

COMUNE DI VILLA ESTENSE
Provincia di PADOVA



P.A.T.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL SINDACO
Paolo OPPIO

IL SEGRETARIO
Dott. Francesco
MONTEMURRO

IL PROGETTISTA
Arch. Aldo MARANGON

PARTE PRIMA	5
DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO I – FINALITA’ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	6
Art. 1 – Disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e richiamo alla legislazione vigente.....	6
Art. 2 – Contenuti del PAT	6
Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	6
Art. 4 – Elaborati del PAT	13
Art. 5 – Strumenti di Attuazione del PAT	13
Art. 6 – Modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica	14
Art. 7 – Modalità per l’applicazione della perequazione territoriale	20
Art. 8 – Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica	20
Art. 9 – Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore.....	22
Art. 10 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l’applicazione dello sportello unico per l’attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche.....	22
Art.11 – Confini comunali	24
PARTE SECONDA	25
DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	25
CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE - ELABORATO	
1 – SCALA 1:10000	26
Art. 12 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Corsi d’acqua.....	26
Art. 13 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II.....	28
Art. 14 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4.....	30
Art. 15 – Vincolo destinazione forestale.....	30
Art. 16 – Centri storici	31
Art. 17 – Ambito di pianificazione coordinata n.10 (Area di connessione Lavacci – Fratta – Gorzone).....	33
Art. 17/bis – Rete Natura 2000 – IT 3260021 – Bacino Val Grande – Lavacci.....	34
Art. 18 – Idrografia – Corsi d’acqua principali e corsi d’acqua minori / Zone di tutela – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett g)	35
Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto	37
Art. 20 – Cimiteri / Fasce di rispetto.....	38
Art. 21 – Depuratori / Fasce di rispetto.....	39
Art. 22 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	39
Art. 23 – Gasdotto / Fasce di rispetto.....	41
Art. 24 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / fasce di rispetto	41
CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 –	
SCALA 1:10000	44
Art. 25 – Elementi aerali	44
Art. 26 – Elementi lineari.....	44
Art. 27 – Pertinenze di edifici storici scoperte da tutelare	46
Art. 28 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete	46

Art. 29 – Elementi puntuali.....	47
Art. 30 – Ambiti bonifica agraria integra.....	47
CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA’ DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 –	
SCALA 1: 10000	49
Art. 31 – Aree Idonee.....	51
Art. 32 – Aree idonee a condizione (anche con sigle PE – ID)	52
Art. 33 – Aree non idonee	53
Art.34 – Aree esondabili o a ristagno idrico contraddistinte dalla sigla IDR	54
ALTRE COMPONENTI.....	57
Art. 35 – Corsi d’acqua	57
Art. 36 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto.....	59
Art. 37 – Ambito di paesaggio n.33 “Bassa pianura tra il Brenta e l’Adige”.....	60
Trattasi di ambiti di paesaggio individuati dal PTRC la cui normativa di riferimento è anche quella del precedente articolo delle presenti norme.....	60
Art. 38 – Aree per il rispetto dell’ambiente naturale della flora e della fauna.....	60
Art. 39 – Area di tutela dell’ambiente umido dei “Lavacci”	61
Art. 40 – Aree ad elevata utilizzazione agricola	61
Art. 41 – Qualità biologica dei corsi d’acqua (Ambiente inquinato).....	62
Art. 42 – Qualità biologica dei corsi d’acqua (Ambiente leggermente inquinato).....	62
CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA’ DEL TERRITORIO –	
ELABORATO 4 – SCALA 1:10000	64
Art. 43 – ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell’Estense	75
Art. 44 – ATO 2 – Ambito del sistema dell’ambiente rurale integro	76
Art. 45 – Aree di urbanizzazione consolidata	77
Art. 46 – Edificazione diffusa	78
Art. 47 – Aree di riqualificazione e riconversione.....	81
Art. 48 – Limiti fisici alla nuova edificazione	82
Art. 49 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo.....	84
Art. 50 – Ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare fino ad un massimo di mq. 25.000.....	86
Art. 51 – ATO Produttiva n.9	86
Art. 52 – Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza	86
Art. 53 – Mobilità lenta – Percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o di progetto	87
Art. 54 – Itinerario di interesse storico n.19	88
Art. 55 – Itinerario di interesse turistico T4.....	88
Art. 56 – Itinerario navigabile n.5	89
Art. 57 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete	89
Art. 58 – Edifici e complessi di valore testimoniale	89
Art. 59 – Edifici e complessi di valore testimoniale	89
Art. 60 – Pertinenze scoperte da tutelare	90
Art. 61 – Contesti figurativi dei complessi monumentali	91
Art. 62 – Museo	91
Art. 63 – Edifici con il grado di protezione imposto dal PAT	91
Art. 64 – Centri storici	92
Art. 65 – Coni visuali	92
Art. 66 – Ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.....	93
Art. 67 – Ambito di paesaggio scheda n.33. Bassa pianura del Brenta e dell’Adige	94

Art. 68 – Ambito di paesaggio	94
Art. 69 – Area nucleo	94
Art. 70 – Area di connessione naturalistica di primo grado.....	95
Art. 71 – Area di connessione naturalistica di secondo grado	96
Art. 72 – Corridoio ecologico principale – blueway – elementi esistenti.....	96
Art. 73 – Corridoio ecologico di secondo grado	98
Art. 74 – Corridoio ecologico principale – linea preferenziale di connessione di progetto	98
Art. 75 – Barriere infrastrutturali dei luoghi edificati	98
Art. 76 – Barriere infrastrutturali lineari di 2° grado	99
Art. 77 – Barriere naturali	101
Art. 78 – Porta Este – Villa Estense.....	102
PARTE TERZA	103
NORMATIVA GENERALE	103
DI CARATTERE AMBIENTALE	103
Art. 79 – Tutela dei Centri Storici.....	104
Art. 80 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli esistenti di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni	105
Art. 81 – Tutela della falda acquifera sotterranea	106
Art. 82 – Inquinamento luminoso	107
Art. 83 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico.....	108
Art. 84 – L'edilizia bioecologica	108
PARTE QUARTA	111
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	111
Art. 85 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.	112
Art. 86 – Norme di salvaguardia	112
Art. 87 – Norme di salvaguardia del PTRC adottato e del PTCP approvato	113
Art. 88 – Modifiche al PAT	113
Art. 89 – Modifiche conseguenti a varianti legislative	113
Art. 90 – Rinvio finale	113

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

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

Art. 2 – Contenuti del PAT

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

Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

1. Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per

potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla VAS

2. Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS, sono così determinate:

- L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
 - a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
 - b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
 - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
 - d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
 - e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

3. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS. Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.

DIRETTIVE

4. Attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione

- a) Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I, co.g).

b) Con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida VIA, 18 giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto.

c) Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.

d) Le mitigazioni previste sono le seguenti:

- I** Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- II** Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
- III** Consolidamento e rinverdimento spondale
- IV** Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata
- V** Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture)
- VI** Barriere arboree
- VII** Misure di inserimento paesaggistico
- VIII** Interventi a verde
- IX** Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
- X** Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)
- XI** Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree
- XII** Uso di fonti energetiche rinnovabili (*Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici, ecc.*)
- XIII** Edilizia ecosostenibile (*Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici*)
- XIV** Illuminazione e rumore
- XV** Coperture, terrazzi e pareti verdi

e) Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del PI relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione.

PRESCRIZIONI

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

g) Le mitigazioni di cui alle lettere d) ed e) sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a VIA dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.

5. Il rapporto ambientale, ai sensi delle linee guida VIA, appendice 3.B, prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera. All'interno del Rapporto Ambientale sono definite delle possibili misure di compensazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare nel Piano degli Interventi.

6. Direttive per il monitoraggio

a) Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.

b) Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.

c) Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.

d) Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

e) Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).

f) E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.

g) Si prevede la redazione periodica nei tempi di cui al punto 2 di un rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, riportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.

h) Il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.

i) Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, il PI individuerà le componenti ambientali da sottoporre a monitoraggio.

j) Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

I contenuti del Piano di Monitoraggio

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

- Aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- Consumi di energia elettrica e metano;
- Indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;

- Conteggio della SAU disponibile/residua
- Aggiornamento dell'uso del Suolo.
- Effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione

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

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

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO _x	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N ₂ O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM ₁₀	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniaca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi	l/abitante al	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune

	idrici pro capite	giorno		
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

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

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

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

Art. 4 – Elaborati del PAT

1. Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1- carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10000;
- Tav. 2- carta della invariante – scala 1:10000;
- Tav. 3- carta della fragilità – scala 1:10000;
- Tav. 4- carta della trasformabilità – scala 1:10000;
- Norme tecniche di attuazione
- Quadro conoscitivo (banca dati alfa-numerica);
- Relazione suddivisa in Relazione Tecnica (contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali per la VAS) – Relazione di progetto (contenente il dimensionamento) – Relazione sintetica (contenente la sintesi per l'immediata lettura delle scelte);
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Art. 5 – Strumenti di Attuazione del PAT

1. Il PAT si attua a mezzo:

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

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

(Rif. al PATI - All.2 P.1)

1. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1.1) Ambiti assoggettati a perequazione

1.1.1. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, saranno assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

1.1.2. Il PI sulla base di tale indirizzo, individuerà i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

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

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

- Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

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

1.1.4.2. L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi industriali, artigianali e commerciali, direzionali, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI.

1.1.4.3. La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), sarà determinata sulla base dei criteri specificatamente stabiliti dal PI e dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non superiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

1.1.4.4. Per plusvalore economico si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica-edilizia operata dal PI ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistico-edilizia, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento di trasformazione urbanistico-edilizio e delle sue caratteristiche e dovrà emergere dal beneficio pubblico derivante dalla cessione gratuita di opere pubbliche in genere, sia all'interno che esternamente agli ambiti dei PUA, di volumetrie edilizie, di interazioni ambientali, nonché dalla cessione gratuita di aree in aggiunta di quelle minime in dotazione nei PUA, previste nell'art.32 della L.R. 11/04.

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

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme.

1.1.4.6. Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

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

1.1.4.8. In ambiti individuati il PI potrà stabilire criteri diversi per la determinazione delle quote aggiuntive di plus-valore da cedere al Comune di cui sopra, a fronte di puntuali e documentate motivazioni di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici.

Tra queste potranno essere contemplate in particolare le motivazioni riferite a benefici collettivi derivanti da:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;

- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

1.1.4.9. 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 di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;
- indicherà, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, andrà determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) ed in funzione dei criteri stabiliti dal PI di cui al punto precedente.

1.1.4.10. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, da attuare attraverso accordi – pubblico privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, allegati al P.I., nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte dovrà contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire 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 dai singoli 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 dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- garanzie di carattere finanziario;
- tempi e fasi per la realizzazione del programma;
- 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. 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 registrati e trascritti, 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.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

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 per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

- **Ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma):**

1.1.4.11. Sono gli ambiti nei quali la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati.

1.1.4.12. Tali atti / strumenti attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

1.1.4.13. La quantificazione della quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo.

Tale quota dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti associati a PUA.

- **Ambiti di riqualificazione e riconversione:**

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

1.1.4.15. La quantificazione della quota aggiuntiva da cedere al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria;

1.1.4.16. L'eventuale quota di plus-valore dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

- **Interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo:**

1.1.4.17. Tali interventi, le fattispecie e le caratteristiche dei quali saranno definite in maniera puntuale dal PI sulla base della consistenza degli stessi e dei nuovi carichi insediativi indotti, determineranno l'obbligo per gli attuatori degli interventi a contribuire ai necessari interventi di riorganizzazione e/o integrazione dei sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo, nelle forme e nelle percentuali che saranno definite dal PI sulla base dei seguenti parametri:

- costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessità di adeguamento delle infrastrutture esistenti;
- necessità di integrazione degli standards pubblici esistenti;
- numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;
- destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).

1.1.4.18. Il PI disciplinerà tali interventi mediante un apposito schema di convenzione nel quale saranno previste anche le opportune garanzie in ordine al rispetto degli obiettivi di cui sopra.

1.2) Modalità di applicazione

1.2.1. Gli ambiti assoggettati a perequazione, con esclusione di quelli relativi ad interventi di completamento di cui al precedente punto 1, risultano così regolamentati:

- a) All'interno dei suddetti ambiti i PUA, i comparti urbanistici, gli atti / strumenti di programmazione negoziata e gli accordi individueranno gli eventuali edifici esistenti, le

aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.

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

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

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

e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;

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

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

1.2.2. In fase transitoria sino all'approvazione del primo PI, gli interventi eventualmente già previsti e disciplinati secondo criteri perequativi dai PRG vigenti, ancorché con modalità differenti da quelle indicate dal presente articolo, restano regolamentati secondo tali criteri perequativi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 5 della LR 11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PAT.

1.2.3. In sede di formazione del primo PI i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento agli interventi previsti

dal previgente PRG non ancora attuati; pur tuttavia fino all'approvazione del P.I. (diverso dal PRG vigente) rimangono in essere le norme vigenti.

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

(Rif. al PATI - All.2 P. 7)

Le modalità per l'applicazione della perequazione territoriale, fra comuni, sono quelle indicate nel PATI competente per territorio, qualora adottato e/o vigente.

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

(Rif. al PATI - All.2 P. 2 - 3)

1. DEFINIZIONI

- Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di cui al successivo punto 2) delle DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI
- Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

2. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2.1. Possono determinare un credito edilizio gli interventi individuati all'interno di Ambiti di riconversione e riqualificazione o in relazione ad opere incongrue individuate dal PAT. Il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi previsti dal PAT. Il P.I. integra l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, se di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS, nell'ambito delle seguenti categorie, in linea con le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

- a) riconversione;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;

- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 - Carta della Trasformabilità;
- h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
- i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
- j) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- k) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- l) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

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

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

2.3. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono individuati dal PI, e possono ricadere:

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

2.4. per gli interventi di cui al presente articolo, il Comune predispone unitamente al PI una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto 2.1), i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente punto 2.2, e l'eventuale indicazione degli ambiti di cui al precedente punto 2.3 qualora specificamente individuati.

2.5. L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o di un regolamento specifico allegato al PI, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 2.1) precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui

al punto 2.1) precedente e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

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

1. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione della Regione Veneto, della legislazione statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore, PATI compreso.
2. Tale quadro normativo sovraordinato prevarrà in caso di contrasto con le norme e le previsioni del presente PAT.

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

(Rif. al PATI - Art. 12.6)

1. Il PAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 11/2004 e nei limiti di quanto previsto dalla normativa nazionale in materia, detta i seguenti criteri ed indirizzi per la disciplina delle attività produttive in zona impropria da attuarsi con il PI:
 - Non è ammissibile di norma la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nel medesimo sito: la demolizione di volumi esistenti fa evidentemente cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente, nella maggioranza dei casi, di trasferire l'attività in zone idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
 - Nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché venga riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare le attività esistenti. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI
 - Divieto di ampliare strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte non vanno ampliate e/o consolidate.
 - Non è di norma ammissibile il trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti: se l'attività si trasferisce va ubicata in zona a ciò predisposta.
 - Gli ampliamenti non possono di norma consistere in nuove costruzioni, ossia non è ipotizzabile prevedere l'ampliamento di una attività esistente che consista in un nuovo edificio isolato lontano dalle attività "madre", per gli stessi motivi esposti sopra.

- Di norma non sono ammissibili ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio.
- Non sono ammissibili ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- Di norma non sono ammissibili ampliamenti di edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita (la casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.).
- Rispetto dell'art. 41 del P.T.R.C.: in zona residenziale volume inferiore a 1001 mc, superficie utile di calpestio inferiore a 251 mq, rapporto di copertura max 50%.
- Rispetto delle dotazioni di standard di legge: 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da vincolare ad uso pubblico per verde e parcheggi.
- Ampliamenti non superiori all'80% della superficie coperta delle attività esistenti, ritenendo l'80% limite oltre il quale l'ampliamento perderebbe il proprio connotato specifico per assumere il preponderante carattere di nuovo insediamento.
- Non è auspicabile prevedere ampliamenti dall'area di pertinenza, in quanto se da un lato si vuole consentire il mantenimento dell'attività in essere, dall'altro consentire acquisizioni di nuove aree ai fini produttivi potrebbe generare surrettiziamente delle nuove zone industriali fuori dal controllo del PAT e del PI.
- Le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, per evitare la possibilità di utilizzare aree di proprietà lontane dagli impianti e/o di assegnare ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con l'attività. E' il caso di sottolineare che l'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- Gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare, purché riconoscibili, per motivi di uniformità di immagine.
- Fruibilità aree per servizi: poiché si tratta di aree per servizi di uso pubblico, le stesse devono essere collocate il modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici.
- Gli ampliamenti devono essere collocati in contiguità al fabbricato esistente, diversamente non sarebbero ampliamenti, ma nuove costruzioni. Sono ammissibili limitate eccezioni purché adeguatamente motivate da esigenze produttive particolari o dalle particolarità geomorfologiche del sito.
- Progettazione unitaria. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l'ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci.
- Per impianti situati in contesti complessi per funzioni e connotato urbano, il PI indicherà la necessità di assoggettare gli interventi a strumento attuativo eventualmente esteso alle zone limitrofe che siano in rapporto fisico / funzionale con gli insediamenti produttivi da ampliare.

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

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

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

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

- impegni, modalità e tempi per gli interventi di riqualificazione architettonico - ambientale e per la realizzazione delle opere contenute nel progetto presentato;
- definizione delle opere pubbliche necessarie per il miglioramento delle condizioni di accessibilità del sito ove è insediata l'attività e/o per la riduzione degli impatti, nonché delle modalità di realizzazione delle stesse con attribuzione dei relativi oneri - in misura parziale o totale - a carico dei privati.

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

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

7. Il PAT assume, comunque, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al D.P.R. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con la Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e con quanto previsto nella DGRV n.832 del 15 Marzo 2010.

Art.11 – Confini comunali

1. Si dà atto che i confini comunali riportati negli elaborati grafici del PAT sono quelli reali.

PARTE SECONDA

**DISPOSIZIONI SULLA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE - ELABORATO 1 – SCALA 1:10000

NORME GENERALI

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

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

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

VINCOLI

1. Nei successivi articoli sono riportati e disciplinati i vincoli presenti nel territorio comunale. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.

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

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - Art. 8.2.3)

PRESCRIZIONI

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

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

5. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il PI, sulla base delle indicazioni del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.

6. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI, attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

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

a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;

b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;

c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

8. Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse saranno indicate dal PI.

9. Il Comune, in sede di elaborazione del PI:

- si adopererà al fine di attivare un coordinamento fra i Comuni contigui all'interno di zone con caratteristiche ambientali omogenee;

- si attiverà per predisporre un prontuario – sussidio operativo comune per la progettazione negli ambiti vincolati affinché le Commissioni Edilizie, così come integrate ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 63/1994, adottino in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei;

- nella gestione delle funzioni amministrative in materia ambientale - paesaggistica terranno in considerazione il presupposto della “continuità territoriale” della tutela

ambientale in primo luogo attraverso una progressività dei livelli di salvaguardia e di vincolo applicati ad aree contigue tra loro, al fine di attenuare i bruschi passaggi tra ambiti territoriali assoggettati a norme di tutela precise e ambiti pur di pregio ambientale non sottoposti a tutela.

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

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

11. Per la formazione del prontuario – sussidio operativo, si partirà da uno studio, esteso al Comune del PAT ed ai Comuni limitrofi, sulla struttura del paesaggio aperto e del paesaggio urbano, sulle tipologie edilizie prevalenti, sulle tecniche costruttive - tradizionali, sui materiali normalmente utilizzati, etc., per identificare, elencare, descrivere ed analizzare gli elementi caratterizzanti del paesaggio, le opere e gli elementi tipologici significativi che, insieme, concorrono a determinare e a contrassegnare una particolare contesto ambientale, nei suoi aspetti morfologici, nella struttura dei suoi insediamenti e nella tipologia dei suoi edifici.

12. Il prontuario – sussidio operativo potrà inoltre essere corredato di schemi grafici e illustrazioni, per meglio identificare sia le situazioni interessate alla tutela, sia le soluzioni suggerite per perseguirla.

13. In sede di redazione del PI, il Comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle z.t.o. A e B dei PRG previgenti.

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

Art. 13 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - Art. 8.1)

PRESCRIZIONI

1. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

2. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

3. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

4. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all' autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI provvederà al completamento e all'aggiornamento del censimento e dell'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, promuovendone la catalogazione ed individuandone i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione.

6. Sulla base di quanto disposto in materia del titolo secondo del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

7. Il PAT non individua le opere incongrue e gli elementi di degrado, eventuali elementi incongrui individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento di PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS. Il PI ne prescrive la demolizione e/o conformazione anche in applicazione dei meccanismi del credito edilizio di cui alle presenti norme.

8. Il PI detta norme puntuali affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (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.

Art. 14 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - Art. 7.1)

PRESCRIZIONI

1. L'intero territorio del PAT è classificato "Zona sismica 4", ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successiva ordinanza 3519/2006.

2. I progetti di opere da realizzarsi in questo territorio devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche, senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

Art. 15 – Vincolo destinazione forestale

(Rif. al PATI - Art. 8.2.4)

PRESCRIZIONI

1. Il comune fa proprio quanto stabilito dalla strumentazione superiore e ne svilupperà i contenuti con il P.I.;

2. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n.1126 e della legislazione regionale in materia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

3. Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse saranno indicate dal P.I.

4. In sede di redazione del P.I., il comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle ZTO A e B del PRG previgente e i disposti di cui al Punto 8.2.4 del PATI dell'Estense.

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

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

1. Nei successivi articoli sono riportate le indicazioni di pianificazione di livello sovraordinato, costituite per il territorio ricompreso nel PAT dal P.T.R.C., dal PTCP della

Provincia di Padova, dal PATI e dagli altri atti e/o strumenti di pianificazione contenenti previsioni in materia di urbanistica.

2. Gli ambiti e gli immobili interessati da tali strumenti individuati nel PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

3. La mancata indicazione nel PAT di ambiti ed immobili che risultino disciplinati da tali atti e/o strumenti non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo, compresa quella di salvaguardia relativa agli strumenti adottati, nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

4. Analogamente, l'errata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che non risultino disciplinati da tali atti e/o strumenti, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti o immobili, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Art. 16 – Centri storici

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - Art. 8.2.6)

1.I centri storici individuati nel PAT fanno riferimento agli ambiti già riportati nello strumento urbanistico comunale e adeguati ai sensi della L.R. 80/80 e dall'Atlante Regionale dei Centri Storici. In tali ambiti si applicherà la suddetta disciplina.

PRESCRIZIONI

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

La normativa dei Centri Storici potrà essere rivista in sede di formazione del PI in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI detterà le norme per la loro salvaguardia rispetto dei seguenti obiettivi e metodologie:

OBIETTIVI:

- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;

- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

METODOLOGIE:

- definizione per ogni categoria così individuata degli interventi necessari a raggiungere le finalità della riqualificazione, del riuso e della salvaguardia.
- descrizione delle norme da osservare negli interventi consentiti;
- individuazione delle aree e degli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento.
- delimitazione delle aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.

4. Il P.I. pertanto sulla base delle categorie di seguito indicate, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento attraverso gradi di protezione:

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

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

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

4 - edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante.

L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

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

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

6 - edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano.

L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

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

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

Art. 17 – Ambito di pianificazione coordinata n.10 (Area di connessione Lavacci – Fratta – Gorzone)

(Rif. al PTCP – Tav. P.3b – Art. 20.L)

Trattasi di area con biotope di interesse provincial, già normata dal PATI dell'Estense e che trova riferimento a specifiche norme di seguito riportate in appositi articoli.

Tale ambito è comunque soggetto a conservazione, tutela, valorizzazione della complessità naturalistica del sistema delle aree umide.

E' d'obbligo la creazione di un sistema di siepi miste di connessione fra area umida e corsi d'acqua, la creazione di percorsi didattico-naturalistici ed il controllo degli impatti negativi dell'attività agricola (inquinamento idrico, ecc.), potenziando la biodiversità anche del paesaggio agrario circostante.

Il precedente comma è indirizzato alla formazione del PI.

ALTRI ELEMENTI

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

Art. 17/bis – Rete Natura 2000 – IT 3260021 – Bacino Val Grande – Lavacci

Art. 6.1.1 Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e Zone di protezione speciale (Z.P.S.) del PATI

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa statale di recepimento della normativa comunitaria, relativa ai siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale di cui alle direttive 92/43/CE e 79/409/CE, ai D.P.R. 8 settembre 1997 e 12 marzo 2003 n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alle D.G.R.V. n. 448 del 21 febbraio 2003 e n. 2673 del 6 agosto 2004.

Nell'area individuata ai sensi del precedente comma del presente articolo “ Bacino Valgrande-Lavacci (ZPS -IT3260021) “sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n° 3173 – “Nuove disposizioni relative all'Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CE e D.P.R. 357/97, guida metodologica per la valutazione di incidenza - Procedure e modalità operative”, il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei S.I.C. e delle Z.P.S. con particolare riferimento a:

- a. mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla Direttiva 92/43/CE;
- b. mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale;
- c. individuazione dei fattori di incidenza che possono alterare negativamente

l'habitat oggetto di tutela;

d. I piani, i progetti e gli interventi, pur non ricadenti all'interno del sito Rete Natura 2000, ma situati anche in prossimità di esso, sono soggetti a procedura di Valutazione di Incidenza, e devono prevedere misure di mitigazione qualora apportino incidenze negative, così come disposto dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n. 3173 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CE e D.P.R. 357/1997. Guida Metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative".

Art. 18 – Idrografia – Corsi d'acqua principali e corsi d'acqua minori / Zone di tutela – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett g)

(Rif. al PATI - Tav. A.1 All.1 - P. 7.1)

PRESCRIZIONI (prescrizioni che contengono anche disposizioni generali emanate dagli Enti Superiori (G.C.)

1. È istituita una fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua individuati nel PAT, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

2. All'interno della suddetta fascia di tutela fluviale non sarà consentita la realizzazione di nuove costruzioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT. È consentita la realizzazione di opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

3. Entro tali fasce saranno consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al successivo comma 4 (lett. b, c, d, P.7 all.1 – PATI)

4. È fatta salva la distanza di rispetto di m. 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904. Tale distanza può essere derogata solo previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente. Va tenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito di mezzi manutentori una fascia di almeno 4,00 metri dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

5. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione;

6. Le norme definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di “Invarianza Idraulica” sono parte integrante delle presenti norme;

7. Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

8. Gli interventi edilizi citati in precedenza, sono autorizzati previo nulla – osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

9. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 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 abitativi.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

11. Il PI può stabilire distanze diverse da quella di cui al precedente comma 2 relativamente alle aree di urbanizzate ed a quelle ad esse contigue fatto salvo in ogni caso il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al precedente comma 4.

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

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

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

Si richiama inoltre quanto previsto dal Piano di tutela delle acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5.11.2009.

Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - All.1. P. 8 e art. 11.1.1)

PRESCRIZIONI

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

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati;
- rispetto di quanto previsto dal CdS e relativo Regolamento;
- DM 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- DM 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora le intersezioni stradali siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalla "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'amministrazione provinciale;
- 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."

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

4. Limite del centro abitato per il quale i suddetti rispetti potranno essere variati senza che ciò comporti variante al PAT (2^a Comm. Cons. 22 Ottobre 2009, prot. 12848).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui, se di rilevanza strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT e dei criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS, soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 20 – Cimiteri / Fasce di rispetto

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - All.1. P.3)

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

2. La cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto eventualmente operate dai Comuni secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del PAT.

4. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili, in conformità con quanto previsto dal citato R.D., con l'esclusione di nuovi edifici ad usi diversi da quelli cimiteriali.

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

Art. 21 – Depuratori / Fasce di rispetto

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - All.1. P.2)

PRESCRIZIONI

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 metri. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione o pertinenti e funzionali all'esercizio di attività già presenti.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

Art. 22 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

(Rif. al PATI - Tav. A.1 - All.1. P. 6)

1. La cartografia del PAT individua indicativamente i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

2. In prossimità dei suddetti impianti, e per l'installazione di quelli nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- DPCM 08/07/2003;
- D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
- Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29;
- Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telefonia mobile (qualora esistente).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI opererà una ricognizione completa degli impianti presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando le individuazioni operate dal PAT in ossequio alle disposizioni sopra richiamate.

4. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono in ordine di importanza i seguenti:

- a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza eventualmente elencate;
- b) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
- f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione delle risorse territoriali ed ambientali;
- g) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

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

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

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

Art. 23 – Gasdotto / Fasce di rispetto

(Rif. al PATI - All. 1 P. 9)

PRESCRIZIONI

1. Nelle fasce di rispetto del gasdotto saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.
2. Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore del gasdotto.
3. La Cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto del gasdotto, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto del gasdotto per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strutture, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI opererà una ricognizione completa del gasdotto presente nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del relativo regolamento di attuazione.
6. L'area ricadente all'interno della fascia del gasdotto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
7. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di rispetto.
8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 24 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / fasce di rispetto

PRESCRIZIONI

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

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D. Lgs., la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che ne abbia regolarmente ridotta l'estensione del vincolo.

4. All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

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

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 – SCALA 1:10000

NORME GENERALI

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

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

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

Art. 25 – Elementi aerali

(Rif. al PATI – Tav. A.2 – Art. 8.3)

Il PATI individua quale elemento aereale l'area umida dei "Lavacci".

Area ampiamente regolamentata da specifiche norme di tutela.

In tali aree sono vietati attività ed interventi che possano comportare deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Si richiama altresì l'art.17 delle presenti norme.

Art. 26 – Elementi lineari

(Rif. al PATI – Tav. A.2 – Art. 7.8.2)

PRESCRIZIONI

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

2. In tali ambiti:

- sono vietati il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle microalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettano a pericolo l'equilibrio ambientale;
- è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con "dischi rotanti" o similari;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

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

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

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

INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE

Il PAT individua le invarianti di natura storico monumentale quali:

Art. 27 – Pertinenze di edifici storici scoperte da tutelare

(Rif. al PATI – Art. 8.3.4.2)

1. Si tratta di aree con caratteristiche di “centralità” dove sono vietati gli interventi di trasformazione che ne possano compromettere l’integrità.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI provvederà a completare il censimento degli elementi puntuali e dei giardini storici e disciplinerà gli interventi volti al recupero e alla tutela degli stessi, secondo gli indirizzi e i criteri della “Carta di Firenze” redatta dal Comitato internazionale dei giardini storici il 15 dicembre 1982 a completamento della “Carta di Venezia”.

3. Nell’elaborazione della disciplina di cui al comma 2, tali ambiti dovranno essere considerati unitamente al loro intorno ambientale urbano e/o rurale, artificiale o naturale. Essi dovranno essere conservati in un intorno ambientale appropriato. Le misure di tutela riguarderanno l’insieme delle infrastrutture sia interne che esterne (canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia, di coltivazione, etc.).

4. In riferimento agli elementi puntuali individuati dal PAT il PI, in relazione al territorio considerato, perseguirà la messa a sistema di:

- a) aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- b) aree boscate anche minime;
- c) prati;
- d) siepi e filari;
- e) neo-ecosistemi paranaturali.

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

Art. 28 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete

(Rif. al PATI - Art. 8.3.4.1)

1. Il PAT riporta nelle Tavole grafiche le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le ville venete "Ville venete – Catalogo e Atlante del Veneto".

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

3. Il grado di intervento ammesso dal PI relativamente a tali manufatti sarà di norma quello del "restauro conservativo"; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della Soprintendenza. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

4. Vanno altresì applicate con riferimento generale le norme di cui al precedente art.12.

Art. 29 – Elementi puntuali

(Rif. al PATI - Art. 8.3.4.1)

1. Il PAT individua ed integra gli elementi puntuali di edifici storico monumentali, parzialmente già individuati nella Tav. 1, le cui norme di riferimento sono quelle dell'art.13 che sono da intendere qui integralmente ribaditi.

INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA PRODUTTIVA

Art. 30 – Ambiti bonifica agraria integra

PRESCRIZIONI

1. Il P.A.T individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.

2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:
- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
 - salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
 - conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
 - conservare le residue sistemazioni a cavino;
 - salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
 - conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla L.R. n. 11/04 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia e al ripristino del paesaggio agrario del territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.

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

CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 – SCALA 1: 10000

Le disposizioni del presente capo III fanno riferimento alla Tav.3 – Carta delle fragilità in scala 1:10.000, così come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art.50 lettera g – Grafie ed elaborati della L.R. 11/2004.

OBIETTIVI

L'obiettivo di quanto previsto nella Tav.3 è quello di mettere in evidenza le criticità presenti nel territorio quali:

- la compatibilità geologica;
- le aree soggette a dissesto idrogeologico;
- altre componenti.

Le norme riportate sono dettate dal geologo incaricato con le sole integrazioni di carattere urbanistico.

AZIONI

Le azioni sono svolte ad attuare specifici interventi per alleviare le criticità individuate, attraverso il dettato di norme contenenti prescrizioni e direttive.

Compatibilità geologica ai fini urbanistici

(Rif. al PATI - Art. 7.2-3-4-5-6-6.1-6.2-6.3 – 7.7.1)

La Tav. 3_Carta delle fragilità individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici - edificatori e suddivide il territorio in due zone (aree idonee e aree idonee a condizione) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.

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

PRESCRIZIONI GENERALI

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

Si richiamano, per quanto competenti, le prescrizioni delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico dell'autorità di Bacino competente, le prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e nei successivi articoli.

2. In riferimento alla pianificazione regionale (Piani generali di Bonifica) non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento ad eccezione della realizzazione di passi carrai o di chiusura di affossature esistenti a meno che non si verifichi una delle seguenti condizioni e previo parere del consorzio di bonifica competente:

- evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica;
- giustificate motivazioni di carattere igienico sanitario;
- l'intervento sia concordato e approvato dal Consorzio di Bonifica.

In ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati (non inferiori a 80 cm.).

3. Nel caso siano interessati canali pubblici consortili, demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia di dieci metri dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.

4. Le zone alberate lungo i corsi d'acqua consortili dovranno essere autorizzate dal consorzio di bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a metri 6 dai cigli dei canali di scolo.

- Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra monte e valle. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà cercare di evitare il tombinamento di fossi, prevedendo invece il loro spostamento, e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.
- Preventivamente all'attuazione del Piano degli interventi verrà elaborato un Piano delle Acque, di concerto con i Consorzi di Bonifica ed il Genio Civile e secondo le indicazioni contenute nelle linee guida provinciali definite tramite conferenza di servizi – art. 14 L. 241/90, tenutasi in data 04.11.2009.

DIRETTIVE

7. I volumi di vaso possono essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, rizezionando o realizzando nuove ossature, ricorrendo a zone a temporanea sommersione (preferibilmente nelle aree adibite a verde).

8. Nelle urbanizzazioni che confinano con canali demaniali la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.

9. Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Tali aree possibilmente dovranno:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;

10. Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di Handicap e a ridosso della viabilità principale.

11. Gli scoli e fossi esistenti, anche in sede privata, non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione in conseguenza dei futuri lavori.

12. Per le zone classificate a rischio idrogeologico si consiglia di evitare la realizzazione di locali interrati al di sotto della falda acquifera se non si prevedono adeguati sistemi di drenaggio, impermeabilizzazione e sollevamento. Il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato).

Art. 31 – Aree Idonee

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto a seguito della verifica geologica non sono state rilevate penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

PRESCRIZIONI

In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”:

“tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto”.

Art. 32 – Aree idonee a condizione (anche con sigle PE – ID)

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penali geologiche individuate nella tav. 3 “carta delle fragilità - compatibilità geologica” ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

PRESCRIZIONI

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

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.

A livello di singolo intervento edificatorio con:

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

2. Aree contraddistinte dalla sigla PE

Sono aree caratterizzate da terreni prevalentemente argillosi, a bassa permeabilità e a drenaggio difficoltoso che, generalmente, si sovrappongono a caratteristiche geotecniche scadenti.

Sono aree soggette alle prescrizioni di cui al punto a) e b) del punto 1 precedente, finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:

- dimensionamento e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche.

3. Aree contraddistinte dalla sigla ID

Sono aree predisposte al dissesto caratterizzate da falda superficiale (profondità < 1m) , ristagno idrico, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.

Sono aree soggette alle prescrizioni di cui al punto a) e b) del punto 1 precedente, finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e opere di drenaggio;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)

Art. 33 – Aree non idonee

1. Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi. Si tratta di aree critiche esondate o a rischio elevato di esondazione spesso coincidenti con diverse penalità geologiche (depressioni morfologiche, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili e ristagno idrico) anche sottoposte a vincoli e invariants.

PRECRIZIONI

Sono ammissibili:

- interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);

- interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Art.34 – Aree esondabili o a ristagno idrico contraddistinte dalla sigla IDR

Sono aree soggette ad esondazioni periodiche o a rischio elevato di esondazione, o soggette a ristagno idrico (come classificate da Consorzi di Bonifica, Provincia, Protezione Civile, Comune).

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

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

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

PRESCRIZIONI

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

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

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

A livello di singolo intervento con:

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

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

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

3. *Prescrizioni di tutela e salvaguardia per il P.I.*

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

- 1- negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua;
- 2- i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- 3- in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- 4- per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- 5- il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale nel Piano degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono

garantire;

- 6- devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di P.I. un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. E' preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
- 7- devono essere vietate le aspersioni mediante sub irrigazione o limitate alle zone idonee dal punto di vista idrogeologico;
- 8- qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Autorità competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- 9- 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, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 1322/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- 10- con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le

acque meteoriche (detenzione distribuita o micro laminazione, ovvero, mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.

ALTRE COMPONENTI

Art. 35 – Corsi d’acqua

(Rif. al PATI - Art. 7.8.2)

1. Il PAT individua i corsi d’acqua, già normati per i rispetti all’edificazione dall’art. 27 delle presenti norme.

2. I corsi d’acqua minori, qualora non individuati planimetricamente dal PAT, che per il territorio possono assumere una significativa valenza ambientale, saranno individuati dal PI. Anche ad essi si applicherà la disciplina di cui al citato art. 27, permanendo l’obiettivo primario della sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio, fatte salve le attribuzioni del competente Consorzio di Bonifica in materia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI (ad integrazione e/o specificazione di quanto contenuto all’art.35)

3. Il PI recepirà e svilupperà, a mezzo di opportuna disciplina, le seguenti direttive riferite a corsi d’acqua, canali e fossati:

- divieto di qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d’acqua, dei canali e delle canalette, e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde dei predetti corsi d’acqua, canali e fossati non potranno essere rivestite con materiali non naturali; sono esclusi da tali limitazioni gli interventi operati o autorizzati dal Genio Civile e/o dai Consorzi di bonifica.
- al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque, sono da vietare le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, ad esclusione delle opere necessarie alla tutela dell’integrità degli argini attuate con tecnica propria dell’ingegneria naturalistica;
- la funzionalità di corsi d’acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
- divieto di interrimento mediante tombinamento di corsi d’acqua, canali, canalette e fossati; l’ eventuale realizzazione di accessi alle abitazioni, qualora necessaria, potrà essere garantita con la posa in opera di manufatti “a ponte”;
- nella messa a dimora dei soggetti arborei e arbustivi in prossimità dei corsi d’acqua, fossi e canali varranno le direttive e le distanze imposte dal competente Consorzio di Bonifica, le norme del Codice Civile e quelle del Codice della Strada;

- nella realizzazione di recinzioni di qualunque genere, siano essi afferenti a fondi privati che pubblici, dovrà essere garantito comunque il passaggio lungo l'argine per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei soggetti preposti;
- divieto di realizzare opere o accumulare materiale in alveo che impediscano il regolare deflusso delle acque, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere.
- sarà da far obbligo che i fossi e canali situati fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri al fine di non pregiudicarne la capacità di deflusso;
- i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa potranno a cura e spese dei proprietari, sentito il competente Consorzio di Bonifica, essere risezionati.

4. Il PI individuerà in prossimità dei corsi d'acqua le zone di massima tutela e le zone di protezione; la relativa disciplina sarà adeguata alle seguenti direttive

- nelle zone di massima tutela sarà da vietarsi qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato;
- nelle zone di protezione saranno da vietarsi tutte le attività potenzialmente inquinanti, tra le quali:
 - aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti scarichi o materiali di demolizione;
 - industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
 - autolavaggi;
 - deposito e vendita materiali da costruzione;
 - cimiteri;
 - deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici;
 - industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
 - industrie di galvanoplastica;
 - produzione o vendita di pesticidi, prodotti per la derattizzazione ecc.;
 - deposito o produzione di fertilizzanti;
 - fonderie, fornaci;
 - garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;
 - aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
 - aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
 - aree per rottami e cimiteri per macchine;
 - industrie per la lavorazione dei metalli;
 - industrie estrattive;
 - reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
 - produzione di vernici;
 - deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
 - studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e fotografie;
 - lavorazione di materie plastiche;
 - industrie poligrafiche;
 - industrie cartarie;
 - luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
 - deposito lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
 - serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro".

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

Art. 36 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

(Rif. al PATI - Art. 8.3.4. 7 e 8)

PRESCRIZIONI

1. Il P.A.T individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.
2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:
 - tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
 - salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
 - conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
 - conservare le residue sistemazioni a cavino;
 - salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
 - conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla L.R. n. 11/04 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia e al ripristino del paesaggio agrario del territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.
4. La disciplina di cui al comma precedente, dovrà perseguire:
 - il riordino urbanistico complessivo, esteso alla viabilità;
 - la definizione delle regole edilizie (tipologie, caratteristiche, limiti di ammissibilità delle trasformazioni e delle modificazioni d'uso);
 - la regolamentazione degli annessi agricoli;

- la tutela delle colture arboree tradizionali e la definizione del margine urbano, rispetto alla campagna, anche tramite sistemi di vegetazione arborea e di aree verdi con funzione ricreazionale ed ecologica.

Art. 37 – Ambito di paesaggio n.33 “Bassa pianura tra il Brenta e l'Adige”

(Rif. al PTRC - Art. 7.1 – Scheda 4 – Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica)

Trattasi di ambiti di paesaggio individuati dal PTRC la cui normativa di riferimento è anche quella del precedente articolo delle presenti norme.

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

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

Art. 38 – Aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna

(Rif. al PATI - Tav. A.3.2 - Art. 7.6.3.3)

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

- Area riservata alla conservazione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e/o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali .
- Vanno salvaguardati i processi naturali degli equilibri idraulici, idrogeologici ed ecologici.
- Essendo l'area individuata di dimensione estremamente minima è demendabile alle “Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto” di cui al precedente art. 36.

Art. 39 – Area di tutela dell’ambiente umido dei “Lavacci”

Area già adeguatamente trattata tra i “Valori e Tutele” nella tav.4 del PAT.

Il PI provvederà a predisporre indicazioni per interventi di :

- rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo;
- controllo della qualità delle acque;
- produzione di attività compatibili di tipo ricreativo-turistico, didattico e culturale;
- favorire l’introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

Art. 40 – Aree ad elevata utilizzazione agricola

(Rif. PTRC - Tav. 32 - Sistema del territorio – Art.10)

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

DIRETTIVE

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

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

Il P.I.:

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

Art. 41 – Qualità biologica dei corsi d'acqua (Ambiente inquinato)

(Rif. al PTCP – Tav. 2)

1. Il PTCP individua i corsi d'acqua del territorio come “Ambiente inquinato”, che vengono individuati anche dal PAT con la medesima dizione.

DIRETTIVE

2. Per tali siti va fatta una attenta verifica sul loro effettivo grado di inquinamento, prendendo provvedimenti qualora lo stesso derivi da sversamenti determinati da soggetti esistenti in loco e predisponendo l'attività di bonifica secondo il procedimento di cui al D.M. 471/99.

3. Qualora l'inquinamento derivi da scarichi a monte, il Comune segnalerà alle autorità competenti il grado dello stesso affinché queste provvedano agli interventi del caso.

Art. 42 – Qualità biologica dei corsi d'acqua (Ambiente leggermente inquinato)

(Rif. al PTCP – Tav. 2)

1. Il PTCP individua i corsi d'acqua del territorio come “Ambiente leggermente inquinato”, che vengono individuati anche dal PAT con la medesima dizione.

DIRETTIVE

2. Per tali siti va fatta una attenta verifica sul loro effettivo grado di inquinamento, prendendo provvedimenti qualora lo stesso derivi da sversamenti determinati da soggetti esistenti in loco e predisponendo l'attività di bonifica secondo il procedimento di cui al D.M. 471/99.

3. Qualora l'inquinamento derivi da scarichi a monte, il Comune segnalerà alle autorità competenti il grado dello stesso affinché queste provvedano agli interventi del caso.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 4 – SCALA 1:10000

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

INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

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

1. Gli ATO individuati sono i seguenti:

- ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell’Estense
- ATO 2 – Ambito integro del sistema dell’ambiente rurale

3. Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, potrà prevedere variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.

CARATTERI GENERALI (DIRETTIVE E PRESCRIZIONI) DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DEL P.I.

A) GENERALITA' DEL TERRITORIO

1. Le direttive per la formazione del PI sono le seguenti:

- a) nella suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, ci si potrà discostare dal D.I. 2 Aprile 1968, n.1444, nel rispetto degli atti di indirizzo regionali di cui all’art. 50, lett. b, della LR 11/2004; dovrà in tal caso essere privilegiata l’analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, definendo le zone in funzione di un’organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il

- rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati privilegiando una o più funzioni urbanistiche significative;
- b) per specifici ambiti urbani si potranno normare zone contenenti delle progettazioni puntuali e con possibilità di interessare aree già costruite totalmente o parzialmente; per tutti i centri urbani il PI potrà individuare gli ambiti oggetto di trasformazioni urbanistiche significative relative a nuovi insediamenti, a nuove attrezzature e servizi e ad interventi di riuso urbano, anche attraverso il ricorso a programmi complessi;
 - c) all'interno della definizione delle varie zone territoriali omogenee potranno essere individuate anche funzioni non omogenee ai caratteri generali della zona, che il piano stesso, nell'ambito di una valutazione complessiva di tali strutture a livello generale, riterrà di disciplinare in maniera specifica al fine di salvaguardare la razionale e corretta permanenza di tali funzioni, mediante la previsione di specifici strumenti normativi (schede progettuali);
 - d) per le aree destinate ad ospitare i servizi alla popolazione, il PI, in relazione al dimensionamento generale, individuerà le quantità nella misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 identificando le aree di proprietà pubblica e quelle che, ancorché di proprietà privata, saranno comunque di uso pubblico;
 - e) sviluppare l'ospitalità specialistica e diffusa anche attraverso il turismo rurale.
 - f) specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà contribuire ad arricchire le presenze arboree all'interno dell'area edificata, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti; dovranno essere in tale sede esplicitati gli interventi obbligatori (misure di mitigazione e/o di compensazione) ai quali ogni intervento di trasformazione urbanistico – edilizia dovrà provvedere secondo quanto indicato dalla VAS;
 - g) le aree a standard dovranno essere utilizzate principalmente per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica; a tal fine il Piano degli Interventi privilegerà gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
 - h) individuare e dare indicazioni operative per la realizzazione di interventi ed opere di interesse pubblico, con particolare riguardo alla viabilità di carattere sovracomunale, in armonia con il programma triennale delle OO.PP. e con le indicazioni relative allo sviluppo insediativo; anche per la realizzazione di quanto previsto dal presente punto si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
 - i) dettare norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per l'attuazione delle previsioni del PI tra i quali in particolare: destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, indici di edificabilità, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, norme per il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento dell'edificazione esistente, usi

- delle superfici scoperte; nel caso di previsioni di trasformazioni urbanistico - edilizie, per la riserva delle aree a servizi si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- j) il PI dovrà predisporre norme generali in armonia con gli indirizzi del PAT;
 - k) il PI dovrà predisporre un Regolamento Edilizio seguendo le indicazioni del D.P.R. 380/2001 e della disciplina regionale vigente;
 - l) all'interno di ATO con medesimi requisiti posti all'interno del medesimo Comune, è consentita la traslazione di volume edificabile predefinito fino ad un massimo del 10% di quanto definito dal dimensionamento per i singoli ATO;
 - m) per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla LR 11/2004.

B) NUCLEI EDIFICATI CON PREVALENTE USO RESIDENZIALE E SERVIZI

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

- predisposizione di idoneo progetto guida a confine tra i comuni di Este, Sant'Elena, Villa Estense;
- riqualificazione integrale del sito storico, anche con usi di tipo diverso dall'attuale e comunque in armonia con le strutture architettoniche esistenti;
- una riqualificazione sia sotto il profilo architettonico che quello di arredo urbano;
- una organizzazione del territorio con quinte edilizie scarsamente impattanti ed inserite in un contesto alberato, ciò anche in armonia e continuazione con l'ampia area dell'ATO 2;
- la riqualificazione urbanistica dell'intero centro, e riconversione, interessato da un sito di attività produttiva a volte anche in contrasto con il contesto esclusivamente urbano residenziale e servizi. La riconversione con usi più adeguati può avvenire anche con accordi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 ciò anche per i successivi punti che riguardano i medesimi aspetti;
- importante ancora sarà la soluzione viaria già predisposta in accordo anche con gli enti superiori, visti alcuni punti critici esistenti.

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

a) preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;

b) conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali.

Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione: i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi.

c) le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della "tipologia qualitativa" della crescita al fine di definire le "tipologie" dell'abitare, del commerciale, del terziario, ecc.

- d) preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere;
- e) agevolare ed incentivare le dismissioni:
 - delle attività produttive in zona impropria, anche attraverso l'incentivo del credito edilizio;
 - degli allevamenti zootecnici intensivi e non localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

C) IL CONTESTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO OMOGENEO

1. Il PAT individua quali ambiti preferenziali per lo sviluppo produttivo secondario nell' ATO 2; all'interno di tali ATO, il PI individuerà le specifiche localizzazioni delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare.

DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. I criteri dettati al PI per l'individuazione delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare sono i seguenti:

- a) valutazione dell'opportunità di individuare zone da adibire a supporto delle attività produttive e per il personale addetto;
- b) valutazione dell'opportunità di operare suddivisioni all'interno delle ATO in zone diverse da quelle previste dal D.L. 2 Aprile 1968 n. 1444, e di normare ambiti mediante progettazioni specifiche ("aree progetto") delle trasformazioni urbanistiche relative ai nuovi insediamenti, alle nuove attrezzature e servizi e agli interventi di riuso del sito.
- c) per le aree destinate ad ospitare i servizi, il PI, in relazione al dimensionamento produttivo generale, individuerà le quantità necessarie in misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando aree di proprietà pubblica, aree che ancorché siano di proprietà privata sono comunque di uso pubblico, e valutando la possibilità di ricorrere al credito edilizio. Sempre nel rispetto delle quantità minime di legge, la dotazione di standard potrà essere definita dal PI sulla base di criteri qualitativi basati sulle capacità prestazionali degli spazi, anche in rapporto alla necessità di reperimento di spazi e/o servizi specialistici di supporto alle attività produttive e finalizzati a migliorare la qualità della vita di chi opera nei settori secondario e terziario, valutando diverse tipologie di servizi come quelli utili all'innovazione dei distretti industriali oppure servizi per accogliere le domande sociali emergenti (mense, asili nido, palestre, ecc.);
- d) relativamente agli insediamenti produttivi localizzati al di fuori delle zone deputate, o a quelle attività produttive che pur collocate in zona produttiva risultino comunque incompatibili con il contesto (attività pericolose, ad alto rischio, moleste, ecc.), il PI dovrà individuare strumenti e regole che favoriscano il trasferimento delle attività stesse e la riqualificazione degli ambiti, ed introdurre regole che disincentivino l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tali categorie;

- e) il PI dovrà specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica potrà contribuire ad arricchire le presenze arboree, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti. Il PI dovrà altresì individuare le aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo rispetto alle tipologie di attività che si andranno ad insediare in ciascuna area produttiva; le dotazioni andranno calcolate sulla base della pressione ambientale prevista; le aree a standard potranno essere utilizzate anche per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica;
- f) il PI indicherà le opere pubbliche necessarie, con particolare riguardo alla viabilità carraia e ai percorsi ciclo-pedonali.
- g) il PI detterà specifiche norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per la sua attuazione quali destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, rapporti di copertura, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, disciplina per l'edificazione esistente, uso delle superfici scoperte, ecc.
- h) al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione.

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

2. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett j) della LR 11/2004, il PAT individua quali ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi strutture di vendite e alle stesse assimilate gli ATO 1 e 2; all'interno di tale ATO, il PI individuerà le specifiche localizzazioni di tali strutture in relazione ai criteri stabiliti dagli artt. 17 e 18 della LR 15/2004, sulla base di puntuali analisi e, in tutti i casi previsti dalla disciplina vigente, previa valutazione di impatto ambientale ai sensi della LR 10/99. Le previsioni di nuove grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non, di superficie superiore a 2.500 m², ovvero di nuove aggregazioni tali da configurare un'area commerciale integrata, potranno essere individuate nello strumento

urbanistico comunale, in coerenza con quanto previsto dall'art. 34 del PTCP, esclusivamente sulla base di un accordo territoriale ed all'interno degli ambiti produttivi di livello provinciale o in aree produttive esistenti da riconvertire e/o già programmate quali idonee ad ospitare grandi strutture di vendita.

4. L'individuazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilabili operata dal PI dovrà rispettare le seguenti direttive:

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

D) IL TERRITORIO AGRICOLO

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, interventi edilizi nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. La realizzazione di serre fisse, semifisse e mobili è regolata dalle norme generali di cui al comma 6 art. 44 LR 11/2004 e, specificamente, dalla DGR n. 172 del 3 febbraio 2010. Le prescrizioni sono principalmente quelle conseguenti alle indicazioni riportate nella tavola 4, relative ai corridoi ecologici, alle zone di ammortizzazione, ai percorsi ecologici, ecc.

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

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

l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tale categoria;

- attuare gli interventi di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero.

3. Il PI stabilisce altresì:

a) quali destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici con valore storico-ambientale le seguenti: quelle esistenti compatibili, quelle residenziali, le destinazioni pubbliche, quelle ricettive ed in generale tutte quelle compatibili con i valori dell'edificio e con le caratteristiche del sito in cui si trovano, nel rispetto della disciplina regionale e statale vigente, e secondo le puntuali indicazioni del PI (schede);

b) quali interventi edilizi ammissibili in zona agricola in funzione della conduzione delle aziende agricole, quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004);

c) quali ambiti nelle aree agricole utilizzabili anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate, quelli indicati nella tav. 4 del PAT.

4. Il PI dovrà altresì:

a) individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e di una schedatura puntuali;

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

c) individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, previa catalogazione puntuale ed indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale; l'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi annessi rustici, salvo documentate diverse necessità conseguenti alla localizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse.

d) individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la destinazione ed il tipo di interventi ammessi nel rispetto della disciplina regionale vigente;

- e) individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alle regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- f) individuare gli elementi di degrado presenti nella zona agricola da rimuovere e/o riqualificare, integrando le individuazioni e le indicazioni del PAT;
- g) individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per il trasferimento e/o la rimozione degli immobili e delle attività incompatibili;
- h) individuare le azioni e gli incentivi da mettere in atto per lo sviluppo turistico - ricettivo rurale, nel rispetto della disciplina regionale vigente, indicando le condizioni e le caratteristiche costruttive degli immobili per consentire il mantenimento e lo sviluppo di attività di agriturismo.
- i) operare il rilevamento, la valutazione e la protezione degli elementi che costituiscono l'equipaggiamento paesaggistico della campagna nella prospettiva della riqualificazione del paesaggio agrario, assicurando la permanenza di tutti i segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio rurale attraverso la redazione di sussidi operativi.

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

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

7. Il PAT definisce le seguenti direttive, da approfondire in sede di PI per l'individuazione delle nuove edificazioni, nonché per le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti in zona agricola, come indicato dalle seguenti direttive:

- a) parametri di compatibilità degli interventi (di nuovo insediamento o di ampliamento dell'esistente):
 - priorità del riuso rispetto alla nuova edificazione;
 - equilibrio e integrazione volumetrica dei nuovi insediamenti rispetto a quelli esistenti, evitando elementi intrusivi caratterizzati da eccessiva massività;
 - rispetto delle regole insediative originarie per quanto riguarda assetto morfologico, assetto distributivo, altezze e orientamenti;
 - coerenza formale e tipologica del nuovo rispetto all'esistente;
 - esclusione di modelli insediativi di valenza tipicamente urbana;
- b) tipologie e caratteristiche costruttive saranno stabilite dal PI, mediante la redazione di un prontuario / sussidio operativo costituito da indicazioni normative e progettuali puntuali relative al recupero del patrimonio edilizio rurale ed alla nuova edificazione, nel rispetto delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e delle seguenti prescrizioni generali:

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

c) modalità d'intervento:

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

8. Gli allevamenti zootecnici intensivi sono disciplinati si applicano le disposizioni di cui alla DGR n.3178/2004 (Atti d'Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR 11/2004) lettera d

– Edificabilità zone agricole, modificata con DGR n.168/2007, con DGR n.3650/2008 e con DGR n.329/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

- 9. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla legislazione vigente in materia ed in particolare valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006, recepite dalla Regione del Veneto con DGR n. 2495/2006; DGR n. 439/2007; DGR n. 2217/2008 e smi.

10. I pannelli fotovoltaici posti al suolo, in applicazione restrittiva della norma statale, sono consentiti e non potranno estendersi per una dimensione di area agricola, complessiva di quanto necessario al loro funzionamento, superiore a mq.4.000. Il P.I. potrà regolamentare in modo più appropriato dimensioni diverse da quelle di cui sopra, in relazione alle caratteristiche del territorio.

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

DIRETTIVE

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

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

- 1) Superficie Agricola Utilizzata (**S.A.U. ISTAT**): 14,134 kmq.
- 2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 16,042 kmq.
- 3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 88,11% > 61,3%
- 4) **Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio** = 14.134.001 mq x 1,30% = **183.742 mq.**

Disposizioni generali

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (183.742 mq) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 183.742 mq. + 18.374 mq = **202.116 mq.**

3. In sede di P.I. la quantità di zona agricola massima trasformabile fissata (mq.) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a mq.

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

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

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

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

In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.

E) INFRASTRUTTURE

(Rif. al PATI - Art. 11.1 – 1.1 – 1.2)

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

1. Il Comune per questo tema persegue in particolare:

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

2. Il PI dovrà favorire:

- la localizzazione di un adeguato numero di parcheggi in prossimità del Centro Storico;
- realizzazione di adeguate piste ciclabili e percorsi naturalistici.

Art. 43 – ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell’Estense

CONTESTO

- 1- E’ il nucleo centrale del territorio comunale e a confine con il Comune di Este dove sono maggiormente localizzate le residenze non agricole, le aree a servizi ed una edificazione lungo le strade con urbanizzazioni primarie presenti.

OBIETTIVI

- 2- Gli obiettivi che il PAT si pone sono di:
- Salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale alle spalle dell’edificato;
 - Riqualificazione e recupero degli insediamenti storici;
 - Salvaguardia e sviluppo delle notevoli attività minori presenti nel territorio;
 - Salvaguardia di ambienti agricoli non ancora compromessi;
 - Riordino di brani agricoli significativi;
 - Ampliamento del polo scolastico comunale;
 - Riqualificazione della zona produttiva secondaria-terziaria;
 - Previsione di un’ampia forestazione ciò al fine di creare una grossa ed importante centralità naturalistica nel territorio comunale.
 - Osservanza degli indirizzi e prescrizioni richiamati nella premessa delle ATO e da indicazioni specifiche evidenziate dalle “Azioni strategiche” e dai “Valori e tutele” di cui alla Tav. 4 e alle presenti norme.

A.T.O.	1	<i>Descrizione</i> Ambito afferente al contesto dei servizi dell’Estense
---------------	----------	--

		Carico insediativo di progetto		
		PRG Vigente	Aggiuntivo	Totale
Residenziale	mc	-----	95.000	95.000
Commerciale	mq	-----	600	600

Standard urbanistici		
Primari <i>10 mq/ab</i>	Secondari <i>20 mq/ab</i>	Totale <i>mq</i>
4.320	8.640	12.960
-----	-----	600

Direzionale	mc	-----	600	600	-----	-----	200
Produttivo	mq	-----	25.000	25.000	-----	-----	2.500
Turistico	mc	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Totale	Servizi residenziali <i>mq</i>	Abitanti teorici <i>mq</i>	Abitante teorico <i>mc/ab</i>
	12.960	432	

Note : La dimensione di area agricola trasformabile complessiva rimane comunque quella riportata alla lettera D) delle premesse di carattere generale delle presenti norme.

Dimensione complessiva A.T.O	mq	4.574.103
-------------------------------------	----	-----------

Art. 44 – ATO 2 – Ambito del sistema dell’ambiente rurale integro

CONTESTI

1. Il succitato ATO riguarda l’area esterna al centro edificato, caratterizzato dalla Valenza Ambientale-Naturalistica determinata da un sito con scarsa edificazione, adibito quasi esclusivamente a spazi di uso agricolo dove è ancora esistente la lettura dei segni della bonifica agraria.

OBIETTIVI

2. Gli obiettivi che il PAT si pone sono di:

- salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale, dei corsi d’acqua e del loro intorno;
- riqualificazione e recupero degli insediamenti storici con particolare riguardo all’ambito della “Grompa”;
- riordino di brani agricoli significativi;
- salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;
- osservanza degli indirizzi e prescrizioni richiamati in premessa degli ATO e da indicazioni specifiche delle “Azioni strategiche” e dei “Valori e tutele” di cui alla tavola 4 ed alle presenti norme;
- attenzione particolare sarà posta al sito dei “Lavacci”.

A.T.O.	2	Descrizione Ambito del sistema dell’ambiente rurale integro
---------------	----------	---

Carico insediativo di progetto					Standard urbanistici		
		PRG Vigente	Aggiuntivo	Totale	Primari <i>10 mq/ab</i>	Secondari <i>20 mq/ab</i>	Totale <i>mq</i>
Residenziale	mc	-----	4.000	4.000	180	360	540
Commerciale	mq	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Direzionale	mc	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Produttivo	mq	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Turistico	mc	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totale		Servizi residenziali <i>mq</i>	Abitanti teorici <i>mq</i>	Abitante teorico <i>mc/ab</i>			
		540	18	220			
<i>Note : La dimensione di area agricola trasformabile complessiva rimane comunque quella riportata alla lettera D) delle premesse di carattere generale delle presenti norme.</i>							
Dimensione complessiva A.T.O					mq	11468.100	

AZIONI STRATEGICHE

Art. 45 – Aree di urbanizzazione consolidata

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 12.3)

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata le aree quasi completamente edificate e/o di completamento previste dal PRG vigente e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal PAT, ad esclusione delle aree interessate da “invarianti”, le aree “non idonee”, le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo (limite SAT di cui all’art. 48 lettera D)), del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo (o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

4. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PAT, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

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

Art. 46 – Edificazione diffusa

(Rif. alla normativa tipo fornita dalla Provincia di Padova)

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

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

2. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

3. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del PTCP,

frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, negli Ambiti di Edificazione diffusa il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI:

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

4. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa, gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

5. 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..

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

7. Il PI 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 SAT disponibile, per le aree che erano state considerate dal PAT come SAU.

8. Per tali zone il PI definirà:
- le destinazioni d'uso ammesse;

- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

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

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a 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. 61/85);
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85);

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 del PI, 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 400, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT;
- sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché 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. Tale volume non concorre alla saturazione massima del 25% di cui al precedente punto.
- 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, qualora non già presenti nel territorio, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" .
- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla

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

-che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa, il PI possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili 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 PAT, già citato in precedenza.

-che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e schedati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal PAT all'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi, in sede di PI, dagli eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" individuati dal PI.

11. Sono sempre ammessi, per gli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 D.P.R. 380/2001.

12.Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il PI potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

13.Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. E4 e/o C1 speciali dal vigente PRG, ed il PI potrà riconfermarne i parametri, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al PRG vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le N.T.A. del PRG vigente."

Art. 47 – Aree di riqualificazione e riconversione

1. Il PAT individua le aree interessate principalmente da complessi di attività produttive esistenti e/o degradate che hanno perso la loro valenza territoriale. Aree che necessitano, quindi, di riusi appropriati e riconferme riordinando il sito.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

5. Dovranno essere ordinate con apposita viabilità.

6. In particolare per tali aree si dovranno ricercare quali effettive valenze hanno gli edifici posti al loro interno valutando organizzazioni che valorizzino il fronte della strada.

7. Si dovranno recuperare aree per servizi, anche all'interno delle stesse aziende, con particolare riguardo ai parcheggi.

8. Il PI potrà completare ed integrare le individuazioni operate dal PAT attribuendo ai nuovi ambiti la medesima disciplina.

Va altresì rammentato che il PI potrà individuare anche singoli edifici classificandoli come "opere incongrue" al sito di appartenenza e dettare norme per il loro recupero e/o eventuale riutilizzo.

Art. 48 – Limiti fisici alla nuova edificazione

(Rif. al PATI - Art. 12.5)

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

2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun

modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

4. Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni di carattere non strategico dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale, del dimensionamento complessivo del P.A.T., o che siano tali da non rientrare nelle condizioni di sostenibilità analizzate negli elaborati di VAS. Tali variazioni dovranno comunque essere finalizzate a:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento favorire interventi di compensazione edilizia

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

6. Il PI individuerà in corrispondenza dei margini urbani idonei filtri ossia fasce di contenimento e di transizione verso il territorio aperto, costituite da cinture verdi, filari alberati e siepi realizzate con piante autoctone.

7. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione come definiti dal PAT, sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole, salvo ulteriori limitazioni agli interventi stessi previste dal PAT;

non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura incompatibili con il possibile sviluppo insediativo.

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

Art. 49 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo

(Rif. al PATI - Art. 12.4)

1. Il PAT indica con apposito simbolo le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti, ossia le direttrici individuate come strategiche per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il PI.
2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del PI, che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative significative potendo discostarsi per gli interventi non significativi e per quelli di completamento.
4. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del PI, il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione.
5. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
 - a) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal PI;
 - b) aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT (aree di trasformazione più significative);
 - c) altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariants, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento, di dimensione complessiva non superiore ai 5000 mq).
6. Il PI dovrà inserire nel proprio apparato normativo regole ed incentivi a favore dell'edilizia eco-sostenibile:
 - a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto rispetto ai coni visuali, alle invariants e in generale a tutte le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso,

a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;

- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale;
- c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bio-ecologica, l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
- d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.

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

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

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

10. Inoltre il PI dovrà:

i) indicare per ciascuna area di espansione (o comunque di trasformazione) l'obbligo o meno di destinare quota parte del volume o della superficie ad edilizia residenziale pubblica, fissando le eventuali quantità minime, secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme;

j) precisare per le medesime aree la quantità volumetrica da riferire all'eventuale trasferimento ("atterraggio") dei crediti edilizi e le modalità per la loro collocazione ed attuazione; tale quantità potrà essere espressa anche in quota percentuale sugli indici di edificabilità previsti, stabilendo in quali casi l'utilizzo della quota riservata ai crediti edilizi sia da attuarsi obbligatoriamente e in quali casi ciò sia invece facoltativo.

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

Art. 50 – Ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare fino ad un massimo di mq. 25.000

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 12.3.1- Art. 12.1 c, d, h)

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione programmata-produttiva quella già individuata dal PATI.

2. Tale area è da attuarsi secondo gli indirizzi generali di cui ai “Caratteri generali...” punto C) Capo IV.

3. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal PAT, ad esclusione delle aree interessate da “invarianti”, le aree “non idonee”, le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT stesso.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT.

4. Le parti di area che confinano con la residenza dovranno essere adeguatamente schermate con piantumazioni autoctone e tipiche del luogo.

Art. 51 – ATO Produttiva n.9

(Rif. al PATI - Tav. A.4.1 - Art. 12.1e)

Il PATI individua nel comune di Villa Estense l’ATO Produttiva n.9, da realizzare secondo indicazioni generali di cui al punto C dei caratteri generali di cui al presente capo.

La superficie produttiva ampliabile (ai sensi dell’art. 12.1.e del PATI) è di mq. 25.000.

Art. 52 – Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza

(Rif. al PATI - Art. 9.1)

1. Il PAT individua i servizi di interesse comune a maggiore rilevanza, ricercando le integrazioni con gli altri servizi presenti e/o di progetto.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGRAMMAZIONE E/O ESISTENTI

Art. 53 – Mobilità lenta – Percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o di progetto

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

Inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate,

e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Art. 54 – Itinerario di interesse storico n.19

(Rif. al PATI - Tav. A.4 – Art. 8.3.3)

Trattasi di percorso individuato dal PATI dell'Estense, che la progettazione del P.I. dovrà concertare con la Provincia.

DIRETTIVE AL PI.

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

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

Art. 55 – Itinerario di interesse turistico T4

(Rif. al PATI – Tav. A.4 - Art. 10.1.2)

Il PATI segnala l'itinerario turistico T4 riportato all'interno del PAT.

Gli indirizzi da dettare al PI sono:

- implementare il turismo sostenibile di visitazione, agriturismo e collegato alle attività del tempo libero;
- valorizzazione del patrimonio culturale esistente;
- ottimizzare l'utilizzo delle risorse naturali;
- ottimizzare la gestione dei rifiuti;
- percorso da organizzare e attrezzare, anche in accordo con la provincia di Padova;
- pubblicazione presso le locali ferrovie interessate della tracciato Ve-Mestre-Chioggia-Padova-Monselice-Este-Montagnana;
- favorire la formazione di usi turistici negli edifici storici e in quelli da riutilizzare e non più funzionali all'uso di origine;
- promuovere lo sviluppo gastronomico ed alimentare tipico del Veneto e vendita di prodotti locali;

- tutelare l'identità dei siti;
- ottimizzare il consumo energetico.

Art. 56 – Itinerario navigabile n.5

(Rif. al PATI – Tav. A.4 - Art. 8.3.3)

Il PATI segnala l'itinerario navigabile n.5 riportato all'interno del PAT.

Gli indirizzi dettati al PI sono:

- promuovere la conoscenza del territorio d'acqua del basso padovana;
- organizzare i luoghi di connessione con i percorsi terrestri e quelli d'acqua;
- programmare le opere di mitigazione;
- promuovere la concertazione con la Provincia di Padova per l'attiva realizzazione di quanto superiormente indicato.

Art. 57 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

(Rif. al PATI - Art. 8.3.4.1)

1. Edifici già individuati all'art. 28 le cui norme si intendono qui riportate.

Art. 58 – Edifici e complessi di valore testimoniale

1. Edifici già individuati all'art. 29 le cui norme si intendono qui riportate.

Art. 59 – Edifici e complessi di valore testimoniale

1. Il PAT riporta nelle Tavole grafiche gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale diversi da quelli di cui agli artt. 28 e 29. Tali immobili sono quelli già individuati nel PRG vigente.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata protezione a tali complessi, qualora necessario, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo eventualmente con la competente Soprintendenza, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

3. Il grado di intervento ammesso dal PI relativamente a tali manufatti sarà di norma quello del PRG vigente; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della Soprintendenza, ove necessario. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere gli edifici nel loro complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

4. Per le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie d'intervento si rinvia alle norme sulla tutela dei centri storici;

5. Le pertinenze scoperte dovranno essere tutelate mediante il principio di:

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

Art. 60 – Pertinenze scoperte da tutelare

(Rif. al PATI - Art. 8.3.4.2)

1. Il PAT individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite da aree di pertinenza di importante edificio storico.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà adottare misure volte a:

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

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

Art. 61 – Contesti figurativi dei complessi monumentali

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 8.3.4.1)

1. Tematismo già regolamentato dagli artt. 13, 28 e successivi delle presenti norme, ai quali si rimanda.

2. Tali contesti vanno intesi nel senso più ampio, e come tali sviluppati dal PI, non trattandosi soltanto delle aree contigue dei parchi, dei giardini, dei broli, delle adiacenze "minori" a servizio dell'attività agricola, ma di tutti quei segni territoriali che erano corollario consueto delle ville e dei complessi monumentali e la cui interpretazione è indispensabile per porre le basi di un'azione pianificatoria, che valuti congiuntamente il complesso ed i sistemi territoriali che da essa si dipartono.

3. Il PI dovrà quindi riconoscere e tutelare i segni tipici dell'insediamento dei complessi monumentali, e organizzarne il recupero.

Art. 62 – Museo

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 8.3.4.1 lett.e)

Il PATI individua un edificio meritevole di uso a "Museo" e che il PAT conferma. Tale edificio sarà oggetto di specifico intervento per l'idoneo uso assegnato.

Art. 63 – Edifici con il grado di protezione imposto dal PAT

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 8.3.4.1 lett. e)

1. Il PATI individua un edificio in località Grompa che viene classificato con il grado di protezione di intervento corrispondente al "Restauro Conservativo" così come definito dalla normativa statale.

Art. 64 – Centri storici

(Rif. al PATI - Art. 8.2.6)

Ambiti già normati dall'art.16 delle presenti norme che si intendono qui trascritte integralmente.

Art. 65 – Coni visuali

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

3. In particolare, in presenza di edifici tutelati e/o da tutelare il cono dovrà garantire la loro visione, anche attraverso la creazione di spazi aperti e nel caso di aree urbane e quelle ad edificazione diffusa, anche con zone per servizi pubblici non edificabili. Sono comunque fatte salve le norme di appartenenza dell'edificio con valori architettonici.

4. Nelle aree con valori di interesse paesaggistico agricolo ed ambiti da riqualificare, eventuali nuove costruzioni, qualora ammissibili, non dovranno in alcun modo interferire con il cono visuale.

5. Le medesime indicazioni di cui al precedente punto 4 sono di norma applicabili anche ai corridoi ecologici (artt.70 e 71).

Art. 66 – Ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 8.3.4.7)

1. Il PAT individua gli ambiti da riqualificare e valorizzare. 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.

2. Obiettivo del PAT 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 è stata ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio.

3. Ugualmente oggetto di tutela da parte del PAT sono 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, costituenti fondamentali del paesaggio, costituiti da quinte dovute ad una netta soluzione di continuità esistente nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. La VAS opererà i controlli sul PI affinché la salvaguardia ed i loro valori siano implementati.

2. Nelle aree agricole si dovrà svolgere una azione importante per il consolidamento della rete ecologica mediante conservazione e/o ripristino degli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, incolti di piccole dimensioni etc., che nell'insieme contribuiscono a conservare un discreto livello di biodiversità.

3. In genere l'edificazione non storica esistente e/o di previsione dovrà essere sistemata nelle parti scoperte con idonee piantumazioni compatibili con i caratteri del sito.

4. Le presenti norme integrano risultano a loro volta integrate da quelle di cui all'art.24.

Art. 67 – Ambito di paesaggio scheda n.33. Bassa pianura del Brenta e dell'Adige

(Rif. al PTRC - Art. 71 – scheda 4 – obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica)

Area già regolamentata al precedente art. 37 della presente normativa che si intende qui riportato.

Art. 68 – Ambito di paesaggio

(Rif. PTRC - scheda 33 – Artt. 3a, 31a)

Area indicata dal PTRC che viene integralmente riportata nel PAT.

Gli indirizzi dettati al P.I. sono i seguenti:

- si dovrà produrre un quaderno paesaggistico atto a indicare i modi su come salvaguardare l'ambiente fluviale ad elevata naturalità;
- si dovranno dettare norme in merito alla razionalizzazione e potenziamento della rete sulla mobilità lenta (percorsi ciclo-pedonali, a cavallo, natanti etc.)
- si dovranno promuovere soluzioni progettuali che garantiscano il mantenimento dei caratteri naturali, anche in accordo con la provincia di Padova.

Art. 69 – Area nucleo

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art.6.1.4.1)

MATRICE NATURALE PRIMARIA (AREA NUCLEO)

1. Il P.A.T. individua nell'area dei Lavacci la matrice naturale primaria più importante esistente sul territorio.

2. Essa costituisce l'ossatura della rete ecologica.

3. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti vegetali a discreta biodiversità costituendo al contempo una

importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante.

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

5. Sui principi dettati anche dalla rete ecologica, il P.I. dovrà regolamentare e mettere a sistema la matrice naturale primaria.

6. Promuovere l'introduzione di colture a basso impatto.

7. Valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi (se esistenti) a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

Art. 70 – Area di connessione naturalistica di primo grado

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 6.1.4.2)

1. Il PAT individua nella parte sud del territorio comunale le zone di connessione naturalistica di primo grado in armonia con le indicazioni del PATI. Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di accrescere la naturalità presente in zona rurale.

PRESCRIZIONI

2. La zona di connessione naturalistica individuata dal PAT sarà attuata in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l'edificato ed il territorio "aperto" dovranno essere sempre realizzate.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;

- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario.

4. La zona di connessione naturalistica potrà essere integrata con:

- contenimento dei margini urbani con "cintura verde";
- aumentare le condizioni di naturalità esistenti;
- organizzare marginalmente i percorsi ricreativi didattici promuovendo attività ed attrezzature per il tempo libero;
- promuovere coltivazioni agrarie a basso impatto ambientale;
- in presenza di eventuali luoghi edificati dovranno essere individuati e/o mantenute le connessioni/varchi con il territorio aperto.

Art. 71 – Area di connessione naturalistica di secondo grado

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 6.1.4.2)

Ambito in cui si applica la normativa di cui al precedente art. 70.

Art. 72 – Corridoio ecologico principale – blueway – elementi esistenti

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 6.1.4.3)

1. I corridoi ecologici individuati dal PAT di Villa Estense sono posti lungo i corsi d'acqua. La funzione di tali corridoi è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

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

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

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

PRESCRIZIONI

Ogni intervento in questo ambito dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti e prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

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

7. Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà inoltre a:

- precisare 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);
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare 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);
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

Art. 73 – Corridoio ecologico di secondo grado

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 6.1.4.4)

1. Corridoio ecologico dove si applicano le norme di cui al precedente art. 72 che si intende qui riportato.

Art. 74 – Corridoio ecologico principale – linea preferenziale di connessione di progetto

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 6.1.4.3)

1. Corridoio ecologico principale di progetto dove si applicano le norme di cui al precedente art. 72 che si intende qui riportato.

Art. 75 – Barriere infrastrutturali dei luoghi edificati

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

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

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

4. Tali elementi, da analizzare puntualmente in sede di redazione del PI, sono costituiti anche dalle barriere infrastrutturali primarie costituite dagli aggregati

urbani. Tali barriere risultano di ostacolo alla continuità ecologica con le infrastrutture che le costituiscono e fonte di impatto indiretto sul sistema ambientale (aria, acqua, occupazione di suolo, rumore, ecc.).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI dovrà prevedere, mediante specifica disciplina:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- 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;
- 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;
- la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- 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;
- adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Art. 76 – Barriere infrastrutturali lineari di 2° grado

(Rif. al PATI - Tav. A.4 - Art. 6.1.4.6)

Il PAT individua barriere infrastrutturali di 2° 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, o in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

Valgono le stesse disposizioni dell'art. 75 e quelle di seguito riportate:

- le barriere infrastrutturali alla viabilità assumono valenza di limiti alla nuova edificazione.

PRESCRIZIONI

1. I Comuni ed i soggetti attuatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.
2. Le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici.
3. 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.
4. 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.
5. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo.
6. 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.
7. Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento,
8. 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; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
 - 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.
9. 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),

10. 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).

11. Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

12. 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.

13. 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.

Art. 77 – Barriere naturali

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

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

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

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

6. Si individuano alcune categorie principali:

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

7. Per le strade con elevato volume di traffico il sistema migliore è costituito da una combinazione di:

- ecodotti (passaggi);
- recinzioni limitrofe;
- cespugli e siepi disposte ad “invito” all'ecodotto.

8. Per le strade secondarie sono preferibili rinfrangenti e segnali stradali appropriati.

Art. 78 – Porta Este – Villa Estense

Il PAT individua varco significativo nel passaggio tra i comuni di Este e Villa Estense.

Tale luogo, con il PI, dovrà essere progettato segnando il territorio, già dichiarato urbano dai due su citati comuni e quello limitrofo di Sant'Elena.

La scheda di progetto dovrà sviluppare l'integrazione di quest'area con il posizionamento a confine di idonei spazi a verde in edificati (anche servizi) allo scopo di percepire le specifiche peculiarità comunali. Va, altresì, sviluppato il tema del riuso dell'edificio improprio posto a cavallo del centro storico verso il comune di Este.

PARTE TERZA

NORMATIVA GENERALE

DI CARATTERE AMBIENTALE

Art. 79 – Tutela dei Centri Storici

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

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

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

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

garage a condizione che possano essere preservate le dimensioni dei portoni di accesso esistenti, ecc.);

- la possibilità di ampliamenti orizzontali e sopraelevazioni (raddoppio dello spessore del corpo di fabbrica, contenuti ampliamenti per esigenze residenziali ovvero per la realizzazione di servizi igienici, ampliamenti per la costruzione di garage esterni sull'area di pertinenza, aumenti contenuti degli annessi pertinenziali, ecc.), nonché di demolizioni parziali di alcuni elementi anche esterni, non caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale interessato.

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

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

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

Art. 80 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolar riguardo a quelli esistenti di valore storico-ambientale – Indicazioni

sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

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

Per una loro eventuale modifica, il PAT conferma le categorie di intervento secondo quelle già riportate all'art.15 "Centri storici".

In tali edifici le destinazioni d'uso consentite sono quelle già contenute nelle schede specifiche del PRG che il PAT conferma.

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

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

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

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

3. Si richiama comunque quanto disposto dal successivo articolo 84 sulla Edilizia Bioecologica.

Art. 81 – Tutela della falda acquifera sotterranea

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

PRESCRIZIONI

2. Tutti i pozzi eventualmente esistenti nel territorio con concessione per usi non domestici, dovranno essere dotati di contatore volumetrico come previsto dalla legislazione vigente, e i titolari dovranno comunicare al Comune il consumo annuale desunto dalla lettura al contatore.

3. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo), si applicano

le norme previste dall'art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive da parte degli Enti competenti.

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

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

DIRETTIVE

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

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

Art. 82 – Inquinamento luminoso

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

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

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

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

PRESCRIZIONI

Il Comune si dovrà dotare di apposito Piano Comunale, ai sensi della L.R. 22/1997 e s.m.i., e in attesa di tale piano vanno adottate le misure contenute all'allegato n.11 della succitata legge.

L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle indicazioni contenute nella L. 17/2009, deve monitorare la conformità del suo eventuale inquinamento luminoso; qualora quest'ultimo non fosse conforme alle indicazioni della suddetta legge dovrà essere ricondotto all'interno dei parametri di cui alla citata legge.

Art. 83 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico

1. Il PAT persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano e il Piano di Classificazione Acustica.

DIRETTIVE

2. Il Comune attraverso i piani di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- modifiche alla viabilità atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

3. Per l'intero territorio comunale è stato verificato, dal valutatore della VAS, che non sussistono rischi potenziali per inquinamento da gas radon.

Art. 84 – L'edilizia bioecologica

L'edilizia bioecologica si propone di *riallacciare* tra loro quegli elementi che tutti insieme compongono il sistema biologico dell'uomo ed è perciò una scienza interdisciplinare: con un efficace parallelismo paragona le mura domestiche alla pelle e parte dal presupposto che una casa salubre dovrebbe essere come una "terza pelle" dell'uomo.

Di più: si spinge ad affermare che l' involucro costituito dagli edifici, e in particolar modo i materiali da costruzione che vi vengono utilizzati, sono da considerarsi come un organismo.

L'odierna edilizia convenzionale punta invece alla realizzazione di costruzioni impermeabili che operino come limite e sbarramento all'ambiente naturale e trascura del tutto il fatto che qualunque essere vivente sulla terra può trarre energia e stimoli solo dall'esterno, poiché nell' ambiente naturale niente si può isolare dal resto.

Ecco allora che si può dire che la chiave per ricostruire un luogo di vita naturale è il rapporto tra abitazione e ambiente: i materiali da costruzione impermeabili impediscono questo effetto, mentre quelli permeabili e assorbenti, "tipo pelle", rendono chiaro quel rapporto e assicurano una positiva qualità dell'aria e un clima benefico. Tali materiali, così come le sostanze con le quali ci nutriamo, fanno sì che ci sentiamo bene o male, pesanti o leggeri, malati o sani. Essi devono dare impulso vitale.

L'architettura bioecologica ritiene dunque "contro natura" le barriere poste tra gli esseri umani e tra di essi e l' ambiente in cui vivono. Punta al tentativo di promuovere un *continuum* tra ambiente interno ed esterno, ricreando in tal modo le condizioni per un maggiore rispetto della natura e per una migliore convivenza sociale, oltre che per una ricreazione di un luogo di pace dove non occorra impiegare continuamente delle energie per tenere lontane le malattie della civilizzazione.

Nella scelta dei materiali da costruzione e di finitura di una casa dovremmo dunque tenere conto in primo luogo di alcuni fattori essenziali: la potenziale tossicità dei materiali impiegati, sia dal punto di vista del pulviscolo che possono sprigionare; la loro radioattività; la traspirabilità, che dovrebbe consentire la capacità di ricambio, assorbimento e remissione, tanto dell'umidità quanto di aria, calore ed elettrostatica; la permeabilità ai raggi cosmici e terrestri.

Punti qualificanti e basilari dell'architettura bioecologica sono:

- L'indagine preliminare per individuare, localizzare e misurare gli elementi perturbatori ed inquinanti che possono sussistere nell'ambiente, nei materiali e negli impianti;
- L'analisi della potenzialità energetica del sito, che dovrà essere utilizzata al massimo grado, usando solo impianti tecnologici ecocompatibili ridotti al minimo indispensabile e permettendo un microclima sempre gradevole in un ambiente naturale riequilibrato;
- La tutela e la salvaguardia dell'ambiente, anche in caso di inserimenti che devono soddisfare alla condizione di compatibilità;
- I criteri di scelta dei materiali, che devono rispondere ai seguenti punti fondamentali:
 - a) siano possibilmente reperibili in loco;
 - b) si privilegino quelli naturali non nocivi, che non siano stati resi inquinanti da trasformazioni strutturali, stravolgenti la loro composizione chimica;
 - c) in ogni caso di utilizzo e trasformazione essi conservino costantemente la propria bioecologia;
 - d) siano riciclabili.

L'architettura bioecologica si propone di fornire infrastrutture e di costruire manufatti volti al massimo benessere psicofisico del fruitore, nel totale rispetto per l'ambiente, delle tradizioni e cultura locali, e delle loro evoluzioni nel tempo, usando tecnologie, materiali e modelli non alteranti.

Requisiti ai quali attenersi nella progettazione e costruzione di un edificio secondo i criteri dell'architettura bioecologica:

- Il terreno su cui sorgerà la costruzione dev'essere privo da perturbazioni geologiche (correnti idriche, campi magnetici aerei e sotterranei).
- L'edificio deve essere collocato lontano da centri industriali e grandi correnti di traffico.
- Le costruzioni devono essere distanziate tra di loro e collocate tra macchie di verde.
- La casa deve essere progettata a misura di chi vi abita e permettere la formazione di comunità.
- Vanno usati materiali da costruzione naturali e non sofisticati.
- Le pareti perimetrali, come pure quelle interne, devono permettere la traspirazione al vapore.
- La regolazione dell'umidità dell'ambiente deve avvenire in modo naturale e perciò vanno preferiti materiali igroscopici.
- Le pareti esterne devono poter filtrare gli agenti tossici dell'atmosfera e neutralizzarli.
- Vi deve essere un equilibrio delle caratteristiche termiche (accumulazione, coibenza, smorzamento).
- La temperatura ambiente e la temperatura superficiale devono essere ottimali.
- Il riscaldamento deve essere radiante, con la massima utilizzazione dell'energia del sole.
- I tempi di asciugamento della costruzione devono essere brevi.
- Terminata la costruzione, essa non deve emanare odori forti ma gradevoli e non emettere vapori tossici.
- Mediante accorgimenti costruttivi bisogna prevedere una protezione da rumori e vibrazioni.
- I materiali da costruzione non devono emettere radioattività.
- Bisogna preservare il naturale campo elettrico dell'aria e la ionizzazione fisiologica dei locali.
- È necessario non modificare il campo magnetico naturale.
- Bisogna evitare la presenza di campi elettromagnetici indotti da installazione non schermate.
- Si devono evitare influssi sulle radiazioni cosmiche terrestri.
- È necessario prestare attenzione all'arredamento e alle forme dei locali.
- È necessario rispettare le misure, le proporzioni e le forme armoniose.
- Bisogna impiegare materiali bio-ecompatibili e a basso consumo energetico (nella produzione, nella messa in opera e nel caso di demolizione).
- È necessario preferire materiali che non impoveriscano le risorse di materie prime in via di esaurimento.
- Bisogna progettare senza conseguenze sociali dannose.

PARTE QUARTA

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E
FINALI**

Art. 85 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.

1. L'entrata in vigore del PAT e delle presenti NTA non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle S.C.I.A./D.I.A. in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

2. Sono sempre ammesse varianti di adeguamento al presente PAT.

Art. 86 – Norme di salvaguardia

1. Il PRG vigente mantiene l'efficacia fino all'approvazione del PAT.

2. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG vigente è il PI per le sole parti compatibili con il PAT stesso, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R.11/2004.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003 n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
- d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione superiori al PAT riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa disposizione.

4. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano,

continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 87 – Norme di salvaguardia del PTRC adottato e del PTCP approvato

1. Le previsioni del PTRC adottato, del PTCP approvato e del PATI adottato comportano per il PAT l'applicazione del regime di salvaguardia.

2. Il Comune recepirà integralmente quanto previsto superiormente (PTRC e PATI) secondo la loro approvazione. Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del PAT., valgono in ogni caso i contenuti espressi dal PTRC e dal PATI.

Art. 88 – Modifiche al PAT

1. Per l'adozione e l'approvazione di varianti dovranno essere seguite le procedure di cui alla LR 11/2004.

Art. 89 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PAT modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al PAT

2. L'eventuale approvazione di strumenti urbanistici e/o territoriali sovraordinati, compresi i piani ambientali e paesistici, comporterà l'automatica variazione del PAT, salvo diversa disposizione e/o necessità di variante di adeguamento per definire il regime urbanistico delle aree modificate.

Art. 90 – Rinvio finale

1. Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del PAT.