune, in sede di P.I.:

- a) favorisce la risorgenza ed il deflusso delle acque;
- b) favorisce una diversificazione delle formazioni vegetazionali acquatiche e riparie in particolar modo attorno alle aree di risorgiva;
- c) nuclei boscati individuati nella "Carta regionale dei tipi forestali" interventi per:
  - conservare e/o implementare la superficie boschiva;
  - favorire lo sviluppo di specie autoctone;
  - favorire il differenziamento in struttura verticale ed il rinnovamento della formazione;
- d) organizza gli accessi e i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- e) promuove l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- f) valorizza l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

72.5 All'interno delle isole ad elevata naturalità vigono PRESCRIZIONI E VINCOLI di cui all'ART. 69 - RETE ECOLOGICA LOCALE E SOVRACOMUNALE, delle presenti N.T..

## **73 Corridoi ecologici principali**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 73.1 All'interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree, note anche come corridoi lineari continui o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali), sia tramite vettori (piante o parti di esse); i corridoi principali collegano direttamente le differenti aree nucleo; viene così individuato per il territorio del P.A.T. il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale; tali aree sono parte integrante di tale rete, quali percorsi di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica stessa (core areas, stepping stones, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale; essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico, sia di origine naturale (vincolati dapprima ai sensi della L. n. 431/85 e succ., ora dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), sia artificiale.
- 73.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Sistema ambientale"
    1. corridoi ecologici principali.

## DIRETTIVE

- 73.3 Al fine di garantire uno stato di conservazione sostenibile degli habitat e delle specie presenti, il P.I. elabora il progetto comunale di rete ecologica, coerentemente con quello provinciale che costituisce, con efficacia di direttiva, riferimento per la progettazione limitatamente a:
- a) continuità della rete;
  - b) direttrici dei corridoi principali;
  - c) localizzazione dei varchi;
  - d) normativa di tutela delle singole aree di tutela.
- 73.4 Con riferimento agli elementi della Rete Ecologica diversi da quelli di cui al comma precedente, il P.I. sulla base di informazioni e dati specificamente approfonditi, integra e modifica:
- a) le dimensioni dei corridoi ecologici;
  - b) estensione e perimetri delle fasce tampone e delle aree urbanizzate
  - c) estensione e perimetri delle stepping zones;
  - d) l'estensione dei varchi secondo i criteri seguenti:
    - varchi della rete principale: larghezza minima di m 100;
    - varchi della rete secondaria: larghezza minima di m 50 essendo sia i varchi della rete principale, sia i varchi della rete secondaria liberi da recinzioni o costruzioni limitative;
    - a fronte dell'impossibilità di raggiungere queste larghezze minime, riduzioni di esse sono ammissibili, ma a condizione che la qualità di habitat di questi varchi più contenuti sia particolarmente elevata, anche con l'impianto di vegetazione almeno in parte già sviluppata, l'inserimento di fasce tampone capaci di ridurre significativamente i disturbi d'origine esterna alla rete, e reti laterali di protezione a protezione della fauna selvatica ed a contenimento di interferenze antropiche; in corrispondenza delle estremità dei varchi la rete ecologica dovrà presentare allargamenti finalizzati alla formazione di aree di invito, costituite da ecosistemi diversificati qualitativamente e dimensionalmente significativi.
- 73.5 Nel dare configurazione definitiva alle indicazioni concernenti i corridoi ecologici il P.I. inserisce, per quanto possibile, zone agricole abbandonate o degradate in quanto collegabili alla direttrice principale dei corridoi; ove non siano disponibili aree utili alla formazione dei corridoi ecologici gli strumenti urbanistici comunali daranno direttive per prevedere programmi di riconversione di altre aree.

- 73.6 Il Comune, in sede di P.I.:
- a) precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali – blueways – vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways – vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
  - b) migliora l'assetto ecologico conservando e ricostituendo habitat propri dell'ambiente fluviale attraverso il mantenimento della vegetazione erbacea elofitica e delle formazioni prative umide nella banca arginale interna;
  - c) favorisce la formazione di neoecosistemi umidi;
  - d) tutela 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, risorgive) e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola;
  - e) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
  - f) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

73.7 All'interno dei corridoi ecologici principali vigono PRESCRIZIONI E VINCOLI di cui all'ART. 69 - RETE ECOLOGICA LOCALE E SOVRACOMUNALE, delle presenti N.T..

73.8 Il mantenimento dell'integrità dei varchi, così come individuati dal P.A.T., costituisce elemento vincolante ai fini della funzionalità della rete ecologica comunale. È ammessa la modifica dei perimetri delle aree libere individuate dal P.A.T. in conseguenza di interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni. Le eventuali modifiche dovranno essere compensate in termini di biopermeabilità, predisponendo idonei elementi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

73.9 Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica; la realizzazione e/o l'allargamento di arterie viarie dovrà essere compensato da accorgimenti tecnici (ecodotti, sottopassi faunistici) in grado di garantire la biopermeabilità faunistica, predisponendo alle estremità degli stessi anche elementi a verde di invito alla fauna e mascheramento da disturbi esterni;
- b) l'apertura di cave e discariche;
- c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
- d) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti; è ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).

## **74 Corridoi ecologici secondari (rete ecologica locale)**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

74.1 Si definiscono corridoi ecologici secondari, come individuati dal P.A.T., quelli che collegano Aree di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di "varchi"; all'interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente

(animali), sia tramite vettori (piante o parti di esse); 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 delle aree di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (greenways) di nuova progettazione.

- 74.2 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) “Sistema ambientale”
    1. corridoi ecologici secondari.

## **DIRETTIVE**

- 74.3 Il P.I.: perimetra in maniera definitiva gli ambiti di corridoio ecologico secondario, in relazione anche all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal P.I.; precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali – blueways – vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways – vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici); tutela 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 di valenza naturalistica; aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione, sia quella riparia e spondale, sia quella campestre; raccorda siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possono creare un sistema continuo; organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.
- 74.4 Con riferimento alle aree di cui al presente articolo il P.I. dispone apposita disciplina finalizzata a:
- a) conservare e valorizzare i boschi planiziali esistenti;
  - b) il potenziamento della rete a verde.
- 74.5 Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare nella costituzione e nel potenziamento dei corridoi esistenti al fine di garantirne la funzionalità.
- 74.6 Il P.I. nei punti di interferenza tra corridoi e infrastrutture e/o limite dell'edificato prevede interventi sistemici anche intensivi di recupero ambientale e divieto di ulteriori artificializzazioni delle naturalità.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 74.7 Non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva, in particolare quelli volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante del corridoio, salvo motivate esigenze derivanti da assetti proprietari ed infrastrutturali che comunque dovranno essere accompagnate da idonee misure compensative.
- 74.8 Sono ammesse le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).
- 74.9 All'interno dei corridoi ecologici secondari vigono PRESCRIZIONI E VINCOLI di cui all'ART. 69 - RETE ECOLOGICA LOCALE E SOVRACOMUNALE, delle presenti N.T..

## **75 Barriere infrastrutturali e naturali**

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- 75.1 Il P.A.T. individua i principali elementi (infrastrutture viarie, corsi d'acqua) che costituiscono:
- a) limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità tra parti di territorio aperto o insediamenti contigui esistenti o previsti;
  - b) interruzione della continuità della rete ecologica territoriale.
- 75.2 Si verificano barriere infrastrutturali (aree) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati. 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;
  - 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.
- 75.3 Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici; esse sono da considerare sempre di 1° grado.
- 75.4 Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta – coerentemente con il P.T.C.P. vigente – con particolare riferimento a direttive, prescrizioni e vincoli relativi a:
- a) "Sistema ambientale"
    1. barriere infrastrutturali (e opere di mitigazione collegate).

## DIRETTIVE

- 75.5 Il P.I. prevede il superamento/mitigazione dell'effetto-barriera esercitato da detti elementi, e in particolare:
- a) ricuce e ricostituisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'inserimento, tra le parti di territorio separate, di connessioni adeguate, per tipologia, caratteristiche e dimensioni, alle esigenze specifiche dei contesti attraversati (viarie, pedonali, ciclabili, destinate ai mezzi agricoli, ecc.);
  - b) prevede adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale;
  - c) promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro" urbano.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 75.6 Nella realizzazione di qualsiasi intervento in grado di generare una barriera infrastrutturale, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottirriali per entrambe le direzioni almeno 80-100

cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;

- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

- 75.7 Le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici.
- 75.8 Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso.
- 75.9 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.
- 75.10 Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo.
- 75.11 Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro delle aree di volta in volta interessate dai singoli interventi di trasformazione urbanistica, nonché interessare i perimetri delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo.
- 75.12 Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento.
- 75.13 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) 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.
- 75.14 Per le barriere infrastrutturali (aree) di 1° grado, sono da prevedere 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).
- 75.15 Per le barriere infrastrutturali (aree) di 2° grado, sono da prevedere 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).

- 75.16 Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
- 75.17 I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli eventuali indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura / insediamento produttivo.
- 75.18 I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo, sono a carico del medesimo soggetto attuatore, o soggetti subentranti, anche nel caso insista su altrui proprietà, attraverso apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi o, in alternativa, con Servizi territoriali pubblici.

## **76 Ambiti di tutela, riqualificazione, valorizzazione e riconversione paesistica**

Rif. elaborati grafici: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità  
Elab. "c 01 10" Schede ambiti di tutela, riqualificazione e valorizzazione  
(compreso ambito accordo art. 7 L.R. n. 11/2004 da attivarsi in sede di P.I.)

- 76.1 Il P.A.T. individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione, valorizzazione e riconversione paesistica; trattasi di aree scarsamente modificabili che rappresentano il primo fondamentale evento di percezione dell'ambiente, in quanto condizionano l'ampiezza visuale e la collocazione dei punti focali rispetto all'osservatore.
- 76.2 Obiettivo del P.A.T. è quello di mantenere e, dove possibile, ripristinare l'assetto originario di tali aree, caratterizzate da una modellazione superficiale che non ha portato radicali cambiamenti di assetto, ma ugualmente in grado di alterare morfologicamente la percezione del paesaggio.
- 76.3 Oggetto di tutela da parte del P.A.T. sono anche gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi infrastrutturali, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari cadenze e geometrie, nonché gli elementi che maggiormente incidono sulla percezione dell'ambiente, ossia da quinte derivanti da soluzioni di continuità nette esistenti nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.

### **DIRETTIVE**

- 76.4 In funzione dell'analisi degli oggetti di tutela di cui al comma precedente, il P.I. fissa procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto di intervento sia sostenuto e motivato da una indagine anche documentaria delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare i caratteri complessivi dell'ambito oggetto d'indagine; su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento.
- A tal fine i perimetri degli ambiti riportati nelle singole schede dell'elaborato C 01 10 sono meramente identificativi degli ambiti medesimi, spettando al P.I. la relativa definizione conformativa da attuare anche per tramite di sub-ambiti funzionalmente autonomi, comunque derivanti da una progettazione unitaria preventivamente condivisa tra tutti i soggetti interessati, quindi assunta dal Comune come programma-progetto di rilevante interesse pubblico, trovando applicazione gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ossia gli atti negoziali comunque denominati.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 76.5 Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione della prima variante al P.I. – o successive varianti – adeguata alle direttive sopra richiamate, per gli ambiti territoriali di cui trattasi restano in vigore le norme del P.R.G. vigente.

## **Disposizioni generali per la pianificazione e la progettazione**

### **77 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola**

Rif. elaborati grafici: Dimensionamento Territoriale

Rif. elaborati tecnici: Relazione – Allegato C

- 77.1 Il P.A.T., ai sensi dell'Art. 13, c. 1, lett. f) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nell'atto di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 (lett. C), così come modificata dalla successiva D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008.
- 77.2 Tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale.

## **DIRETTIVE**

- 77.3 La S.A.U. trasformabile è un dato progettuale territoriale del P.A.T. che trova una dimensione applicativa nel P.I., il quale individua le aree trasformabili.
- 77.4 La percentuale di S.A.U. trasformabile determinata dal P.A.T. è un limite alla trasformabilità della zona agricola con caratteristiche S.A.U., in sede di formazione della prima variante al P.I..
- 77.5 Il P.A.T. disciplina la transizione del P.R.G. in P.I. e può inoltre valutare compatibili varianti al P.R.G. anche se solo adottate; nel qual caso il limite alla trasformabilità della zona agricola, con caratteristiche S.A.U., andrà riferito al P.R.G. così come ritenuto compatibile.
- 77.6 Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico-ricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità sarà riferita proporzionalmente alla somma delle singole S.A.U. dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica localizzazione dell'area trasformata.
- 77.7 Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008 – Allegato A, è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03 e dall'articolo 2, comma 2, lettera b) e d bis) della medesima legge regionale.
- 77.8 Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf,

attività sportive e della Protezione Civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione.

77.9 È possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché di quelle che, ancorché adottate, sono incompatibili con il P.A.T.; tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche S.A.U., trasformabile in destinazioni non agricole.  
A tale fine le aree oggetto di ricollocazione dovranno essere preventivamente sottoposte a verifica di assoggettabilità V.A.S., non risultando ora definiti in modo specifico l'ubicazione, i contenuti, le azioni e gli effetti dei progetti stessi.

77.10 In riferimento alla modifica introdotta dalla L.R. n. 4/2008 all'Art. 13, lett. f), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la quale prevede che il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale, vengono definiti i seguenti criteri applicativi:

1. l'istituto della deroga è un procedimento di carattere eccezionale che richiede, di volta in volta, la verifica dell'intervento da eseguire, previa valutazione in ordine alla eventuale possibilità di utilizzare altri strumenti o in relazione ad esigenze non diversamente soddisfacibili.
2. la deroga non ha soglie quantitative ma semplicemente riconosce la non applicabilità del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, e va riferita ad interventi che per caratteristiche e specificità sono da ritenersi di rilevanza sovracomunale, in quanto assumono particolare significato territoriale, anche con riferimento alla loro ottimale collocazione rispetto alle reti infrastrutturali e ai nodi della rete viaria di rango regionale;
3. il Comune valuta l'opportunità di richiedere la deroga sulla base di adeguati approfondimenti ed analisi, inviando la richiesta alla Direzione Urbanistica regionale ed alla Provincia di Vicenza, corredata di idonea documentazione;
4. prima della deliberazione di Giunta Regionale la richiesta dovrà essere sottoposta alla Valutazione Tecnica Regionale, sentita la Provincia, al fine di valutarne la congruenza e l'ammissibilità in ordine ai criteri di seguito specificati;
5. l'autorizzazione è rilasciata dalla Giunta Regionale, sulla base della Valutazione Tecnica Regionale;
6. le richieste che possono essere esaminate in deroga al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola determinato dal P.A.T., sono quelle per interventi di interesse sovracomunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, adeguatamente motivata, nel rispetto delle scelte strategiche individuate nel P.A.T. e nel rispetto dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S., nonché in attuazione anche degli strumenti di pianificazione sovraordinati. Tali interventi dovranno inoltre tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla L. 5 marzo 2001, n. 57, artt. 7 e 8, nonché del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, art. 14.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

77.11 In via di prima applicazione, il calcolo della S.A.U. trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è il seguente:

- S.T.C. (mq): 28.252.370
- S.A.U. (mq): 22.324.147

- S.A.U./S.T.C.: 79,0 %
- Limite medio regionale comune di pianura: 61,3 %
- Rapporto S.A.U./ S.T.C. comunale: > 61,3 %
- Trasformabilità S.A.U. con il P.A.T.: 1,3 %

Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione non agricola:

- S.A.U. (mq) X indice regionale di riferimento (1,3%):  
mq 22.324.147 X 1,3 % = mq 290.214

## **78 Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Rif. elaborati grafici: Tav. C.01.06 Dimensionamento Territoriale

Rif. elaborati tecnici: Relazione: Allegato B2 (dimensionamento residenziale) – Allegato D (dimensionamento A.T.O.)

78.1 Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Determina, per gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

78.2 Le attrezzature ed i servizi (pubblici / privati di uso pubblico), in generale, riguardano:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari anche di tipo integrato (compreso quelli che erogano prestazioni di assistenza, anche residenziale extraospedaliera, a ciclo continuativo e/o diurno di carattere intensivo ed estensivo, compreso i servizi da offrire a persone non autosufficienti, di norma anziani);
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le nuove centralità urbane con particolare riferimento al sistema "piazza", gli spazi aggregativi e le aree pubbliche in generale;
- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) gli elementi di riqualificazione urbana.

78.3 Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mq, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il P.A.T. articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun A.T.O..

78.4 Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla L.R. n.

33/2002 e s.m.i. e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

- 78.5 Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- 78.6 Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
- 78.7 Le dotazioni di cui al precedente comma 78.3 lett. a) devono essere assicurate in sede di P.U.A., mentre quelle di cui alle lett. b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 78.8 Trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

## **DIRETTIVE**

- 78.9 Il P.I. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
- 78.10 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti norme.
- 78.11 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 78.12 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotta il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'Art. 46, c. 1, lett. b) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., di identificare tali zone:
- a) con aree di proprietà pubblica;
  - b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
  - c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
  - d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune;
- precisando, peraltro, che esse possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso.
- 78.13 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi dei servizi (dotazioni), al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, sia del parametro qualitativo; gli standard qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri

di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria; conseguentemente il P.I., rispetto al dimensionamento dei servizi operato per ogni singolo A.T.O., potrà prevedere trasferimenti di quantità nella misura non maggiore del 30%, comunque fatti salvi le dotazioni minime afferenti al dimensionamento complessivo indicato dal P.A.T..

- 78.14 Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
- 78.15 Al dimensionamento residenziale è associata una ulteriore quota del 15% utilizzabile mediante accordi di pianificazione che prevedano la localizzazione dell'eventuale volume riconosciuto come credito edilizio, negli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola, secondo le modalità definite nelle presenti norme. Tale quota non consiste in nuovo volume aggiuntivo rispetto al dimensionamento del P.A.T., ma dovrà essere riferita a trasposizioni di volume o potenzialità volumetriche già riconosciute dallo strumento urbanistico vigente.
- 78.16 Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal P.R.G. vigente, escludendo quella legata a P.U.A. o progetti per i quali i lavori siano iniziati e/o convenzionati; sono, inoltre, escluse dal carico insediativo aggiuntivo relativo alle attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive per le quali i relativi lavori siano iniziati e/o convenzionati, e l'individuazione di zone per la gestione (conferma o trasferimento) di strutture produttive esistenti in zona impropria.
- 78.17 Per la residenza si prevedono modifiche al dimensionamento di ciascun ambito territoriale omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal P.A.T. e, in particolare:
- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.;
  - il P.I. potrà consentire, in sede di P.U.A., un incremento dell'indice territoriale complessivo delle aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui al precedente Art. 58 non maggiore del 15% qualora il soggetto attuatore esegua interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento;
  - in aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal P.A.T. sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di mc 150 per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
- 78.18 Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti il P.I. può individuare specifiche zone destinate al trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria in coerenza con le strategie di sviluppo produttivo definite dal P.A.T. e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori ed olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
- 78.19 Al fine di contenere il consumo del territorio, il P.I. potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, fino al limite massimo complessivo del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il P.I. potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle

tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze ed alle superfici coperte, le norme tecniche del P.I. potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dai soggetti abilitati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse legate alle effettive esigenze della produzione.

78.20 Il P.I. potrà riclassificare e/o accorpate le aree a servizi previste dal P.R.G. all'interno dell'urbanizzazione consolidata, sempre nel rispetto del dimensionamento minimo dei servizi previsti dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

78.21 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I., o varianti successive, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:

- a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo;
- b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale.

78.22 Ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. n. 11/2004 sono sempre ammessi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

78.23 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un P.U.A..

78.24 Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, c. 1, lett. c), del D. Lgs. n. 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006 (art. 16, c. 2-bis, D.P.R. n. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, c. 1, della L. n. 214/2011).

## **79 Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile**

Rif. elaborati tecnici: Relazione – Allegato E

79.1 Il P.A.T., detta i seguenti criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente ad opera

Pagina **130** di **166**

del P.I., le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

## **DIRETTIVE**

- 79.2 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:
- a) aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
  - b) aree 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.;
  - c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T..
- 79.3 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:
- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianze e le tutele previste dal P.A.T., prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
  - b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
  - d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.
- 79.4 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al presente articolo, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.
- 79.5 Il P.I. subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 79.6 Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I., o varianti successive, si dovranno prevedere:
- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;
  - b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta

- stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
  - g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

## **80 Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive**

- 80.1 Il P.A.T., ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. n) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.), di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., in relazione alle specificità territoriali del Comune, trovando applicazione le disposizioni di cui alla L.R. n. 55/2012 in merito alle procedure urbanistiche semplificate di S.U.A.P.; è fatto comunque salvo quanto specificatamente dettato dall'art. 38, c. 3, della L. n. 133/06.08.2008.
- 80.2 Per "attività produttive" si intendono le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi alle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui all'art. 38, c. 3, lett. b) del decreto-legge n. 112/2008.
- 80.3 Ai sensi dell'art. 2, c. 1, del D.P.R. n. 160/2010, per le finalità di cui all'art. 38, c. 3, della L. n. 133/2008 (conversione del decreto-legge n. 112/2008), è individuato il S.U.A.P. quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D. Lgs. n. 59/2010 (attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno).
- 80.4 Non configurano variante allo strumento urbanistico generale e sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. n. 55/2012. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55/2012 sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi che comportino ampliamento di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico (interventi reazzati in deroga), purché entro il limite dell'80% della superficie coperta esistente e comunque in misura non superiore a mq 1.500 escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:
1. 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;
  2. 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.I.;
  3. comportino l'ampliamento di strutture precarie;
  4. comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
  5. comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  6. comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  7. comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazioni d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

Il limite massimo di ampliamento può essere conseguito anche con più stralci, purché il limite di mq 1.500 non sia complessivamente superato.

Il parere del Consiglio Comunale deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile S.U.A.P., decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

Inoltre, nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.

Dovrà essere quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche associabile ad una determinata scelta progettuale oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, ossia degli ecosistemi presenti nel territorio, quindi la necessità di approntare interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

A tal fine possono trovare applicazione le metodiche, i criteri ed i parametri contenuti nelle "Linee guida per una progettazione energeticamente ed ambientalmente sostenibile" e nelle "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" di cui ai quaderni 4 e 5 allegati al P.T.C.P..

Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, utile diventa l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", finalizzato a quanto di seguito sintetizzato:

1. controllo dell'inquinamento diffuso:
  - inquinamento atmosferico (particolato solido, inquinanti gassosi, ciclo biochimico del carbonio);
  - inquinamento acustico (riduzione inquinamento acustico stradale);
  - inquinamento idrico (i processi di depurazione, zone umide artificiali, relazioni pianta-terreno);
2. regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
  - regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo;
3. funzione di equilibrio tra le specie;
4. riduzione dell'impatto ambientale;
5. miglioramento del paesaggio.

I quaderni forniscono, infine, alcuni sussidi progettuali relativi alle principali tipologie dei sistemi vegetali:

1. quinte vegetative (siepi, fasce vegetali lungo infrastrutture lineari, fasce di forestazione urbana, rilevati con copertura vegetale);
2. schermi a struttura mista (terre armate rinforzate vegetate, muri vegetati);
3. realizzazione delle nuove unità naturali (localizzazione, vincoli normativi).

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.

Gli interventi ammessi in zona propria (z.t.o. "D") che comportino ampliamento della Z.T.O. dovranno rispettare le limitazioni di cui alla vigente normativa in materia e il dimensionamento di cui all'art. 12.1 delle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta e comunicati all'Ufficio di Piano; anche per

questi interventi valgono le indicazioni di cui al presente articolo.

- 80.5 Al di fuori dei casi di cui al comma precedente, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale (interventi di edilizia produttiva in variante) trova applicazione l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 integrato con le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 55/2012.
- 80.6 La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 80.4 e 80.5 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune secondo quanto disposto dall'art. 5 della L.R. n. 55/2012.
- 80.7 Gli interventi in variante alla pianificazione urbanistica mediante S.U.A.P. devono in ogni caso rispettare quanto previsto da:
- D.G.R.V. n. 791 del 31.03.09 avente per oggetto *“Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. “Codice Ambiente”, apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 Indicazioni metodologiche e procedurali.”* e s.m.i.;
  - disposizioni relative alle varianti al Piano che si intende modificare (P.A.T. o P.A.T.I.), in relazione alle procedure di legge afferenti deposito-pubblicazione-osservazioni.
- Per l'approvazione definitiva della variante è necessario l'assenso della Provincia, nelle forme previste dalle norme vigenti.
- 80.8 Qualora si tratti di interventi di realizzazione o localizzazione di nuovi impianti produttivi, la variante ai P.A.T.I./P.A.T. sarà ammissibile entro i limiti, criteri e condizioni di cui agli articoli 8, 9 e 86 delle presenti N.T., fatte salve tutte le procedure valutative necessarie cui la variante è sottoposta (Valutazione Ambientale Strategica, Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, Valutazione di Incidenza Ambientale, ecc.), ai sensi della D.G.R.V. n. 832/2010 – Allegato A – punto 3.
- 80.9 Il P.I. individua, aggiorna l'individuazione e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti; può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento.
- 80.10 La procedura è comunque soggetta alle disposizioni contenute nella L.R. n. 55/2012.

## **81 Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate**

- 81.1 Il P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I. del Medio Brenta, per il Comune di San Giorgio in Bosco non individua ulteriori ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate, rispetto a quelli eventualmente individuati in sede di P.A.T.I., coerentemente con il P.R.G. vigente.

## **82 Criteri per l'individuazione delle aree di emergenza per la Protezione Civile**

- 82.1 Per il territorio comunale sono individuate le aree contenute nel Piano Provinciale di Emergenza (P.P.E.). Il Piano Provinciale di Emergenza, una volta divenuto operativo, costituisce elemento vincolante di analisi per la predisposizione e l'aggiornamento del P.T.C.P. e del P.R.C.; le aree di emergenza possono assumere destinazioni polifunzionali, così da assicurare attività alternative di servizio al territorio in condizioni di non emergenza.
- 82.2 Il Comune di San Giorgio in Bosco si impegna a sviluppare un progetto coordinato assieme ai

Comuni dell'ambito territoriale di riferimento, 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 possano 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..

82.3 Il P.I. dovrà essere, inoltre, coordinato con il Piano di Protezione Civile qualora già approvato dal Comune.

### **83 Promozione di iniziative volte all'uso corretto delle risorse energetiche ed allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili**

83.1 La protezione del clima rappresenta un aspetto fondamentale della politica di sostenibilità del Comune che, nel perseguire gli obiettivi della riduzione delle emissioni dei gas serra climalteranti, contribuisce a creare una diffusa consapevolezza sulle problematiche legate al cambiamento climatico ed a fissare un obiettivo di riduzione dei gas serra rispetto alla quantità globale emessa per l'applicazione della pianificazione prevista nel proprio territorio.

83.2 Il P.A.T. contribuisce al raggiungimento delle finalità di cui all'Art. 2, c. 1, lett. a) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., recependo quanto disposto dal D. Lgs. n. 387/2003 – che dà attuazione alla Direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità – espressione dell'impegno internazionale assunto dall'Italia con la sottoscrizione del protocollo di Kyoto dell'11 dicembre 1997 (ratificato con la L. 1 giugno 2002, n. 120), per la ricerca, la promozione, lo sviluppo e la maggiore utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili; in questo senso viene fatto proprio l'impegno, assunto a livello provinciale, di cui all'accordo europeo "20-20-20" sottoscritto dall'Italia per la lotta ai cambiamenti climatici (secondo cui entro il 2020 tutti i Paesi membri devono ridurre del 20% le emissioni di CO2 rispetto ai valori del 1990, aumentare al 20% il contributo delle energie rinnovabili al fabbisogno energetico, ridurre del 20% i consumi energetici).

83.3 Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti norme stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile.

83.4 Nell'ambito delle funzioni relative alla materia energia, la L.R. n. 11/2001 ha attribuito alla Giunta regionale, fino all'approvazione del piano energetico regionale, le funzioni relative all'autorizzazione per l'installazione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia, inferiori a 300 MW, con esclusione di quelli che producono energia da rifiuti; in questo senso vengono espressamente richiamate le "Prime disposizioni organizzative per l'autorizzazione, installazione ed esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili" di cui alla D.G.R.V. n. 2204 del 08.08.2008.

83.5 Il P.A.T. urbanisticamente fa propri i criteri informativi e procedurali relativi a provvedimenti statali e regionali che verranno emanati ai fini di favorire interventi aventi per obiettivo la promozione dell'installazione di impianti fotovoltaici; i relativi provvedimenti normativi verranno recepiti automaticamente.

## **DIRETTIVE**

- 83.6 Il P.I. localizza e definisce:
- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nel rispetto degli aspetti paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio; in particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio; l'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da una adeguata motivazione;
  - b) i siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile; il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. n. 1444/1968), ma sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti ed infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile in determinati siti qualora giustificato al fine di:
    - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
    - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici;
  - c) in particolare potrà essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nelle seguenti aree o ambiti definiti dal P.A.T.:
    - aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
    - aree vincolate ai sensi dell'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
    - ambiti territoriali di importanza paesaggistica;
    - contesti figurativi;
    - invarianti di natura ambientale;
    - ambiti di particolare valenza agricolo-produttiva;
- in coerenza con quanto dettato dal P.T.R.C..
- 83.7 Viene richiamato quanto disposto dall'Art. 44, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- 83.8 Il P.I. valuta le modalità di attuazione degli interventi occorrenti per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici, con potenza non superiore a 6 kWp, da realizzare sulle abitazioni esistenti, anche in zona agricola, fissando le tipologie delle parti costruttive di supporto, architettonicamente integrate con il corpo edilizio principale, nonché i meccanismi incentivanti – con particolare riferimento alla formazione delle cubature urbanistiche – ed i titoli abilitativi all'intervento.
- 83.9 Il P.I. disciplina la realizzazione di serre solari bioclimatiche (spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze), quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono:
- ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone;
  - la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento;
  - le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.
- 83.10 Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I. adeguato alle direttive sopra richiamate, il Comune valuta l'opportunità di introdurre modifiche al regolamento edilizio tali da:
- incentivare economicamente la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti;
  - definire regole di "architettura sostenibile", non a carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria;
  - individuare una serie di incentivi economici volti a compensare i maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo

edilizio;

- nel rispetto dei criteri informativi di cui alle presenti norme, a decorrere dal 1° gennaio 2011, nel regolamento di cui sopra, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento; per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW. Sono fatti salvi gli adeguamenti di cui al D. Lgs. n. 28/2011, nonché gli obblighi di prestazioni energetiche di cui alla Direttiva Europea 31/2010;
- a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, fissare che gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate; gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile;
- suggerire l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare;
- per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, rendere obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 30%;
- per la produzione dell'acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo suggerire l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua calda;
- per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e per l'ottimizzazione nell'uso delle risorse, suggerire l'adozione delle seguenti tecnologie:
  - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
  - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
  - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
  - impianti di cogenerazione per destinazioni produttive-terziarie-servizi.

83.11 Il Comune, con il P.I., dispone affinché siano applicati per gli impianti di scambio termico chiuso gli appositi regolamenti provinciali che definiscono le modalità di realizzazione e gestione degli stessi, nonché individua le aree del territorio dove ne è consentita la realizzazione.

83.12 In sede di redazione della prima variante al P.I., o successive varianti, il Comune individua interventi che:

- consentano, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche, il massimo utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sistemi edilizi a basso consumo;
- localizzino aree idonee all'applicazione di eventuali fonti rinnovabili di energia presenti o ipotizzabili sul territorio comunale.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

83.13 Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

## **84 Compatibilità ambientale degli interventi edilizi**

### **DIRETTIVE**

84.1 Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia, nel rispetto di quanto stabilito del dimensionamento di ciascun A.T.O. e comunque di quello complessivo approvato.

84.2 Il P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

## **85 Mitigazioni, Compensazioni ed accorgimenti da adottare in fase attuativa**

Rif. elaborati tecnici:        Rapporto Ambientale

85.1 Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di V.A.S. individua misure di mitigazione, compensazione e accorgimenti relativi a diverse tematiche ambientali.

85.2 Con il termine "mitigazioni e compensazioni" si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano. Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili alle trasformazioni indotte dal Piano, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

### **DIRETTIVE**

85.3 Il P.I. assume e fa proprie le misure e gli accorgimenti individuati nella V.A.S. e riportati di seguito e recepisce e attua le prescrizioni in esse contenute per la parte di sua competenza:

- potenziare la rete ciclopedonale protetta collegando gli abitati e le frazioni ai principali centri di servizio, con le aree verdi e i comuni limitrofi;
- creazione di nuove aree verdi urbane e periurbane;
- conservazione e potenziamento della rete ecologica comunale, con siepi campestri, filari e viali alberati;
- eliminazione/mitigazione delle fonti di degrado e dei detrattori visivi;
- deframmentazione ecologica;
- riduzione dell'inquinamento acustico e luminoso;
- adozione di criteri di edilizia sostenibile.

Il P.I. definirà ulteriori modalità e procedure per l'attuazione delle stesse.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 85.4 Le opere e gli interventi di seguito riportati, dovranno essere attuati contemporaneamente, ma non successivamente, alla realizzazione delle azioni strategiche di Piano che hanno generato effetti ambientali negativi.
- 85.5 Si riportano di seguito le misure da osservare in fase di attuazione del Piano, nella predisposizione della pianificazione degli interventi (P.I.) ed attuativa (P.U.A.).
- 85.6 Attività produttive classificate “da trasferire” nel vigente PRG e localizzate all’interno dei centri abitati
- Tutte le attività produttive classificate “da trasferire” nel vigente P.R.G., localizzate all’interno dei centri abitati costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico ambientale in cui sono inserite.
  - Al fine di perseguire l’obiettivo generale di riqualificazione dell’ambito interessato dalle opere incongrue e dagli elementi di degrado, il P.I. promuove per le suddette attività da trasferire, l’utilizzo del credito edilizio per il loro trasferimento in zona propria.
  - Il PI, oltre a individuare eventuali ulteriori fabbricati e manufatti come opere incongrue e di degrado, definisce i più appropriati strumenti per ripristinare le corrette condizioni ambientali e paesaggistiche nelle aree occupate da opere incongrue, nonché le tipologie d’intervento ammesse sugli edifici esistenti.
- 85.7 Nuova viabilità di progetto
- In sede di progettazione degli interventi relativi alla nuova viabilità posta lungo il confine comunale nord dovrà essere effettuato uno studio unitario dell’inserimento paesaggistico – ambientale comprendente una documentazione di impatto acustico che permetta di individuare eventuali impatti rumorosi determinati dalla struttura sugli edifici residenziali o ricettori sensibili. Tale studio dovrà permettere l’individuazione di misure di mitigazione acustica e paesaggistica. Si ritiene che le eventuali opere di mitigazione acustica dovranno preferibilmente impiegare elementi vegetazionali da disporsi ai bordi del tracciato stradale e su terrapieni. Andranno in ogni caso rispettate le prescrizioni del Codice della Strada (art. 16 e art 26) in merito in particolare alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.
  - Si ritiene opportuno che la progettazione dell’infrastruttura preveda la realizzazione di un’area verde attrezzata, dotata di alberature e di spazio riservato per i ciclisti, che permetta un migliore inserimento paesaggistico della struttura in progetto. Si ritiene altresì opportuno che tale fascia sia progettata contestualmente al tracciato stradale, tenendo conto di opportune previsioni indicative dei livelli di traffico che potranno interessare il tratto di viabilità da elaborarsi in fase di progettazione preliminare dell’intervento.
  - Il Comune, in sede di P.I., dovrà regolamentare le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare dettare specifiche condizioni per individuare i punti in cui è opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l’isolamento della fauna locale.
  - Al fine della tutela dell’ambiente, nelle fasi dell’attività di cantiere si prescrivono di seguito alcuni accorgimenti progettuali:
    - analisi del regime dei corpi idrici posti nell’intorno del cantiere, al fine di evitare, mediante l’adozione di opportuni accorgimenti progettuali o varianti, fenomeni di abbassamento della falda e di variazione del regime idrico;
    - prevedere la realizzazione di sottopassi adeguati per la fauna ed i mammiferi terrestri, in particolare in corrispondenza delle rogge e dei fossati;

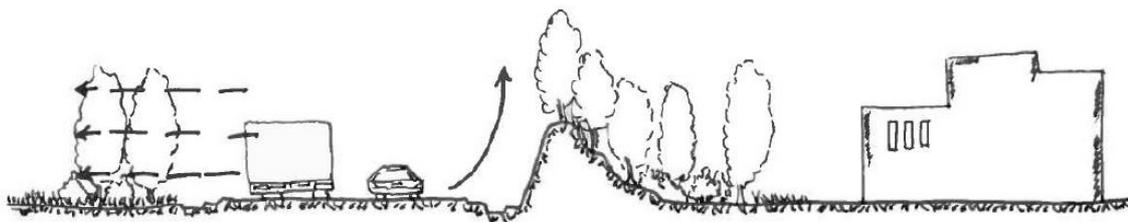
- in fase di cantiere adottare accorgimenti tecnici atti a limitare il periodo di intorbidimento dei corsi d'acqua a valle dell'opera ed a garantire la presenza costante dell'acqua (es.: limitare nel tempo la eventuale interruzione del flusso d'acqua);
- per limitare in fase di gestione dell'opera il disturbo da rumore di insediamenti residenziali limitrofi, prevedere barriere antirumore prefabbricate.

#### 85.8 Riequilibrio ecologico

- a. Gli interventi di urbanizzazione (nuova edificazione o ampliamenti di edifici ad uso residenziale, produttivo, commerciale, direzionale, ecc.; interventi di nuova viabilità; realizzazione di aree a servizi compresi parcheggi, ecc.) devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di riequilibrio ecologico, al miglioramento della qualità ambientale.
- b. Il P.I. stabilirà le tipologie e le caratteristiche tecniche delle opere di riequilibrio ecologico tali da integrare la rete ecologica comunale.
- c. Il P.I. specificherà inoltre gli ambiti del territorio comunale dove realizzare gli interventi di riequilibrio ecologico e di compensazione ambientale.
- d. Nelle norme del P.I., gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive tali da garantire il riequilibrio ecologico. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

#### 85.9 Protezione acustica

- a. In fase di predisposizione della prima variante al P.I., o varianti successive, dovrà essere aggiornato il Piano di classificazione acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26 ottobre 1995, recependo quanto disposto dal D.P.C.M. 14/11/1997 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (D.G.R. n. 4313 del 21 settembre 1993) e prevedendo, ove necessari, eventuali piani di risanamento acustico. Per le nuove zone residenziali dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure di protezione, mitigazione e dissuasione del traffico di attraversamento. Per gli interventi relativi a nuova edificazione ad uso produttivo dovrà essere effettuata, in sede di progettazione e definizione della tipologia di azienda che andrà ad insediarsi, un'analisi dei possibili impatti acustici sugli edifici residenziali esistenti, relativi all'esercizio delle attività. Nel caso in cui lo studio di impatto acustico evidenzii il superamento dei limiti di legge dovranno essere individuate adeguate mitigazioni (es. creazione di fasce di mitigazione che prevedano l'inserimento di elementi vegetazionali, barriere fonoassorbenti, ecc.).
- b. La valutazione di clima acustico dovrà inoltre permettere l'individuazione di eventuali misure di mitigazione dell'impatto acustico da adottarsi quali in particolare la predisposizione di fasce di vegetazione e terrapieni che prevedano anche l'inserimento di elementi vegetazionali. Tali fasce potranno essere realizzate, qualora l'entità dell'impatto dell'infrastruttura lo richieda, anche su terrapieni (come da immagine riportata di seguito) e dovranno contribuire alla mitigazione paesaggistica degli elementi infrastrutturali individuati. Le superfici a verde garantiscono un buon livello di attenuazione (circa 4,6 dBA per ogni raddoppio della distanza), superiore a quello delle superfici dure (cemento, lastricato, ecc.) che registrano invece un livello di attenuazione di circa 3 dBA per ogni raddoppio della distanza (Fonte: "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi", Provincia di Padova, Assessorato all'Urbanistica, 2007).



*Esempio di effetto di attenuazione determinato dalle fasce di vegetazione associate anche alla formazione di terrapieni (in particolare per le aree prossime ad edificato residenziale esistente o in progetto)*

- c. Fasce di mitigazione acustica e paesaggistica dovranno essere predisposte anche nel caso di vicinanza tra aree residenziali e produttive di nuova realizzazione (anche nel caso gli interventi si riferiscano ad ambiti non attuati già previsti dal P.R.G. vigente). Dette fasce dovranno prevedere anche la predisposizione di elementi vegetazionali (cespugli e alberature). Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.

#### 85.10 Rifiuti e terre da scavo

- a. Risulta di primaria importanza l'adozione di procedure e materiali che minimizzino la produzione di rifiuti, in particolare di quelli non riciclabili e particolarmente dannosi per l'ambiente, oltre che incentivare il riciclo dei rifiuti garantendo la sicurezza nella gestione degli stessi.
- b. Gli scarti di lavorazione, in fase di realizzazione degli interventi, dovranno essere correttamente gestiti secondo la normativa vigente al fine di evitare fenomeni di percolazione.
- c. In fase di realizzazione degli interventi il recupero e/o lo smaltimento delle terre di scavo dovrà essere effettuato secondo la normativa attualmente vigente.

#### 85.11 Inquinamento luminoso

- a. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve essere improntata al contenimento dell'inquinamento ed al risparmio energetico.
- b. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno essere adottate le seguenti precauzioni:
  - impiegare preferibilmente sorgenti luminose a 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 a 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.
- c. Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, agli impianti e alle 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.
- d. L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade, qualora vengano superate le tre sorgenti luminose, è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

#### 85.12 Mitigazioni per l'effetto barriera e per la continuità ambientale

- a. Gli interventi di mitigazione dovranno costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e

da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone realizzate con essenze autoctone. Allo scopo, per conseguire gli obiettivi della mitigazione, si dovrà cercare di rendere l'effetto il più naturale possibile, prevedendo arbusti prevalentemente sempreverdi su fascia discontinua interrotta e sfalsata su due o più file, per garantire un'adeguata copertura visiva dall'esterno, alternati a quelli a foglia caduca, in maniera sempre più rada.

- b. Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, sia tramite impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e lungo i corsi d'acqua minori, sia tramite il raccordo di siepi e filari alberati, anche con piccoli interventi che possano creare un sistema continuo.

#### 85.13 Recupero delle acque meteoriche

- a. 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), 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.
- b. Ciò consentirà inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

#### 85.14 Sensibilizzazione della collettività e riduzione consumo di risorse

- a. Si ritiene opportuno provvedere ad un'adeguata istruzione e sensibilizzazione dei proprietari delle attività produttive in merito alla tutela dell'ambiente naturale e delle risorse. Per la tutela della risorsa idrica sotterranea e del suolo è possibile incentivare l'adozione di opportuni sistemi di collettamento e smaltimento delle acque reflue, in particolare adottando lo smaltimento a reti separate e sistemi di depurazione dei reflui che riducano l'impatto ambientale dei processi depurativi. Anche importante è la riduzione dei consumi e la differenziazione degli approvvigionamenti in funzione degli usi, attraverso l'adozione di sistemi per il riutilizzo dell'acqua meteorica e dei reflui recuperabili.
- b. Si segnala l'importanza di ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale ed artificiale negli ambienti interni ai fini del risparmio energetico, del comfort microclimatico e visivo e di perseguire il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione privata attraverso l'utilizzo di lampade opportunamente schermate verso la volta celeste.
- c. In merito alle azioni strutturali per la tutela quantitativa del bene acqua viene richiamato quanto specificatamente previsto dal P.T.R.C..

85.15 Per quanto non espressamente citato, si richiamano i contenuti dell'art. 13 delle N.T. del P.A.T.I. del Medio Brenta.

### **86 Criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS.**

Rif. elaborati tecnici: Rapporto Ambientale

- 86.1 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 impreveduti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio, così come indicato nel Rapporto Ambientale. Il Piano misurerà inoltre gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di piano per verificare gli

effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

86.2 Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato, d'intesa con la Provincia di Padova e con le autorità competenti in materia, a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto e della struttura operativa dell'ARPA Veneto.

86.3 Il Rapporto Ambientale individua un set di indicatori per il monitoraggio di ciascuna componente ambientale e socio-economica analizzata. Nella fase di attuazione del P.A.T. l'Amministrazione Comunale potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori individuati per il monitoraggio.

#### DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI

86.4 Questi indicatori verranno monitorati dal Comune con cadenza massima triennale e nel caso di varianti al P.A.T., il relativo Rapporto Ambientale dovrà riportare i valori di popolamento disponibili alla data della variante. Essi sono complementari a quelli di area vasta di competenza del P.T.R.C., del P.T.C.P. e del P.A.T.I. del Medio Brenta.

86.5 Il Comune, in sede di adozione della prima variante al P.I., o di successive varianti, dovrà riportare lo stato degli indicatori previsti nel piano di monitoraggio del territorio.

86.6 Le analisi saranno effettuate dalle Autorità preposte.

86.7 Set di indicatori per il monitoraggio:

Macrosettore	Indicatori del PAT	Unità di misura
<b>Suolo</b>	➤ Consumo di Superficie Agricola Utile	➤ Ha
<b>Acqua</b>	➤ Localizzazione aree a rischio idrogeologico/ristagno idrico ➤ Aumento della superficie impermeabilizzata* ➤ Portata di deflusso ➤ Numero di pozzi	➤ Individuazione cartografica ➤ Ha ➤ metri cubi/secondo ➤ Numero
<b>Economia</b>	➤ Aziende e addetti ➤ Reti per la telefonia e la telematica ➤ Reti energetico-ambientali	➤ Numero ➤ km ➤ km
<b>Agenti fisici</b>	➤ Impianti per la comunicazione elettrodotti (specialmente nelle fasce di rispetto di scuole, asili e altri ricettori simili)	➤ numero ➤ km ➤ mq aree sensibili in fascia di rispetto
<b>Sociale</b>	➤ Andamento demografico ➤ Rete ciclabile ➤ Andamento delle presenze in strutture turistico-ricettive (musei, parchi, ville, esposizioni) ➤ aree verdi / abitante ➤ raccolta differenziata dei rifiuti	➤ residenti ➤ km ➤ turisti/anno  rapporto percentuale
<b>Aria</b>	➤ Concentrazione di particolato fine PM 10*	➤ $\mu\text{g}/\text{m}^3$
<b>Trasporti</b>	➤ Andamento del traffico* ➤ incidentalità e mortalità	➤ autoveicoli/ora ➤ n. incidenti / n.
<b>Paesaggio, biodiversità</b>	➤ Andamento della frammentazione del paesaggio	➤ Indice di connettività

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ corridoi ecologici e aree di notevole interesse ambientale</li> <li>➤ Stato di conservazione dei beni monumentali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ m; m<sup>2</sup></li> <li>➤ giudizio</li> </ul>
--	---	--

\* : compatibilmente alla reperibilità del dato

- 86.8 In merito alla promozione e attuazione di interventi finalizzati al risparmio energetico, quindi alla stima delle emissioni (nei termini di CO<sub>2</sub> equivalente), viene richiamata l'applicazione pratica inerente il progetto "CLIPAD" (Clima Padova) introdotta con il P.A.T.I. del Medio Brenta.
- 86.9 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.

## TITOLO IV

### NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.

---

#### **87 Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio)**

- 87.1 Il rilascio della sanatoria edilizia (c.d. condono edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio per le parti strutturalmente e funzionalmente abusive, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.
- 87.2 Con l'ottenimento della sanatoria edilizia non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato, nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

#### **88 Efficacia del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso**

- 88.1 Ai sensi dell'Art. 14, c. 11, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., l'approvazione del P.A.T. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
- 88.2 L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività o SCIA con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo. Nel periodo transitorio, si applicano le previsioni e norme del P.R.G. vigente, limitatamente alle parti con esso compatibili. Rimangono valide tutte le previsioni del P.R.G. vigente riguardanti le prescrizioni puntuali di cui alle Schede degli edifici produttivi in zona impropria e degli edifici di valenza storico-testimoniale derivanti dalla L.R. n. 11/1987, dalla L.R. n. 24/1985 e dalla L.R. n. 61/1985 ancorché abrogate oltre agli accordi pubblico/privato già sottoscritti quali gli atti unilaterali d'obbligo e le convenzioni limitatamente a quanto previsto nel precedente comma del presente articolo.
- 88.3 Al momento dell'adozione e dell'entrata in vigore del P.A.T. persiste l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità dei lavori pubblici per i quali:
- a) non sia stato approvato il progetto definitivo;
  - b) pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche.
- 88.4 Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 3, c. 3 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.I. può modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso:
- a) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal D.P.R. 8 n. 327/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n. 27/2003 e s.m.i., sempre che la variante non alteri i criteri informativi ed i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., nonché non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità fissati nella V.A.S.;
  - b) in tutti gli altri casi prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore.
- 88.5 La variazione e/o sostituzione dei riferimenti normativi e degli strumenti di pianificazione richiamati nelle presenti norme, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante; in caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso in cui la modifica comporti una variazione non

automatica delle previsioni del Piano, continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento conformativo.

88.6 Nel caso in cui, in accordo con i Comuni limitrofi, in sede di P.I. dovessero essere modificati i confini comunali, dette modifiche non costituiscono variante al P.A.T..

## **89 Compatibilità del P.R.G. vigente con il P.A.T.**

89.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8.8 delle presenti N.T., rispetto alle previsioni del vigente P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di adozione del medesimo.

## TITOLO V

### NORME SPECIFICHE SUI PROCEDIMENTI

---

#### Forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione (L.R. n. 11/2004: Titolo I – Capo II)

#### 90 Accordi tra soggetti pubblici e privati

- 90.1 Ai sensi della nuova legge urbanistica regionale il Comune può concludere accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico – aventi per oggetto previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica (nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi).
- 90.2 Gli accordi si presentano come uno strumento essenziale per garantire principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa. La scelta discrezionale di addivenire agli stessi presenta indubbi vantaggi: risparmi di tempo, acquiescenza del privato, garanzia di stabilità del rapporto scaturente dall'accordo, presumibile maggiore collaborazione della controparte in ordine alla rappresentazione dei fatti, accettazione espressa da parte del privato – perché segue una negoziazione – delle misure di funzionalizzazione. Aspetti tutti assai rilevanti anche dal punto di vista del buon andamento dell'azione amministrativa.
- 90.3 In merito al rapporto tra *Amministrazione*, che esercita le funzioni di governo del territorio e *soggetti privati* e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "*governo del territorio*" è una "*funzione pubblica*", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, *le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche*.
- 90.4 *Condizione di riferimento* che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo, *è che gli accordi con i privati siano promossi e sviluppati nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali da assumere in modo stabile nella pianificazione*. Questa condizione fornisce gli elementi di riferimento che consentono di instaurare sia una negoziazione con i privati direttamente interessati, sia una procedura a evidenza pubblica tra gli operatori economici che intendono concorrere all'attuazione di talune previsioni di Piano, ma soprattutto fa sì che possano emergere, con trasparenza, *le motivazioni di interesse pubblico* che sono alla base della stipula dell'accordo.
- 90.5 Risulta utile ribadire la *natura pubblica* della funzione di governo del territorio. Essa deve essere contraddistinta dal fatto di perseguire interessi generali e di esplicitarsi in atti generali di pianificazione. Solo un sistema solidamente fondato su queste premesse può prevedere un significativo sviluppo di un rapporto tra l'Amministrazione pubblica e il privato, sia in termini di partecipazione al momento di definizione dei contenuti delle scelte urbanistiche di dettaglio, sia di coinvolgimento diretto nell'attuazione delle previsioni.
- 90.6 Nel perseguimento degli interessi pubblici concreti emergenti, le principali azioni legate ai fini selezionati dall'Amministrazione, così come modellati sulle esigenze variabili della collettività, sono le seguenti:
- passaggio dall'urbanistica autoritativa all'urbanistica consensuale;  
(nella consapevolezza che il consenso costituisce legittimazione del potere pubblico)
  - la "città pubblica" come priorità dell'azione dei pubblici poteri nelle scelte di pianificazione;

- ricerca di modalità tese alla “cattura del valore” rispetto ai vantaggi acquisiti dai beni privati; (in funzione solidaristica con gli interessi generali della collettività)
- superamento dell’indennizzo espropriativo relativo ai vincoli urbanistici; (attraverso compensazioni che non comportino oneri per l’amministrazione)

da raggiungersi anche attraverso:

- il ricorso al capitale privato per assicurare la dotazione di beni di uso collettivo;
- il graduale superamento della rendita fondiaria e urbana; (a favore di una giustizia redistributiva tra interessi privati e interessi pubblici)
- il superamento del principio di zonizzazione; (con l’introduzione del principio della perequazione urbanistica).

Rispetto agli obiettivi previsti nell’ambito delle linee programmatiche dell’Amministrazione comunale, i fini selezionati dall’Amministrazione (a titolo indicativo ma non esaustivo) rispetto ai quali sviluppare proposte di progetti / iniziative, sono quelli indicati nella D.C.C. n. .... del .....

90.7 La conclusione dell’accordo pubblico-privato non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

## DEFINIZIONE

90.8 Tenuto conto che alle tradizionali argomentazioni di tipo urbanistico si devono aggiungere valutazioni di ordine economico relative ai vantaggi che dalla conclusione dell’accordo Amministrazione e privati traggono dallo sviluppo dei progetti, il valore complessivo messo in gioco equivale al plusvalore legato alle più diverse e più favorevoli condizioni di valorizzazione urbanistica; tale valore determinato dalle scelte di pianificazione deve poi essere ripartito tra l’Amministrazione ed i privati.

90.9 I benefici finanziari pubblici e privati altro non sono che il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica; sotto il profilo tecnico si tratta della differenza tra due valori di un immobile suscettibile di trasformazione.

90.10 La convenienza pubblica è solitamente determinata come percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell’area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area.

## CRITERI

90.11 Gli accordi con i privati debbono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale; in questo senso:

- il piano strutturale da una parte delinea lo “statuto dei luoghi”, ossia le “invarianti” individuate ora in via autonoma dal Comune, ora dai soggetti preposti alla tutela de così detti interessi differenziati, dall’altra determina le linee guida ai fini di uno sviluppo “sostenibile” del territorio; in altri termini il piano strutturale, la cui efficacia conformativa del territorio è stata evidenziata dalla dottrina più attenta, presenta un duplice contenuto: da un lato, costituisce esternazione dei risultati dell’attività di ricognizione, conoscenza e valutazione sia delle caratteristiche morfologiche, ecologiche, paesaggistiche del territorio, sia dell’incidenza ambientale delle scelte pianificatorie, dall’altro individua i limiti e le condizioni delle trasformazioni dei diversi ambiti urbanistici;
- Il piano strutturale predetermina, quindi, i valori di riferimento nonché le scelte fondamentali

cui l'Amministrazione deve conformarsi nell'esercizio della successiva attività pianificatoria; tale predeterminazione costituisce la prima fase del processo decisionale pubblico ed è preordinata a realizzare un rilevante aumento delle garanzie di imparzialità ed eguaglianza dell'agire amministrativo; conseguentemente non può essere oggetto di codeterminazione pubblico-privato;

- il contenuto della concertazione pubblico-privato deve essere fissata preventivamente dal piano urbanistico, altrimenti il piano è sostituito dal contratto; ma laddove è necessario un ordinamento a tutela dell'interesse generale le norme non possono essere sostituite dal contratto; ciò è contrario al principio di legalità ed al fine della cura degli interessi pubblici perseguito dai pubblici poteri; la conclusione appare, peraltro, coerente anche con lo scopo per cui è preordinata la pianificazione urbanistica: il razionale ed ordinato sviluppo del territorio; va da se, infatti, che la stipulazione di accordi, in mancanza dell'unitario quadro di riferimento contenuto nel piano strutturale, condurrebbe inevitabilmente ad una inaccettabile "frammentazione" delle scelte urbanistiche; per questo motivo il metodo della contrattazione, rispetto alla pianificazione urbanistica, può essere utile in alcuni casi, ma non può essere assunto sistematicamente;
- in questa ottica, gli accordi sulle prescrizioni urbanistiche non possono essere conclusi in sede di piano strutturale, ma esclusivamente nell'ambito del piano operativo; il piano operativo è il luogo dell'urbanistica contrattata, ma le regole da osservare ed i limiti sono fissati nello *structure plan*; è l'unico modo per riportare le trasformazioni urbane nell'ambito delle scelte generali della pianificazione del potere pubblico.

90.12 I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico-territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:

- in sede di formazione del P.A.T. vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
- in sede di formazione del P.I. vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I.; viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private; vengono messi a punto i criteri di valutazione.

90.13 Nella selezione e nella messa a punto di criteri di valutazione adeguati al raggiungimento delle finalità prefissate, ha certamente grande importanza la scelta di indicatori specifici utili alla misurazione degli effetti della proposta / progetto di trasformazione rispetto agli obiettivi stessi.

A titolo esemplificativo questi indicatori possono misurare la capacità delle proposte / interventi, ossia di:

- limitare il consumo di suolo e di proteggere le attività agricole (obiettivo di sostenibilità);
- migliorare la qualità dell'aria, dell'acqua (obiettivo di sostenibilità);
- contenere il consumo di risorse non rinnovabili (obiettivo di sostenibilità);
- preservare la biodiversità (obiettivo di sostenibilità);
- valorizzare gli aspetti paesaggistici e naturalistici (obiettivo paesaggistico e ambientale);
- ridurre / eliminare situazioni di emarginazione e degrado sociale (obiettivo sociale);
- migliorare la difesa degli insediamenti da frane, dissesti, esondazioni (obiettivo di riduzione dei rischi);
- contribuire finanziariamente alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale (obiettivo economico);
- produrre reddito / occupazione (obiettivo economico);
- attrarre investimenti privati (obiettivo economico);
- massimizzare l'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici (obiettivo economico);
- migliorare l'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti (obiettivo urbanistico);

- attuare il riordino di insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate (obiettivo urbanistico).

90.14 I requisiti logico-giuridici per la stipulazione degli accordi con i privati, o soggetti interessati, nell'ambito del procedimento amministrativo sono i seguenti:

- discrezionalità del provvedimento finale  
l'accordo con i privati è ammissibile soltanto laddove il provvedimento conclusivo dell'iter abbia carattere discrezionale, ossia consenta all'Amministrazione di valutare se lo stesso sia idoneo a conseguire un dato interesse pubblico
- proposta di accordo presentato dai privati  
la proposta di accordo, per espressa previsione normativa, deve pervenire dai soggetti destinatari del provvedimento finale o dei controinteressati e non dall'Amministrazione procedente; la funzionalizzazione dell'accordo, anche al soddisfacimento dell'interesse privato è requisito indefettibile in quanto assurge insieme all'interesse pubblico a "causa dell'accordo" in applicazione della disciplina civilistica in materia di negozi giuridici
- perseguimento dell'interesse pubblico e privato  
non sembra ci siano dubbi circa l'invalidità giuridica di un accordo pubblico-privato che persegua soltanto l'interesse privato; né tantomeno sembra potersi ritenere valido un accordo che nel perseguire l'interesse privatistico persegua con minore intensità, rispetto al provvedimento amministrativo, l'interesse pubblico.

L'accordo pubblico-privato deve essere uno strumento attraverso il quale l'Amministrazione deve perseguire un'utilità ulteriore rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita uscendo dal procedimento tipico.

In sostanza l'interesse pubblico che l'art. 6 L.R. n. 11/2004 impone di perseguire è dato dall'interesse primario oltre tutti gli interessi secondari che soddisfano un'esigenza pubblica e quindi dell'Amministrazione procedente.

In linea generale può asserirsi che la negoziazione del contenuto di un provvedimento amministrativo deve ritenersi ammissibile ogniqualvolta l'Amministrazione sia spinta alla cura di interessi pubblici mediante sollecitazione e rappresentazione degli interessi privati e la realizzazione dei primi possa meglio ottenersi attraverso la soddisfazione dei secondi.

Gli accordi procedurali (integrativi) sono pertanto quegli accordi in forza dei quali l'Amministrazione si impegna nei confronti della controparte ad emettere un dato provvedimento avente un contenuto concordato; in sostanza il provvedimento finale, che conclude il procedimento amministrativo avviato, avrà oltre al suo contenuto tipico ulteriori prescrizioni scaturenti dall'accordo integrativo preventivamente stipulato.

Negli accordi procedurali o integrativi l'effetto pubblico primario è prodotto dal provvedimento terminale del procedimento amministrativo, mentre l'interesse pubblico secondario è soddisfatto dagli effetti giuridici dell'accordo, ed in particolare dagli impegni assunti dal privato.

90.15 il riferimento al "rilevante interesse pubblico" (di cui all'art. 6, c. 1, della L.R. n. 11/2004) comporta anche un preciso obbligo di motivazione dell'accordo e, comunque, del suo recepimento: la sussistenza dell'interesse pubblico e, soprattutto, la sua rilevanza vanno dimostrati con puntualità.

## MODALITA' DI APPLICAZIONE

90.16 Precondizioni per la definizione degli accordi sono (principalmente):

- valutare quali "progetti e iniziative" rivestano il "rilevante interesse pubblico";
- definire in quali termini possa configurarsi tale rilevante interesse pubblico in rapporto alla scala di pianificazione cui accedono;
- definire le modalità di promozione, selezione e valutazione da parte dell'Amministrazione;
- definire i limiti temporali e di efficacia dell'accordo pubblico-privato, nonché le condizioni per

eventuali recessioni, sempre in rapporto alla scala di pianificazione cui accede;

- a) in sede di P.A.T. per gli accordi pubblico-privato dovrà essere evidenziata la natura (contenuti) strategica-strutturale e solo sotto tali aspetti potranno essere valutati e approvati;
- b) in sede di P.I. verrà assunto tutto quanto necessario ai fini dell'attuazione operativa degli accordi, conseguentemente alle "valutazioni" delle proposte; il ricorso a tale strumento è bene sia preceduto dall'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte, necessariamente condivise, di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.

90.17 In merito alla "gerarchia" di interessi pubblici, in funzione della scala di pianificazione, il Comune per tramite di specifica deliberazione di Consiglio, fissa i possibili contenuti degli accordi in relazione agli strumenti cui accedono.

## **DIRETTIVE**

90.18 Per gli interventi attuativi di accordi pubblico-privato definiti nel rispetto degli obiettivi del P.A.T., tra i contenuti dovranno in aggiunta essere analizzati e progettualmente messi a sistema:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione
  - ai principali sistemi insediativi ed ai tipi d'intervento prevalenti;
  - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
  - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
  - ai principali caratteri della viabilità;
- i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
- la dimostrazione del valore di trasformazione del bene e la ripartizione tra beneficio privato e beneficio pubblico derivante dall'attuazione dell'accordo, quindi della convenienza pubblica.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

90.19 A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione conclude un accordo pubblico-privato, la stipulazione dello stesso è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

90.20 In merito a "provvedimenti attributivi di vantaggi economici", tenuto conto che:

- la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi;
- l'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui sopra deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi;

quando l'Amministrazione procedente decide di innescare i meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione sovraordinata, risulta essere necessario che essa predetermini e pubblichi i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per "assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", quindi le condizioni urbanistiche, non solo per la definizione dei contenuti dell'accordo, ma anche per il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

90.21 In merito ai così detti “accordi procedurali a struttura corrispettiva” (accordi sulle prescrizioni urbanistiche) i quali attribuiscono al provvedimento un contenuto che esso non avrebbe potuto legittimamente assumere in carenza dell’accordo col privato, ovvero fanno conseguire alle parti un’utilità ulteriore rispetto a quella che sarebbe consentita dal provvedimento terminale (es.: l’Amministrazione si impegna ad attribuire ad un’area una determinata disciplina urbanistica; il privato si obbliga a realizzare opere pubbliche in misura maggiore di quanto previsto dalle tabelle parametriche regionali, altro), la codeterminazione pubblica-privata delle scelte urbanistiche è ammissibile esclusivamente se è espressione della c.d. urbanistica “consensuale” e cioè se non comporta la rinuncia all’applicazione dei principi e delle regole che tutelano la presenza, nell’iter di formazione della decisione amministrativa, di valori di rilevanza costituzionale.

## **91 Accordi di programma**

91.1 Il P.A.T. stabilisce, attraverso le presenti N.T., criteri e modalità per l’applicazione degli accordi di programma atti a favorire iniziative e progetti di interventi che dovessero presentarsi quali occasioni di sviluppo particolarmente significativo e caratterizzato da un forte interesse strategico, sia dal punto di vista delle ricadute socio-economiche sul territorio comunale, sia dal punto di vista della tutela del territorio stesso, per la cui realizzazione si rende necessaria una integrazione di risorse e di iniziative pubblico-privato e che, dal punto di vista urbanistico, generalmente presuppongono una modifica degli strumenti generali attualmente vigenti.  
La procedura seguente riguarda, dunque, particolari varianti urbanistiche relative a opere o interventi ritenuti di interesse pubblico e altresì riconosciuti dall’Amministrazione comunale di valore strategico per lo sviluppo socio-economico del suo territorio.

### **DEFINIZIONE**

91.2 Per la definizione e l’attuazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, di interventi o di programmi d’intervento che richiedono per la loro completa realizzazione l’azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell’articolo 34 del D. Lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

91.3 Per l’attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l’esercizio congiunto di competenze regionali e di altre amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.  
Per verificare la possibilità di concordare l’accordo di programma, il Presidente della Giunta regionale convoca una conferenza fra i soggetti interessati.  
L’accordo consiste nel consenso unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell’accordo stesso. Esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel B.U.R. del Veneto. L’accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali. Esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell’opera, nonché l’urgenza e l’indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.

### **CRITERI**

- 91.4 Attraverso l'accordo di programma (ex art. 7 L.R. n. 11/2004) amministrazione e privati assumono reciproci impegni comportamentali, strumentali al soddisfacimento del medesimo obiettivo di pubblico interesse.  
I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma, finalizzata a:
- assicurare il coordinamento delle azioni;
  - determinare i tempi di realizzazione, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento;
  - prevedere procedimenti di arbitrato;
  - stabilire le modalità di vigilanza sull'esecuzione dell'accordo.
- 91.5 Qualora l'accordo di programma comporti varianti agli strumenti urbanistici, lo stesso è approvato ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000.  
L'accordo di programma è sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni e dai soggetti pubblici che partecipano all'accordo.  
Ove l'accordo di programma comporti variante al P.A.T.I./P.A.T., è necessaria l'adesione della Provincia e l'accordo è approvato dal Presidente.  
Ove comporti variante al P.I., l'accordo è approvato dal Sindaco. L'adesione del sindaco deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza.  
Qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.
- 91.6 L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.

## **MODALITA' DI APPLICAZIONE**

- 91.7 Gli accordi di programma possono essere promosso, quindi riguardare anche opere o interventi di natura privata che si siano manifestati nella loro concreta realizzabilità successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici generali, purché:
- al momento della presentazione dell'iniziativa e del relativo accordo di programma da parte dell'amministrazione comunale alla Provincia, l'amministrazione comunale abbia già precisamente identificato e attestato con apposita deliberazione:
    - l'interesse pubblico comunque presente negli interventi proposti, nella sua natura, finalità, composizione e funzione;
    - le concrete modalità di perseguimento del medesimo pubblico interesse attraverso l'iniziativa proposta e il suo mantenimento nel tempo;
    - la comparazione dell'interesse pubblico anche rispetto agli altri interessi coinvolti dall'iniziativa e ciò sia in termini quantitativi e qualitativi, sia in termini funzionali ed economici, con le relative ricadute;
    - l'esplicitazione dei concreti benefici, diretti o indiretti, sia in termini di opere, sia di altre utilità o vantaggi pubblici;
    - le garanzie finanziarie per assicurare l'attuazione dell'accordo, quindi il raggiungimento dell'interesse pubblico;
  - il rilievo funzionale ed economico dell'intervento proposto giustifichi comunque l'adozione della procedura dell'accordo di programma, quindi si renda necessario per assicurare il coordinamento delle azioni pubbliche/private e per determinare adeguati tempi, modalità, finanziamenti e ogni altro connesso adempimento;
  - sia dimostrato che l'intervento assicuri e non contrasti con un equilibrato ed ordinato sviluppo

del territorio, nel rispetto dei valori fondamentali e dei vincoli presenti nell'area interessata, con specifica dimostrazione di quanto precede e altresì con analisi e valutazione degli effetti indotti dall'intervento anche sul territorio circostante;

- la variazione delle previsioni urbanistiche comunali (P.A.T./P.A.T.I.) non deve comunque risultare in contrasto con la pianificazione sovraordinata provinciale contenuta nel P.T.C.P., fermo restando il rispetto degli standards urbanistici, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza antincendio, igienico sanitaria, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dei beni culturali e del paesaggio;
- la proposta di intervento sia corredata di tutti gli elaborati anche progettuali coerenti con il tipo e la scala dell'intervento stesso e in particolare dal punto di vista progettuale necessari per garantire il perseguimento:
  - della qualità architettonica quale esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca esigenze funzionali ed estetiche garantendo un adeguato inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante;
  - dell'uso di tecnologie costruttive "sostenibili" utilizzando materiali eco compatibili e con alti rendimenti energetici per dare ai fabbricati classi energetiche medio alte;
  - dell'utilizzo di sistemi per il contenimento del consumo di energia e per la produzione energetica derivante da fonti rinnovabili;
- l'area interessata dall'accordo di programma, nonché tutte le indicazioni stereometriche e di destinazione d'uso contenute negli elaborati progettuali non sono modificabili se non con la stipula di un nuovo accordo di programma.

## **DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI**

91.8 In merito a "provvedimenti attributivi di vantaggi economici", tenuto conto che:

- la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi;
- l'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui sopra deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi;

quando l'Amministrazione procedente decide di innescare i meccanismi negoziali (forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione) disciplinati dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione sovraordinata, risulta essere necessario che essa predetermini e pubblichi i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per "assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", quindi le condizioni urbanistiche, non solo per la definizione dei contenuti dell'accordo, ma anche per il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

## **Norme particolari su procedimenti (L.R. n. 11/2004: Titolo II – Capo IV)**

### **92 Intese**

92.1 Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione delle intese.

### **CRITERI**

92.2 Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al

deposito del P.A.T. e del P.I. adottati, 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.

## **MODALITA' DI APPLICAZIONE**

92.3 Il Comune convoca la conferenza dei servizi individuando i soggetti pubblici da invitare alla conferenza in relazione alle competenze istituzionali e alle materie oggetto di valutazione e determina le modalità di svolgimento della conferenza indicando il termine entro il quale la decisione finale è assunta.

## **DIRETTIVE**

92.4 Si applicano le procedure previste dall'art. 28, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i..

## **Norme specifiche (L.R. n. 11/2004: Titolo IV)**

### **93 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

#### **DEFINIZIONE**

93.1 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 indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

93.2 A partire dalle indicazioni normative contenute nell'art. 35 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il processo attuativo della perequazione urbanistica è il seguente:

1. il P.A.T. stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica;
2. il P.I., i 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. i P.U.A., i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata definiscono le aree di concentrazione dell'edificato e le dotazioni territoriali oggetto di cessione.

93.3 Sono fatti salvi i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione di cui all'art. 35 della L.R. n. 11/2004 che verranno emanati dalla Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46, c. 1, lett. c); il recepimento di detti criteri, che costituiscono atto di indirizzo e di coordinamento per l'applicazione della perequazione, dovrà avvenire mediante l'adeguamento delle parti ritenute contrastanti rispetto a quanto indicato nel presente articolo; la procedura di adeguamento avviene in maniera diretta, ossia senza costituire variante al P.A.T..

93.4 Nel Piano degli Interventi (P.I.), vengono individuate le aree destinate alla trasformazione urbanistica di cui si valutano le caratteristiche giuridiche, ovvero i vincoli e le funzioni previste dallo strumento urbanistico vigente, nonché fattuali, ossia le qualità intrinseche di un'area.

93.5 Sulla base di tale ricognizione il P.I. avrà quindi il compito di individuare gli ambiti di applicazione,

elaborare la classificazione dei suoli e di identificare le capacità edificatorie associate alle regole perequative e di definire le regole di trasformazione; in questo caso, regole generali contenute nel P.A.T. potranno essere modulate e articolate anche diversamente nei successivi P.I. in ragione degli ambiti d'impiego, delle scelte circa il carico urbanistico e lo sviluppo urbanistico delle aree e dei contenuti qualitativi / quantitativi delle dotazioni territoriali che si intendono promuovere con riferimento al principio perequativo.

- 93.6 Ad ogni classe viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati, sia a quelle ad usi pubblici; i suoli soggetti a perequazione sono quindi suddivisi in comparti, al cui interno i proprietari si dovranno accordare per attuare le previsioni del piano; la fase di sviluppo dei comparti è demandata alla pianificazione attuativa che dettaglia e specifica i contenuti della pianificazione di carattere generale.
- 93.7 In base al principio perequativo, i proprietari dei suoli destinati alle dotazioni territoriali ed infrastrutture pubbliche sono titolari di diritti edificatori che possono essere impiegati sulle aree predisposte dal P.I. a tale scopo; i proprietari dei suoli destinati all'edificazione privata impiegano la capacità edificatoria sulle aree di loro proprietà e "ospitano" i diritti di eventuali altri proprietari; la condizione necessaria per l'attuazione dei comparti è rappresentata dall'accordo con la proprietà circa la cessione gratuita delle dotazioni territoriali previste dallo strumento urbanistico.
- 93.8 La perequazione urbanistica si applica di norma alle sole aree destinate a trasformazione urbanistica, ovvero alle aree che nel Piano sono destinate a mutare sotto il profilo funzionale, morfologico o edilizio sulla base di rinnovate indicazioni normative e progettuali.
- 93.9 Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:
- aree di trasformazione e riqualificazione caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente, ovvero da trasformazioni del disegno stesso; questa tipologia di aree è rappresentata, ad esempio, dalle aree dismesse, da aree sotto utilizzate destinate ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio urbano;
  - aree a servizi non attuate, ovvero le aree che il piano indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
  - aree che da agricole divengono urbane, poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.
- 93.10 In questa prospettiva, le aree del centro edificato, il tessuto consolidato e le aree confermate alla funzione agricola non sono, di norma, oggetto di trasformazione e sviluppo urbanistico e quindi non sono destinate a divenire ambiti di applicazione della perequazione urbanistica; unica eccezione è rappresentata da eventuali aree di completamento nelle quali trasformazioni di rilievo (cambi d'uso estesi, vuoti urbani da saturare, ambiti nei quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, ecc.) possono essere subordinate – in relazione alla scala degli interventi – ad una consistente integrazione o al rinnovo delle opere di urbanizzazione.

## **CRITERI**

- 93.11 Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
- a) del P.I.;
  - b) dei P.U.A. e degli atti di programmazione negoziata;
  - c) dei comparti urbanistici;
  - d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato e solo qualora utilizzi un indice maggiore di quello minimo; con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo" e/o agli ambiti di riqualificazione previsti nella Carta della Trasformabilità.
- Il P.U.A. perequato definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica

dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani attuativi di cui all'Art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.I. per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.; in questo caso l'Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A..

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

## **MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

93.12 Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso dovrà contenere:

- I criteri di valutazione delle proposte;
- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione comunale banditrice intende perseguire all'interno di ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I.;
- l'indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale (mc/mq) del P.U.A. in funzione della 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 prevista dal P.A.T.;
- destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- 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 con la ripartizione degli oneri distinguendo in merito alle risorse finanziarie private;
  - garanzie di carattere finanziario;
  - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

93.13 Prima dell'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti – titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica – atti unilaterali d'obbligo, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:

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

93.14 Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando e della relativa selezione, in alternativa deve adottare una delibera di indirizzo, di Giunta comunale, che riporti:

- i parametri dimensionali dell'intervento;

- i criteri economici valutativi dell'intervento e le relative risorse finanziarie previste;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

## DIRETTIVE

- 93.15 A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
- 93.16 Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.
- 93.17 Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
- 93.18 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito per tramite del P.I., gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- 93.19 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, qualora ritenuto necessario, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica prevedendo, nelle zone residenziali soggette a P.U.A., quote di superficie o di volume di riserva non inferiore al 20% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.
- 93.20 Di diritto possono far parte dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate alle dotazioni territoriali (servizi), ad esclusione di quelle già in disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T., qualora ritenute idonee – dal punto di vista morfologico e funzionale – a garantire l'efficienza e l'efficacia del servizio.
- 93.21 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.
- 93.22 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:
- a) della vita;
  - b) degli insediamenti;
  - c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- in conformità agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e della sostenibilità di cui al Rapporto Ambientale, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali,

delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica.

- 93.23 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione di cui alle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 93.24 Le previsioni impositive di cessione di volumetria e di pagamento di contributi in cambio di edificabilità possono essere previste qualora connesse alla possibile attribuzione di volumetria edificabile ulteriore rispetto a quella riconosciuta ai suoli dallo strumento urbanistico, nonché dall'essere quest'ultima corrispondente a quella già attribuita ai medesimi suoli dai pregressi strumenti urbanistici.

- 93.25 Considerando che la disciplina perequativa si regge su due pilastri fondamentali:
1. da un lato, la potestà conformativa del territorio di cui l'Amministrazione pubblica è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione;
  2. dall'altro la possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consenzuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico.

l'Amministrazione pubblica può procedere dapprima all'assegnazione a ciascuna zona di un proprio indice di edificabilità, poi ponendo le basi per possibili incrementi futuri della cubatura edificabile, predisponendo – tramite il P.I. – i meccanismi con i quali questa potrà essere riconosciuta ai vari suoli in ragione della loro zonizzazione e tipologia, lasciando ai proprietari interessati la facoltà o meno dei relativi incentivi.

Nel caso di un comparto perequativo, quindi, la richiesta da parte dell'Amministrazione di maggiori prestazioni ai privati oltre la cessione delle aree per standard e la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, è possibile solo trovando un accordo con il consorzio dei proprietari.

- 93.26 In merito a “provvedimenti attributivi di vantaggi economici”, tenuto conto che:
- la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi;
  - l'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui sopra deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi;

quando l'Amministrazione procedente decide di innescare i meccanismi negoziali, nel rispetto della legislazione sovraordinata, risulta essere necessario che essa predetermini e pubblichi i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per “assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”, quindi le condizioni urbanistiche, non solo per la definizione dei contenuti dell'accordo, ma anche per il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

## **94 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

- 94.1 Il P.A.T., per tramite delle presenti N.T., stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
- 94.2 Sono fatti salvi i criteri per l'omogenea applicazione del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. n. 11/2004 che verranno emanati dalla Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46, c. 1,

lett. c); il recepimento di detti criteri, che costituiscono atto di indirizzo e di coordinamento per l'applicazione del credito edilizio, dovrà avvenire mediante l'adeguamento delle parti ritenute contrastanti rispetto a quanto indicato nel presente articolo; la procedura di adeguamento avviene in maniera diretta, ossia senza costituire variante al P.A.T..

## **DEFINIZIONE**

94.3 Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del P.A.T., ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., come definita al successivo articolo.

## **CRITERI**

94.4 Il P.I., in conformità con le strategie di trasformabilità previste dal P.A.T., individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

94.5 Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni 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.

94.6 Il credito edilizio si concretizza per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

94.7 L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standard urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

94.8 La quantità di credito edilizio, espressa nei termini di volume urbanistico o superficie lorda di pavimento, è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile da demolire (fabbricato principale, strutture accessorie, compreso spazi pertinenziali) incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale, ed il valore venale – per unità di volume o di superficie – riferito all'ambito territoriale all'uopo individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), maggiorato di una percentuale nella misura massima del 20% (incentivo premiante), da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

## **MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

94.9 Il P.I. integra l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali può essere riconosciuto un credito edilizio, in particolare per i tematismi del presente P.A.T., nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);

- d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants, ne risultano in contrasto;
- f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

94.10 Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento in conformità con le strategie di trasformabilità definite dal P.A.T., gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio.

94.11 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.

94.12 La procedura si potrà concludere con le forme e nei modi previsti dall'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

## **DIRETTIVE**

94.13 Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui ai commi precedenti, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando, in conformità con le strategie di trasformabilità definite dal P.A.T., gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo – per favorire la commerciabilità degli stessi – l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati ed un indice minimo di edificabilità fondiaria alle varie zone omogenee.

94.14 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alla presente normativa, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo A.T.O. e comunque di quello complessivo approvato.

94.15 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

94.16 In merito a "provvedimenti attributivi di vantaggi economici", tenuto conto che:

- la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi;
- l'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui sopra deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi;

quando l'Amministrazione procedente decide di innescare i meccanismi negoziali, nel rispetto della legislazione sovraordinata, risulta essere necessario che essa predetermini e pubblichi i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per "assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", quindi le condizioni urbanistiche, non solo per la definizione dei contenuti dell'accordo, ma anche per il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

## **95 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

- 95.1 Il P.A.T., per tramite delle presenti N.T., stabilisce criteri e modalità per l'applicazione della compensazione urbanistica.
- 95.2 Sono fatti salvi i criteri per l'omogenea applicazione della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004 che verranno emanati dalla Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46, c. 1, lett. c); il recepimento di detti criteri, che costituiscono atto di indirizzo e di coordinamento per l'applicazione della compensazione urbanistica, dovrà avvenire mediante l'adeguamento delle parti ritenute contrastanti rispetto a quanto indicato nel presente articolo; la procedura di adeguamento avviene in maniera diretta, ossia senza costituire variante al P.A.T..

### **DEFINIZIONE**

- 95.3 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.

### **CRITERI**

- 95.4 L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

### **MODALITA' DI APPLICAZIONE**

- 95.5 Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste agli Artt. 7, 20 e 21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

### **DIRETTIVE**

- 95.6 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli A.T.O., da riservarsi per finalità compensative.
- 95.7 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
- 95.8 Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di

trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

- 95.9 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili (indennità) si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del D.P.R. n. 327/2001.
- 95.10 Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e, se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.
- 95.11 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico-finanziaria (rapportata 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) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

## GLOSSARIO

---

**Acquifero:**

tipo di terreno poroso attraverso cui l'acqua filtra per raccogliersi in sorgenti

**Ambiente:**

termine con cui si indica il mondo fisico che circonda qualunque organismo vivente

**Autoctona:**

riferito a specie il cui habitat non è cambiato dai tempi più remoti (areale di origine)

**Alloctona:**

specie proveniente da un diverso areale

**Areale:**

area di distribuzione geografica di una determinata tipologia insediativa e/o specie animale e vegetale

**Aree nucleo (core areas):**

rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le aree ad alta naturalità e di notevoli dimensioni, in cui sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali ed ecosistemi, generalmente già sottoposti a regime di protezione, nei quali vivono popolazioni animali e formazioni vegetali di preminente interesse conservazionistico

**Aree di connessione naturalistica (corridoi ecologici):**

rappresentano, nella definizione di rete ecologica, i percorsi protetti indispensabili per gli spostamenti della fauna tra una Core Areas e l'altra

**Biodiversità:**

È sinonimo di "diversità biologica". In particolare per biodiversità di un determinato ambiente si intende la varietà di organismi viventi presenti in esso. La biodiversità è attualmente minacciata dal progressivo aumento dei fattori inquinanti e dalla riduzione degli habitat. La biodiversità si può misurare in termini di geni, specie od ecosistemi

**Biotopo:**

ambiente fisico in cui vive una singola popolazione animale o vegetale (deserto, isola)

**Buffer zones:**

rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le zone cuscinetto, ovvero zone di transizione adiacenti alle aree centrali, al fine di garantire l'indispensabile protezione degli habitat

**Capacità di carico:**

impatto massimo che un determinato ecosistema è in grado di sostenere senza subire danni permanenti

**Componente ambientale:**

elemento costitutivo dell'ambiente (es. aria, acque superficiali, acque sotterranee, ecc.)

**Comunità biologica:**

è (in ecologia) l'insieme delle popolazioni di piante, animali e microrganismi che abitano una data area, legate l'una all'altra da relazioni biologiche e da altre interazioni con i parametri abiotici

**Contabilità ambientale:**

misura mediante indicatori (monetari e non) del valore delle risorse naturali e ambientali, al fine di quantificare i servizi resi dall'ambiente e i danni arrecati allo stesso

**Corridoi ecologici** (green ways/blue ways):

rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le strutture lineari e continue del paesaggio di varie forme e dimensioni, preposte al mantenimento e al recupero delle connessioni delle aree ad alta naturalità; favorendo la mobilità delle specie e l'interscambio genetico e lo svolgersi delle relazioni dinamiche

**Diversità biologica:**

ricchezza del numero di specie e varietà animali o vegetali presenti in una determinata area

**Dato ambientale:**

informazione relativa allo stato momentaneo di una determinata variabile frutto di una operazione di rilevamento

**Ecologia:**

scienza delle relazioni di un organismo con il mondo esteriore che lo circonda, studio dei rapporti tra esseri viventi e il loro ambiente e delle possibilità reciproche di esistenza

**Ecosistema:**

Unità composta da un determinato ambiente, dagli organismi animali e vegetali che vivono in esso, dai fenomeni chimici e fisici e dalle reciproche interazioni

**Emissione:**

sostanza (liquida, solida o gassosa) introdotta nell'ambiente che produce inquinamento

**Habitat:**

Insieme dei fattori ambientali che determinano l'esistenza di una comunità in un determinato luogo. L'habitat è il risultato dell'interazione dei fattori del suolo, climatici, antropici e biologici

**Indicatore ambientale:** Variabile ambientale, osservabile e stimabile, che esprime in forma sintetica condizioni ambientali complesse non direttamente rilevabili.

**Inquinamento:**

Alterazione dei parametri fisici, chimici e biologici propri di un ambiente provocata dalle attività umane. L'inquinamento può riguardare il suolo, le acque e l'aria. Tra gli agenti inquinanti si distinguono le sostanze organiche e inorganiche, le fonti acustiche, termiche e di radiazioni pericolose

**Impatto:**

L'insieme delle modifiche apportate all'ambiente da un processo, un'attività o un'opera dell'uomo. Comprende le emissioni gassose, i reflui, i rifiuti solidi e i consumi di acqua, di energia e di materie prime

**Isole ad elevata naturalità** (stepping stones):

rappresentano, nella definizione di rete ecologica, quelle aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio oppure per ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici come ad esempio piccoli stagni in aree agricole. Possono essere concepiti come aree di riposo, che mantengono una continuità funzionale fra le aree nucleo senza la necessità di una continuità ambientale

**Mitigazione:**

Misurazione continua e ripetuta degli agenti nell'ambiente per valutare l'esposizione e i rischi per la salute

facendo un raffronto con appropriati valori di riferimento basati sulla conoscenza delle possibili relazioni fra l'esposizione ambientale e gli effetti dannosi

**Monitoraggio:**

si attua con un complesso sistemi, infrastrutture e strumenti utilizzati per la misura dei parametri ambientali in modo coordinato e sistematico nello spazio e nel tempo, al fine di acquisire insiemi di dati relativi alla variazione dei parametri ambientali

**Rete ecologica**

Elemento di connessione tra habitat differenti che ha la funzione di permettere il flusso dei patrimoni genetici degli esseri viventi da un'area all'altra

**Sviluppo sostenibile:**

È quello sviluppo "che fa fronte alle necessità del presente senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare le proprie esigenze". Questo tema è stato il cardine della Conferenza dell'O.N.U. sull'Ambiente, svoltasi a Rio de Janeiro nel giugno 1992 e la sua definizione è contenuta originariamente nel Rapporto della Commissione Mondiale sull'Ambiente e lo Sviluppo (Commissione Burtland del 1987)

**Valutazione ambientale:**

analisi e previsione delle possibili ripercussioni sull'ambiente fisico e sociale circostante, di un qualsiasi progetto o programma di sviluppo

\*\*\*\*\*

Riepilogo complessivo:

		A.T.O. 1.1	A.T.O. 1.2	A.T.O. 2.1	A.T.O. 3.1	A.T.O. 3.2	A.T.O. 3.3	A.T.O. 3.4	A.T.O. 4.1	A.T.O. 4.2	A.T.O. 4.3	A.T.O. 4.4	totale
residenziale		ambientale - paesaggistico	ambientale - paesaggistico	agro - rurale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	
stato attuale	superficie (mq)	9.738.771	8.516.071	7.275.939	857.528	390.840	236.069	276.033	527.081	392.534	8.834	32.670	28.252.370
	abitanti attuali	922	1.197	1.088	2.091	405	249	338	54	15	4		6.363
	standard attuali (mq)	6.456	2.805	153	92.567	35.605	27.228	19.350	12.568	35.638			232.370
carico agg. res.	carico aggiuntivo (mc)	14.500 (1)	18.800 (1)	17.100 (1)	159.520 (2)	20.900 (3)	42.730 (4)	26.540 (5)	850 (1)	240 (1)	70 (1)		301.250 (8)
	nuovi abitanti teorici	61	78	71	662	87	177	110	4	1	1		1.252 (9)
	nuovi standard	1.830	2.340	2.130	19.860	2.610	5.310	3.300	120	30	30		40.630
non residenziale (produttivo)													
esistenti (mq)									383.767	273.290	5.058	18.638	680.753
futuri (mq)													
standard futuri (mq)												14.230	14.230
PAT	residenziale												
	abitanti futuri	983	1.275	1.159	2.753	492	426	448	58	16	5		7.615
	standard futuri (mq)	29.490	38.250	34.770	193.542 (2.a)	37.418	29.563	64.671	1.740	36.823	150		466.417
	produttivo												
	futuri (mq)								16.897 (6)	17.140 (7)			34.037
standard futuri (mq)								1.690	1.714			3.404	
Standard da P.R.G. non ancora attuati		1.605			64.590	1.813	2.335	40.692		1.185			112.220
Standard previsti con il P.A.T.					36.385			4.629					41.014

(1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente

(2) di cui: **mc 126.180** relativi al P.A.T. (ident. 41+42+43+45+46) – **S.A.T. relativa mq 100.592**; (2.a) di cui mq 36.385 relativi al P.A.T. (ident. 54+55+56) – **S.A.T. relativa mq 24.847**

(3) di cui **mc 14.600** relativi al P.A.T. (ident. 44) – **S.A.T. relativa mq 11.632**

(4) di cui **mc 38.830** relativi al P.A.T. (ident. 47+48+49) – **S.A.T. relativa mq 30.954**

(5) di cui **mc 21.240** relativi al P.A.T. (ident. 50) – **S.A.T. relativa mq 16.884**

(6) **mq 16.897** relativi al P.A.T. (ident. 53) – **S.A.T. relativa mq 16.897**

(7) **mq 17.140** relativi al P.A.T. (ident. 51+52) – **S.A.T. relativa mq 17.140**

(8) di cui: mc 100.400 (1/3 del fabb. res. tot.) reperibile nel P.R.G. vigente – mc 200.850 (2/3) rep. negli ambiti pref. di sviluppo del P.A.T.

(9) di cui 1250 (corrispondenti a mc 301.250), differenza dovuta agli arrotondamenti per eccesso  
bilancio S.A.T.: prevista dal P.A.T. mq 218.946 rispetto ad una S.A.T. massima di mq 290.214

Nota finale riepilogativa:

A fronte di un fabbisogno edilizio residenziale totale pari a circa 1.250 abitanti teorici (v. pagina finale "Allegato A" presente Relazione) – a cui corrispondono circa 301.250 mc ammissibili per le strategie complessive di sviluppo insediativo residenziale – il dimensionamento operato per ciascun A.T.O., in ottemperanza alla volontà espressa dall'Amministrazione comunale, consente di insediare:

- **100.400 mc** nelle z.t.o. pianificate dal P.R.G. vigente ritenute compatibili con il P.A.T. (ossia 1/3 dei 301.250 mc complessivi), così ripartiti:
  - A.T.O. 1.1 mc 14.500
  - A.T.O. 1.2 mc 18.800
  - A.T.O. 2.1 mc 17.100
  - A.T.O. 3.1 mc 33.340
  - A.T.O. 3.2 mc 6.300
  - A.T.O. 3.3 mc 3.900
  - A.T.O. 3.4 mc 5.300
  - A.T.O. 4.1 mc 850
  - A.T.O. 4.2 mc 240
  - A.T.O. 4.3 mc 70
  
- **200.850 mc** (ossia 2/3 dei 301.250 mc complessivi) negli ambiti di cui alle linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale introdotto con il P.A.T. (identificativi 41+42+43+44+45+46+47+48+49+50 – v. tav. dimensionamento territoriale), così ripartiti:
  - A.T.O. 3.1 mc 126.180
  - A.T.O. 3.2 mc 14.600
  - A.T.O. 3.3 mc 38.830
  - A.T.O. 3.4 mc 21.240.

La potenzialità edificatoria relativa alle aree di P.R.G. vigente non attuate al momento dell'adozione del P.A.T., così come confermate dal medesimo in quanto ritenute compatibili, andrà di volta in volta puntualmente verificata in sede di redazione delle singole varianti al P.I. successive all'approvazione del P.A.T.. Comunque il dimensionamento complessivo verificato in occasione di dette varianti dovrà considerare tutte le quantità previste dal P.R.G. vigente ai fini di consentirne l'effettiva attuazione.

Nel caso in cui la volumetria prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate dovesse essere inferiore alle quantità individuate nel dimensionamento totale (operato dal P.A.T.), è fatto salvo detto dimensionamento, così come riepilogato nella tabella sopra riportata.

Nel caso in cui la volumetria prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate dovesse superare le quantità individuate nel dimensionamento totale (operato dal P.A.T.), detto dimensionamento sarà adeguato – in occasione delle varianti al P.I. – all'effettiva volumetria prevista dal P.R.G. vigente, aumentata sino ad un massimo del 5%.

Per la volumetria complessiva prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate è ammessa la trasposizione anche in altre aree di futura espansione individuate dalle successive varianti al P.I..

Per una migliore rappresentazione del dimensionamento relativo al settore commerciale / direzionale nelle zone residenziali ritenute ammissibili, viene esposta la tabella che segue:

A.T.O.	mc residenziali (carico aggiunt.)	% max di comm. / direz.	Volumetria max Comm. / direz.	S.L.P. (vol. / 3,5)	Standard (mq) (*)	
					Comm.	Direz.
3.1	159.520	10	15.952	4.558	100% S.L.P.	100% S.L.P.
3.2	20.900		2.090	597		
3.3	42.730		4.273	1.221		
3.4	26.540		2.654	758		
totali	249.690		24.969	7.134		

(\*) Ai sensi dell'Art. 31 (Dimensionamento e aree per servizi), comma 3, lett. c), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

\*\*\*\*\*