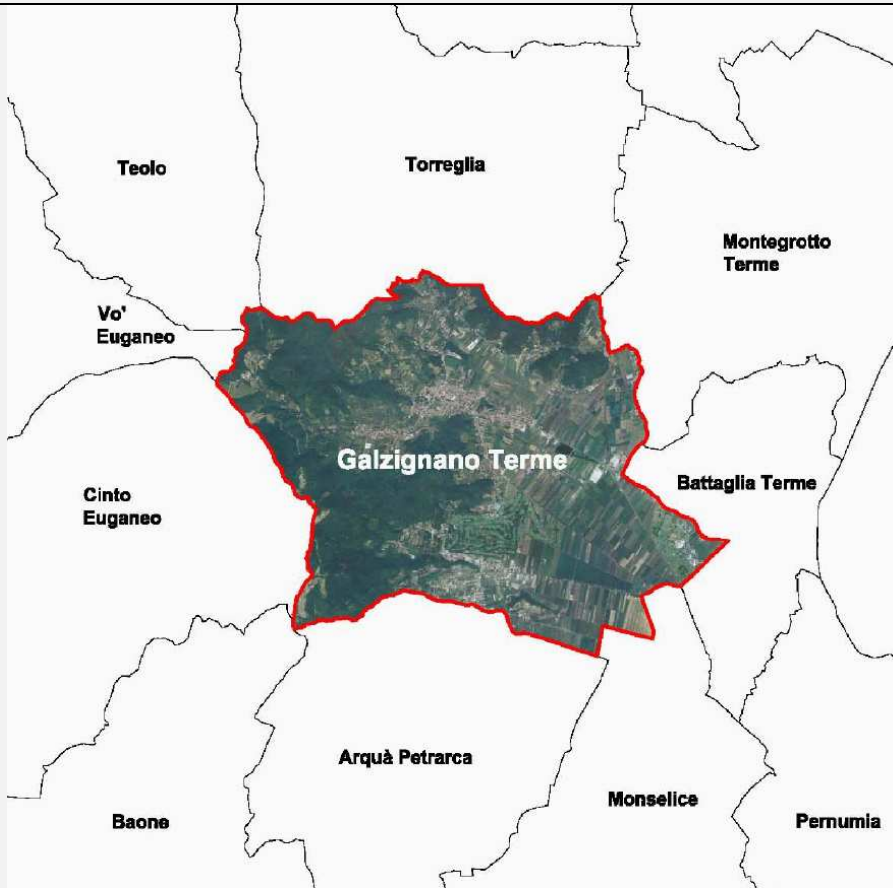


# COMUNE DI GALZIGNANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

# P.A.T.

PIANO DI ASSETTO  
DEL TERRITORIO



**IL SINDACO:**

**dott. Riccardo Roman**

**PROGETTISTA:**

**dott. Mauro Costantini Urbanista**

**contributi specialistici:**

**dott. Alberto Dacome geologo**

**dott. Gianni Callegaro agronomo**

**ing. Muarizio Ghirardello**

**informatizzazione: p.a. Guido Temporin**

# NORME TECNICHE



**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**ELABORATO A7**

**Novembre 2012**

**INDICE:**

TITOLO I - NORME GENERALI .....	4
CAPO I .....	4
ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	4
ART. 2 FINALITÀ DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....	5
ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO .....	8
ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI .....	9
ART. 5 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE – PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PIANO AMBIENTALE DEI COLLI EUGANEI.....	12
ART. 6 CONTENUTI PREVALENTI E RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA .....	13
CAPO II .....	14
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DI PIANO.....	14
ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	14
ART. 8 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO .....	16
ART. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	19
ART. 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	20
ART. 11 ACCORDO DI PROGRAMMA - CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI.....	22
ART. 12 INCENTIVI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI, USO CORRETTO DELLE FONTI ENERGETICHE, SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI.....	24
ART. 13 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98. ....	26
TITOLO II - NORME SPECIFICHE – VINCOLI – INVARIANTI – FRAGILITÀ' .....	27
CAPO I – NORME DI TUTELA.....	27
ART. 14 CENTRO STORICO.....	27
ART. 15 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO MONUMENTALE .....	33
ART. 16 VINCOLO PAESAGGISTICO.....	35
ART. 17 VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE .....	36
ART. 18 AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.....	37
ART. 19 RETE NATURA 2000 .....	38
ART. 20 RETE IDROGRAFICA – FASCE DI RISPETTO .....	40
ART. 21 CAVE .....	42
ART. 22 RISPETTO CIMITERIALE .....	43
ART. 23 RISPETTO STRADALE.....	44
ART. 24 RISPETTO DA IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO .....	45
ART. 25 RISPETTO DA ELETTRODOTTI .....	46
ART. 26 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI .....	47
26.1 – depuratori .....	47
26.2 – impianti tecnologici .....	47
26.3 – pozzi termali.....	47
26.4 – allevamenti zootecnici .....	47
ART. 27 VINCOLO SISMICO.....	49
CAPO II – INVARIANTI.....	50
ART. 28 INVARIANTI DI NATURA STORICO – MONUMENTALE E ARCHITETTONICA .....	50
ART. 29 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE .....	55
ART. 30 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA.....	56
ART. 31 INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA.....	57
ART. 32 INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA.....	58
ART. 33 INVARIANTI DI NATURA GEOMORFOLOGICA .....	59
CAPO III –FRAGILITÀ' .....	60
ART. 34 COMPATIBILITÀ' GEOLOGICA .....	60

ART. 35	TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA.....	65
ART. 36	RISCHIO IDRAULICO .....	66
TITOLO III – NORME DELLO SPAZIO URBANO ED EXTRAURBANO .....		70
CAPO I – SPAZIO URBANO .....		70
ART. 37	AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA .....	70
ART. 37.1	aree di urbanizzazione consolidata.....	70
ART. 37.2	aree di urbanizzazione programmata.....	72
ART. 38	AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE .....	73
ART. 39	AREE PER SERVIZI.....	74
ART. 40	ATTIVITA' PRODUTTIVE .....	77
ART. 41	LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE .....	79
ART. 42	LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE.....	80
42.1	Limiti fisici alla nuova edificazione.....	80
42.2	Perimetro Zone di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale dei Colli Euganei.....	81
42.3	Limiti della nuova edificazione dati dal Piano Ambientale .....	81
42.4	Aree di ammortizzazione e transizione .....	82
ART. 43	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO .....	83
CAPO II – NORME DELLO SPAZIO EXTRAURBANO .....		85
ART. 44	SPAZIO EXTRAURBANO .....	85
ART. 45	CORE AREA - AREA DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA.....	87
ART. 46	AREE RURALI.....	89
ART. 47	EDIFICAZIONE DIFFUSA .....	93
ART. 48	ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA .....	97
TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....		100
ART.49	NORME SPECIFICHE PER GLI ATO .....	100
ATO 1	- GALZIGNANO .....	100
ATO 2	- VALSANZIBIO.....	103
ATO 3	- ZONA TERMALE.....	105
ATO 4	- ZONA AGRICOLA DI PIANURA.....	107
ATO 5	- AGRICOLA DI COLLINA .....	109

**TITOLO I - NORME GENERALI**

**CAPO I**

**ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

---

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale. Quest'ultimo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, si applica a tutto il territorio comunale articolandosi in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Le presenti norme tecniche, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del PAT.

## ART. 2 FINALITÀ DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

---

Gli obiettivi generali che il PAT di Galzignano Terme intende perseguire coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare, sono:

- a) Consolidamento e completamento della dimensione di urbana e quartiere dei sistemi insediativi centrali anche con il potenziamento delle funzioni a servizio della collettività;
- b) riordino e salvaguardia della struttura insediativa diffusa, organizzata per nuclei a presidio del territorio, basata sul ritmo del costruito/non costruito, e in rapporto diretto con il contesto ambientale in cui si colloca
- c) Limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano;
- d) Soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati, il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente mediante il credito edilizio e il riordino degli elementi edilizi non più funzionali;
- f) Incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale (bio-architettura);
- g) Utilizzo sostenibile di risorse limitate, quali il suolo, l'acqua, le fonti energetiche;
- h) tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico culturali del territorio, anche come risorsa economica fondamentale della specifica struttura territoriale.

Gli obiettivi sopra enunciati saranno perseguiti in conformità ai seguenti principi:

- a) sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.
- b) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:  
garanzia di trasparenza e partecipazione;  
l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;  
coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;
- c) concertazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore;
- d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:  
dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;  
dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;  
dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

e) compensazione e credito edilizio come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

f) qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

Il PAT ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 delinea conseguentemente le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale con le seguenti modalità:

verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale; disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore; individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004 e successive modificazioni;

detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22 della legge regionale n.11/2004 e del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) adottato di cui all'articolo 24 della legge regionale n.11/2004.

detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale n.11/2004;

assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale n.11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;

individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;

determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;

definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;

precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale n.11/2004;

detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;

individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c) dell'articolo 13 della legge regionale n.11/2004;

individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;

elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

### **ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

---

Il PAT è composto dai seguenti elaborati:

Relazione di progetto

Relazione sintetica

Banca dati alfa-numerica e vettoriale – quadro conoscitivo – analisi e studi di natura specialistica (geologica, agronomica, ambientale)

Norme Tecniche;

Rapporto Ambientale VAS;

Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale VAS

Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)

Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)

Elaborati cartografici:

- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (1:10.000)
- Tavola 2 – Carta delle Invarianti (1:10.000)
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità (1:10.000)
- Tavola 4 - Carta della Trasformabilità (1:10.000)



---

**ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI**

---

Il presente PAT è redatto sulla base di previsioni decennali.

Le varianti al PAT sono adottate ed approvate con le procedure dell'articolo 14 della legge regionale n.11/2004.

Il procedimento di formazione del PAT avviene mediante la procedura prevista dall'art. 14 della legge regionale n. 11/2004 e successiva DGR n. 791 del 31 marzo 2009.

Il PAT si attua attraverso il PI che coerentemente provvederà a individuare e disciplinare le iniziative di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

I Piani e regolamenti di settore (Piano di Zonizzazione Acustica, ecc), o i loro adeguamenti dovranno essere redatti nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PAT e della vigente normativa Nazionale e Regionale, data la valenza dello stesso di strumento di disciplina dell'intero territorio comunale e delle sue problematiche.

Fino alla redazione del P.I. si applicano le disposizioni del vigente PRG, che assume quindi valore di P.I., per quanto non in contrasto con le previsioni del PAT e solo per le parti compatibili con il PAT stesso, previa Deliberazione del Consiglio Comunale come previsto dalla L.R. 11/2004.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

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;

per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, 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, 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;

in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore o di carattere sovra comunale e dalle seguenti norme.

Gli elaborati cartografici conseguentemente alle modifiche introdotte dai punti precedenti, dovranno comunque essere approvati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.

Nel 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.

Il PI precisa i limiti entro i quali gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro e trasposizione di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PAT nonché, se di iniziativa pubblica, variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc.

**Ai fini della valutazione degli effetti ambientali:**

a) per le azioni di trasformazione del territorio previste dal PI si dovrà predisporre una scheda di valutazione degli effetti ambientali, nonché la tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PAT. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;

individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;

analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PAT);

definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;

stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;

eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

b) per la parte del PI in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite interventi diretti, deve essere definita un'apposita disciplina, inserita nelle NTA del PI, che consenta di inquadrare le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e dagli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e delle infrastrutture esistenti, negli ambiti delle risorse interessate, nonché di individuare i criteri di valutazione di cui al precedente punto a).

Ai fini della valutazione degli effetti ambientali dei piani e programmi di settore di competenza comunale, ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi dovranno essere integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del PAT. La valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente punto a).

Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte dell'ente competente.

Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia. Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno e a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe non sarà ammessa nei centri abitati.

Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovranno garantire e verificare l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno dimostrare di avere valutato, per quanto possibile, i fattori climatici e i parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).

I nuovi insediamenti dovranno comunque essere pianificati in coerenza con i contenuti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il PI dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

**ART. 5 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE – PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO -  
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PIANO AMBIENTALE DEI COLLI EUGANEI**

---

Le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla Regione con D.G.R.V. n. 372 del 17.02.2009, comportano per il P.A.T. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Il PAT recepisce le indicazioni del PTCP della Provincia di Padova approvato con DGRV 4234 del 29.12.2009

Il PAT recepisce ed integra le indicazioni del Piano Ambientale del Colli Euganei approvato con D.C.R.V. n. 74 del 7 ottobre 1998 e successive modificazioni, eventuali indicazioni del PAT non coincidenti alle prescrizioni del Piano Ambientale potranno trovare attuazione nel P.I. previo approvazione di variante ai sensi dell'art. 7 della legge istitutiva L.R. n. 38/89 e secondo la procedura prevista all'articolo 4 punto 2 o punto 3 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale stesso, ed eventuale modificazioni e/o integrazioni.

In conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata il PAT, alla tavola 1 – vincoli – individua il perimetro dell'ambito del Parco Regionale del Colli Euganei

**ART. 6 CONTENUTI PREVALENTI E RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA**

---

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PAT prevalgono nell'ordine: le norme tecniche, gli elaborati grafici, la relazione di progetto.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT di cui al succ. art. 37, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10 % della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. nr. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.

Rispetto al PI i PUA possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

**CAPO II**  
**MODALITA' DI ATTUAZIONE DI PIANO****ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA****Definizione**

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

**Direttive**

La perequazione urbanistica si applica alle zone di trasformazione individuate dal PAT con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo", in ambiti unitari di intervento, ossia aree unitarie, o anche distinte ma tra loro dotate di collegamento funzionale; oppure ambiti separati di intervento, ossia aree autonome e distinte da considerare ai fini perequativi quale area unitaria; tali ambiti sono essere oggetto di specifica individuazione in sede di PI.

Sono zone di trasformazione urbanistica le aree che da agricole modificano la loro destinazione in senso urbano, oppure le parti per le quali il PAT e il PI prevedono la sostanziale modifica della struttura urbanistica. In sede di PI potranno essere stabilite le soglie unitarie minime di intervento soggette all'applicazione del presente articolo per gli interventi di completamento del sistema urbano consolidato.

Gli interventi previsti dal P.R.G. vigente già convenzionati e quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso alla data di adozione del P.A.T., continuano ad essere disciplinati dal Piano Regolatore Generale vigente al momento dell'adozione del P.A.T. stesso

La perequazione urbanistica di norma non si applica nelle aree urbane consolidate, per le quali il PAT prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica. Qualora in sede di P.I. vengano individuati ambiti di riqualificazione ai sensi del successivo ambiti di trasformazione o integrazione urbana, anche se interni al consolidato, si applicano le norme di cui al presente articolo.

**Prescrizioni**

PI, PUA, comparto urbanistico e gli atti di programmazione negoziata, attuano la perequazione, secondo quanto previsto all'articolo 35 della legge regionale n.11/2004, 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 urbanistiche assegnate alle singole aree.

Ai fini perequativi, i diritti possono essere trasferiti e utilizzati all'interno di altre aree del territorio comunale, specificatamente individuate dal PI.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.). Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo

Qualora nella realizzazione degli interventi perequati si richieda la dotazione di standard territoriali ulteriori rispetto a quelli primari, il PI può consentire la realizzazione anche in ATO diversi da quelli dell'intervento di opere di valore equivalente finalizzate al miglioramento delle infrastrutture pubbliche e/o dell'arredo urbano.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il PI, i piani urbanistici attuativi, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale n.11/2004, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004

Le aree cedute al Comune nell'ambito della perequazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio.

Nel caso che il P.A.T. consenta più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, il Comune può – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, proposte di intervento. L'Amministrazione Comunale può selezionare con il P.I. la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Qualora l'Amministrazione Comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando, e per le aree per cui non se ne rilevi l'opportunità, l'Amministrazione adotta una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, che riporta:

- 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
- 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.

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il PI dovrà definire sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree le classi di potenzialità edificatoria;

- la capacità edificatoria di ciascuna area di trasformazione;
- la superficie di concentrazione volumetrica comprensive di standard primari e viabilità, strettamente necessarie all'intervento;
- la superficie da cedere all'Amministrazione
- gli strumenti operativi per la gestione dei comparti.

**ART. 8 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO**

---

**Definizione**

Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'articolo 36 della legge regionale 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, mediante la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Questi interventi determinano il credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal piano degli interventi;

**Definizione**

Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'articolo 36 della legge regionale 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, mediante la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Questi interventi determinano il credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal piano degli interventi;

**Obiettivi**

- Il PAT attraverso il credito edilizio persegue i seguenti obiettivi:
- il ripristino e riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove ricostruire le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche;
- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e culturali tradizionali;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali;
- riqualificazione di ambiti con carenze e/o inadeguatezza a livello di urbanizzazioni, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici; tali ambiti possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.
- Riqualificazione dei nuclei insediativi sparsi mediante il riordino, la ricomposizione ed integrazione delle preesistenze consolidate

**Direttive**

Il PAT ai sensi dell'articolo 36 dalla legge regionale 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, individua le principali situazioni di riqualificazione ambientale alle quali risulta applicabile, ferme le prescrizioni di cui al presente articolo, il credito edilizio, nonché i criteri per la più puntuale e sistematica individuazione da effettuare con il P.I.:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;



- interventi di miglioramento della qualità urbana, che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
- realizzazione di aree boscate o a prato permanente, recupero di superfici agrarie utilizzabili. Realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica. Cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale; vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.
- riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa o in aggregazione, ricomposizione e riordino degli abitati cortilizi degli insediamenti esistenti.

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione degli indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del PAT.

Opere Incongrue: Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica. Eventuali elementi incongrui individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di modesta entità e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

Ambiti di riqualificazione e riconversione: Sono aree all'interno delle quali il Piano degli Interventi potrà prevedere, privilegiando accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, compresa la totale demolizione. Non sono stati individuati nel territorio comunale Ambiti di riqualificazione e riconversione. Eventuali Ambiti di riqualificazione e riconversione individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di modesta entità e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS

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

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

Il PI prevede una quantità volumetrica per il raggiungimento dei succitati obiettivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale, ripartendo all'interno dei singoli ATO la quota dei diritti edificatori per credito edilizio.

Il PI definisce le modalità di calcolo dell'ammontare del credito edilizio secondo i seguenti parametri:

perizia tecnica per la determinazione di coefficienti di valore delle volumetrie da recuperare sulla base della situazione di diritto e di fatto (zona urbanistica, destinazione d'uso, età e stato di conservazione, tipologia, vantaggi ottenibili dalla demolizione, ecc);

attribuzione di coefficienti e parametri di capacità edificatoria, sulla base della zona urbanistica e delle modalità dove sviluppare il credito edilizio (zone residenziali, agricole, ecc.).

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti determinano un credito edilizio che sarà rapportato al valore economico degli immobili, al costo di demolizione e ripristino nonché ai costi per l'eventuale bonifica ambientale, riconoscendo una valorizzazione fino al 20% finalizzata ad incentivare gli interventi di riordino richiamati ai punti precedenti

### **Prescrizioni**

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

Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente punto 2.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. e della L.R. 11/2004 riportante:

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

**ART. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

**Definizione**

L'articolo 37 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.

**Direttive**

Il PI determina la quantità di diritti edificatori all'interno delle singole ATO, da riservare ai fini della compensazione urbanistica.

Il PI potrà determinare le seguenti modalità compensative:

nelle zone consolidate e di riqualificazione - individuazione di premi volumetrici o di superficie finalizzati alla cessione all'Amministrazione degli immobili preordinati all'esproprio o per i quali l'Amministrazione ritiene opportuna l'acquisizione;

nelle zone di trasformazione - individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi per attuare gli obiettivi del PAT.

In sede di PI andranno indicate le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza (mercato immobiliare, imposta comunale sugli immobili, microzone catastali, ecc.).

## ART. 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

---

### Definizione

Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Gli accordi di cui al comma precedente, d'ora in avanti denominati per brevità "accordi", sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi, e sono assunti dal P.I. di cui costituiscono parte integrante.

Gli accordi procedurali o integrativi si presentano come uno strumento essenziale per garantire il principio di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione Comunale deve perseguire un'utilità ulteriore (interesse secondario prevalentemente di natura economica) rispetto a quella che può essere conseguita dal procedimento tipico.

### Direttive

I rapporti con i privati sono disciplinati da un "accordo". Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 devono contenere:

i dati relativi al soggetto proponente;

una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;

la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;

ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

Al fine di favorire la conclusione degli accordi, il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.

In ogni caso l'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;

valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;

nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza dell'interesse pubblico;

infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono (PI, PUA, ..... ) e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'efficacia degli accordi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato.

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.

L'obiettivo della valutazione è riconducibile a due aspetti:

- la verifica della fattibilità economica degli interventi previsti dal programma, al fine di garantirne la possibilità di effettiva realizzazione;
- la valutazione della congruità delle opere pubbliche rispetto ai vantaggi privati.

In linea di massima la valutazione economica presuppone la quantificazione monetaria del valore dei beni e servizi acquisiti dall'Amministrazione Comunale e del tornaconto privato alla realizzazione dell'intervento.

La convenienza economica del soggetto pubblico deve essere valutata, con riferimento al valore delle diverse tipologie di beni o servizi realizzati dal privato e ceduti gratuitamente al Comune.

### **Prescrizioni**

Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, oltre quanto previsto dal presente articolo, dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PAT approvato e, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordi al PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

Qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

## **ART. 11 ACCORDO DI PROGRAMMA - CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI**

### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Provincia, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e privati, può essere promossa la conclusione di "accordi di programma" ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni e dell'art. 7 della L.R. 11/04, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

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

Il PAT indica le direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane, ovvero le direttrici per la realizzazione di interventi infrastrutturali di collegamento viario, esterni e la centro abitato per il trasferimento dei flussi in attraversamento e pesanti, fra il tratto della S.P. n. 25 a nord del capoluogo (direttrice Torreglia) e a est (direttrice Battaglia Terme). Per tale intervento è prevista la modalità di attuazione mediante accordo di programma, eventualmente anche per stralci, anche con interessamento dei soggetti privati interessati dalle direttrici di sviluppo insediativo afferenti. Il tracciato indicato nella Tavola 4 del PAT non assume carattere conformativo, ma andrà definito in sede di accordo e di P.I.

### **CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI**

#### **Definizione**

Il PAT individua nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, possono richiedere la predisposizione e concertazione anche di più di piani e/o programmi attuativi.

Il PAT individua quali ambiti per la realizzazione di programmi complessi:

- quelli corrispondenti alla realizzazione del Polo Servizi del Capoluogo, e degli ambiti funzionalmente connessi, che costituisce uno degli obiettivi prioritari per l'assetto del territorio comunale.
- quelli corrispondenti alla realizzazione della viabilità di raccordo esterno, che costituisce uno degli obiettivi prioritari per l'assetto del territorio comunale nell'ATO n. 1 ed è indicato alla tavola 4 come "direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane".

#### **Direttive**

In questi ambiti l'Amministrazione comunale può attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di Regione, Provincia, soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di PAT.

In sede di PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, si dovrà predisporre un disegno complessivo, con riferimento ai problemi legati al miglioramento infrastrutturale ed alla realizzazione di idonei standard e servizi alla viabilità.

All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

Tali aree potranno essere oggetto di compensazione e perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

### **Prescrizioni**

In questi ambiti, fatto salvo quanto di competenza provinciale o regionale, gli interventi andranno realizzati attraverso i programmi integrati previsti dall'articolo 19 della legge regionale n. 11/2004, oppure in attuazione degli articoli 7 della medesima legge.

In assenza degli strumenti di cui al comma precedente il PI individua gli interventi ammissibili.

**ART. 12 INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI, USO CORRETTO DELLE FONTI ENERGETICHE, SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI****Definizione**

Il PAT individua obiettivi generali al fine di incentivare la qualità degli interventi attraverso forme premiali. Queste ultime possono configurarsi quali aumenti degli indici edificatori articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

**Obiettivi**

Il PAT persegue l'obiettivo di migliorare la qualità complessiva degli interventi di sostenibilità edilizio-urbanistici, nonché di potenziamento della rete ecologica, al fine migliorare le condizioni ambientali generali, con particolare riferimento alla riduzione degli inquinanti chimici, alla formazione di barriere verdi di protezione, al miglioramento del microclima urbano, alla rigenerazione ecologica di aree produttive dismesse e dei siti contaminati.

Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti N.T. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile, applicando sia il Regolamento Edilizio, sia le "Linee guida per una progettazione energeticamente ed ambientalmente sostenibile" (Quaderno n. 4 del P.T.C.P. della Provincia di Padova).

**Direttive**

La quota incentivante potrà riguardare:

- interventi edilizi ed urbanistici sostenibili: adozione di regole bioclimatiche nell'impianto urbanistico (orientamento, soleggiamento, ventilazione, ecc.), ridotti consumi energetici (riscaldamento, acqua calda, energia elettrica), sfruttamento di fonti alternative per l'autoproduzione di energia (solare, eolico, ecc.), riduzione dei consumi d'acqua, trattamento, recupero e di riutilizzo anche di quella piovana, maggior impiego possibile di materiali rinnovabili o recuperati, utilizzo di materiali e tecniche costruttive a basso contenuto energetico;

interventi di potenziamento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;

realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;

miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);

- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico.



Il Comune a fronte di accertati interventi di edilizia sostenibile, ecocompatibile o a basso impatto dovrà, anche in coordinamento con enti ed associazioni di riconosciute esperienza e competenza nel settore della bioedilizia<sup>1</sup>, rilasciare attestazioni di qualità, sulla base delle prestazioni (energetiche, ecologiche, ambientali, ecc.) dell'intervento. Tale attestazione potrà avviare una selezione del mercato immobiliare, consentendo ai cittadini di poter scegliere abitazioni di accertata qualità edilizia.

Il Comune valuterà in sede di P.I. se avvalersi del progetto CLIPAD della Provincia di Padova, finalizzato alla riduzione dei gas serra. A tal fine potrà ricercare partner pubblici e privati che assicurino le risorse necessarie alla realizzazione di progetti e/o all'acquisto di crediti che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

#### Prescrizioni

Il PI stabilirà la quota incentivante sulla base della tipologia, dell'ambito di intervento e della destinazione, per quanto riguarda gli indici edificatori ammissibili per quanto riguarda la sola volumetria, con esclusione degli altri indici. La quota incentivante, nell'ambito di quanto previsto dalla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, non incide sul dimensionamento del PAT.

Gli interventi di bioclimatica, bioedilizia, edilizia sostenibile a basso impatto, ai fini dell'ottenimento della quota incentivante, dovranno rispondere a requisiti e modalità stabiliti dal PI con particolare riferimento ai criteri introdotti con la L.R. 14/2009

---

<sup>1</sup> Con particolare riguardo al progetto CLIPAD

**ART. 13 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98.**

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "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, e successive modificazioni o integrazioni, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla legge regionale n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica, coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale, in particolare con quanto previsto dalla DGRV 832/2008 e dall'art. 48 comma 7 bis come recentemente aggiornato.

Le varianti che comportino modificazioni al PAT, vanno coordinate con le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della legge regionale n. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

**TITOLO II - NORME SPECIFICHE – VINCOLI – INVARIANTI – FRAGILITA'****CAPO I – NORME DI TUTELA****ART. 14 CENTRO STORICO****Definizione**

Il PAT nelle Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Tavola 2 Carta delle Invarianti e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua gli ambiti di centro storico.

Il centro storico rappresenta il nucleo insediativo che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante del centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso e contribuiscono a determinarne la qualità ambientale fondata sul rapporto con le superfici pertinenziali.

Sono quindi gli ambiti all'interno dei quali si sono maggiormente conservati gli originari caratteri storico-ambientali, in alcuni casi di elevata qualità, anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" dal PRG vigente già redatto in conformità alla L.R. 80/80 e all'Atlante Regionale (Regione Veneto; censimento, catalogazione ed individuazione dei centri storici del Veneto 1988).

In sede di P.I. il perimetro del Centro Storico potrà essere ampliato al fine di ricomprendere edifici o aree che risultano funzionalmente e morfologicamente connesse alle porzioni già individuate dal PAT, per conferire un assetto coerente ed organico agli interventi di recupero e riqualificazione

**Obiettivi**

Ai fini della tutela e salvaguardia dei centri storici e più in generale del patrimonio di antica origine il PAT si prefigge:

- recupero e valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
- individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
- salvaguardia delle funzioni residenziali e incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
- integrazione di urbanizzazioni, attrezzature e servizi mancanti o carenti;
- recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini);
- valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali;
- interventi di riqualificazione di aree od immobili degradati.

**Direttive**

Il Piano degli Interventi in attuazione dei suesposti obiettivi dovrà puntualmente definire mediante specifico "progetto per il centro storico":

- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

gli ambiti da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo, Piani di Recupero sia di iniziativa pubblica che privata.

- la disciplina delle nuove possibilità edificatorie;
- gli spazi di parcheggio, gli immobili da destinare a servizi, le piazze pedonali, i collegamenti protetti, e gli elementi significativi da valorizzare;
- eventuali interventi di riqualificazione anche attraverso la rilocalizzazione di volumi ed attività incompatibili;
- strumenti e prontuari per la disciplina degli interventi nei centri storici, compreso il Piano del colore.

in sede di redazione del P.I., si dovranno predisporre norme per :

la tutela e la valorizzazione della viabilità e dei fronti appartenenti alla tradizione locale;

favorire e agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale individuati attraverso una accurata indagine storica e catastale;

perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;

favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura.

Il PI dovrà favorire l'arricchimento funzionale di queste parti urbane al fine della loro rivitalizzazione, affiancando a quella residenziale destinazioni con essa compatibili, escludendo quelle moleste o in contrasto con il carattere residenziale e di servizio di queste zone.

### **Prescrizioni**

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi sulla base delle caratteristiche tipologiche di seguito definite, provvede ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento:

Caratteristiche tipologiche:

Il PI provvede a classificare i fabbricati e gli ambiti da tutelare secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:

Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi

Edifici non riferibili al punto precedente ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale, individuati come "emergenze architettoniche" anche in riferimento al Piani Ambientale vigente, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo

Edifici minori, privi di elementi architettonici di particolare pregio o distinzione, ma che mantengono caratteri tipologici storicizzati con valore testimoniale e ambientale da conservare, e costituiscono parte integrante della trama urbana o del paesaggistico rurale, quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Edifici di cui al punto precedente che presentano modifiche dell'impianto originario mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto

che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo;

Edifici che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione migliorativa ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale circostante e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo.

**categorie di intervento:**

**Interventi di manutenzione ordinaria**

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

**Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni
5. riparazione, restauro e ripristino conservativo delle coperture e degli altri organismi strutturali esistenti.

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

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

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

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

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

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

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

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
  - b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
  - c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
  - d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
  - e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
  - f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
  - g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;
  - h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.
- I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

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

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

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:

le preesistente demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;

l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;

l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;

l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

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

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano modifiche per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, e agli edifici privi di particolari caratteristiche architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

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

modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali,

#### **Interventi di ristrutturazione migliorativa**

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati stessi. Generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e modifiche interne. Per tali edifici, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini previsti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico

**Interventi di ristrutturazione urbanistica**

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla ripasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

**Interventi di completamento e nuova costruzione**

Negli ambiti di sottoutilizzo in cui per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI dal repertorio normativo, e dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico. La tipologia dovrà uniformarsi alle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'edificazione preesistente e limitrofa, in assenza di preesistenze significative potrà avvenire secondo i criteri per la "ristrutturazione migliorativa" di cui al presente articolo.

In sede di P.I. andrà operata la ricognizione e l'adeguamento dell'attuale schedatura dei fabbricati, verificando gli esiti dei percorsi di tutela e valorizzazione pregressi. Potranno essere modificati o modulati i gradi di protezione all'interno delle categorie di intervento contemplati al presente articolo, anche per meglio precisarne i contenuti normativi e progettuali, previo apposita analisi e rischedatura rispetto al PRG vigente

In sede di PUA si 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 dal P.I. . Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile dell'UTC, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di caratteristica tipologica 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. 15 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO MONUMENTALE**

---

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 1 – Vincoli, Tavola 2 Invarianti e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – indica gli edifici e complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza.

Sul Territorio Comunale di Galzignano Terme sono individuati:

- Villa Bertolini Olivato,
- Villa Benacchio Barbaro,
- Villa Vallini,
- Villa Civrana Emo Capodilista,
- Villa Pantanieri Venier Ciato,
- Villa Barbarigo Pizzoni Ardemani

### **Obiettivi**

Il PAT persegue la salvaguardia e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale, attraverso politiche finalizzate a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

### **Direttive**

Gli edifici e complessi in oggetto sono assoggettati a grado di tutela per la "caratteristica tipologica 1" di cui al precedente articolo 14.

Il P.I. garantisce la tutela delle aree di interesse archeologico (vincolo archeologico nella Tav. 1 del PAT) mediante assoggettamento ad indagini archeologiche preventive, integrando eventualmente la ricognizione dei siti di interesse archeologico anche sulla scorta delle indicazioni della Carta Archeologica del Veneto della Regione Veneto

Il piano degli interventi (PI) può definire con maggiore dettaglio l'esatta individuazione territoriale delle delimitazioni di tutela, sulla scorta della eventuale documentazione contenuta negli specifici provvedimenti di tutela, in accordo con i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali."

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

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela."

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati in forza di specifiche normative statali e sulle relative pertinenze scoperte, non riportati al presente articolo, fatte salve diverse indicazioni puntuali

vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

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

**ART. 16 VINCOLO PAESAGGISTICO**

---

**Definizione**

Alla Tavola 1 – Vincoli - il PAT, a titolo ricognitivo, individua:

- Le aree sottoposte a vincolo paesaggistico come “bellezze individuate e bellezze d’insieme” ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs 42/ 2004 – e art 142 punto 1 lett f) Colli Euganei
- il corso della “Canaletta di Lospida”, “Scolo Fossoni” e “Scolo Cingolina” soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. C). L.R. 11/04.
- Le zone boscate ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. g). L.R. 11/04.

**Direttive**

Il PI precisa la disciplina dei contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

In particolare il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO. Gli ambiti vincolati individuati nel P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l’errata indicazione di ambiti vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.”

**Prescrizioni e Vincoli**

Il P.I. precisa i caratteri tipologici e per l’inserimento paesaggistico ambientale degli interventi ammissibili in funzione delle specifiche destinazioni di zona, in conformità alle direttive del presente articolo, secondo i criteri e le modalità di cui alla normativa statale e regionale, anche mediante la predisposizione di uno specifico repertorio normativo - abaco

il PAT promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell’ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.

Il P.I. provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico - ambientale sopra descritte, ed a completarne la disciplina. In assenza della classificazione e disciplina da parte del P.I., sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell’autorità idraulica competente.

## **ART. 17 VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE**

---

### **Definizione**

Il PAT, alla tavola 1 – Vincoli - individua le zone sottoposte a tutela ai sensi del RDL 30.12.1923 n. 3267 “Vincolo idrogeologico e forestale” e ai sensi della L.R. 52 del 13.09.1978 “legge forestale regionale”

### **Direttive**

Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli idrogeologici e forestali di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Il P.I. provvede a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, completando la ricognizione dei terreni di qualsiasi natura e destinazione che per motivi connessi alla loro utilizzazione possono subire perdita di stabilità o compromissione del regime idraulico.

### **Prescrizioni e vincoli**

Le opere da realizzarsi nel lambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. n. 1126 del 16.05.1926 e della legislazione regionale in materia.

**ART. 18 AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.**

---

**Definizione**

Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate dal Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione, in relazione alla pericolosità geologica, al fine di contenere le condizioni di rischio.

Le aree individuate dal P.A.I., in base al livello di pericolosità sono:

P1 pericolosità moderata (art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.)

P2 pericolosità media (art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.)

P3 pericolosità elevata (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.)

**Obiettivi**

I vincoli e le norme del P.A.I. sono finalizzate a contrastare le condizioni di rischio rilevate nelle aree richiamate, attraverso l'applicazione obbligatoria e vincolante delle stesse

**Direttive**

Nelle aree classificate di pericolosità geologica l'attuazione degli interventi previsti dal P.I. è subordinata alla verifica della compatibilità degli stessi con le norme di salvaguardia e le situazioni di pericolosità evidenziate. Il P.I. dovrà regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi

**Prescrizioni e vincoli**

Fino all'approvazione del P.I. valgono le norme di cui alla D.C.C. 25 del 14.04.2000, nonché le indicazioni riportate dalle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione, con particolare riguardo agli articoli 10, 11 e 12 delle stesse,

**ART. 19 RETE NATURA 2000**

---

**Definizione**

Il PAT alla tavola 1 – vincoli – individua il perimetro del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3260017 “Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco” individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell’habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006.

La descrizione, l’analisi e le indicazioni specifiche sono riportate nell’elaborato del PAT “Valutazione di incidenza ambientale” (VINCA)

**Obiettivi**

Il PAT persegue l’obiettivo della tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio in conformità alla normativa Comunitaria, alle norme di attuazione del P.T.C.P., promuove e incentiva azioni gestionali all’interno del SIC, secondo quanto indicato dall’elaborato E Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) al fine di favorire:

Il mantenimento dell’equilibrio fra le attività umane e gli ambienti ove queste si realizzano;

La conservazione degli spazi rurali, delle superfici forestali, degli ambienti seminaturali, della fauna e della flora;

Il mantenimento dell’articolazione di paesaggio.

**Direttive**

Il PI dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- attività di ricerca scientifica per il costante aggiornamento e l’integrazione delle informazioni
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d’uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, attività estrattive, ecc.);
- realizzazione di piani e programmi di gestione per l’agricoltura, e la forestazione secondo criteri silvo - colturali di tipo naturalistico e per di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna con incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali anche al fine di bloccarne la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive.
- predisposizione di piani di indirizzo e di linee guida per il ripristino naturalistico delle cave dismesse;

**Prescrizioni e vincoli**

Il PI deve prevedere le modalità secondo cui piani, progetti o interventi sono soggetti alle disposizioni relative all’obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006. In ogni caso devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate. limitando l’espansione verso il territorio rurale adiacente e salvaguardando le aree occupate da habitat di specie di interesse comunitario.

Per gli interventi ammessi dal PAT ricadenti nelle aree di *edificazione diffusa o in aree* dovrà essere redatto in ogni caso uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza

Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

## ART. 20 RETE IDROGRAFICA – FASCE DI RISPETTO

### Definizione

Alla Tavola 1 – Vincoli - il PAT individua:

- a. idrografia di interesse naturalistico del Piano Ambientale, soggetta alle norme di cui all'articolo 21 punto delle NT del Piano Ambientale e Deliberazione C.C. n. 12 del 29.01.2003
- b. scoli consortili, rii e calti minori

### Direttive

L'individuazione del PAT ha valore ricognitivo; In sede di P.I. si potranno meglio definire le fasce di rispetto, relativamente alle quali potranno essere fissate distanze diverse nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto riguarda gli scoli consortili, rii e calti minori il PI provvede alla verifica e aggiornamento dei tracciati, integrando eventualmente la ricognizione del PAT anche in relazione alla sicurezza idraulica del territorio ed eventuali prescrizione in sede di valutazione di compatibilità idraulica.

### Prescrizioni e Vincoli

- a) All'interno delle zone di tutela ai sensi dell'art 41 lett. g) della L.R. 11, sono ammessi esclusivamente:
  - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
  - ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dai P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;
  - per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art.44.

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

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi. I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente.

- b) L'idrografia di interesse naturalistico del Piano Ambientale, ovvero i tratti dei corsi d'acqua pubblica indicati negli elaborati del Piano Ambientale, oltre quanto indicato al punto successivo, valgono le norme di cui all'articolo 21 delle NT del Piano Ambientale e la Deliberazione C.C. n. 12 del 29.01.2003, ed eventuali modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda gli scoli consortili, rii e calti minori va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4 a partire dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'Ente competente per il corso d'acqua; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10 su entrambi i lati del corso d'acqua, a



partire dal ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata a seguito di presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica agli enti competenti.

## **ART. 21 CAVE**

---

### **Definizione**

Sul territorio comunale non sono presenti cave attive ai sensi dell'art 104 del DPR 09 aprile 1959 n. 128 e L.R. 44 del 07.09.1992 e del P.R.A.C. di cui alla DGRV 135/CR del 21 ottobre 2008.

### **Direttive**

Il P.I. può ammettere nell'ambito di cava la realizzazione e gestione di impianti mobili di trasformazione dei materiali estratti, condizionata alla loro rimozione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione ambientale, mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90.

Il P.I. aggiorna il censimento delle autorizzate, ne recepisce il perimetro e aggiorna i limiti all'edificazione previsti dell'art 104 del DPR 09 aprile 1959 n. 128.

### **Prescrizioni e vincoli**

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale è regolato dalla norma della L.R. 44/92 e successive modificazioni e dal PRAC delle Regione Veneto, nell'ambito delle zone agricole con esclusione di quelle ricomprese nelle zone di vincolo monumentale e paesaggistico individuate dal PAT.

## **ART. 22 RISPETTO CIMITERIALE**

---

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale.

### **Direttive**

Il PI provvede ad effettuare la ricognizione e l'aggiornamento delle aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto.

In sede di PI andranno definiti gli interventi ammissibili negli edifici esistenti e negli ambiti pertinenziali posti in zona di rispetto cimiteriale nel rispetto della legislazione vigente.

### **Prescrizioni**

Le distanze delle nuove costruzioni dai cimiteri sono quelle stabilite ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957, n.983, come specificamente decretato dai competenti organi.

Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area esterna al vincolo.

Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 23 RISPETTO STRADALE**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree di rispetto stradale.

Il PAT individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n.285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

**Direttive**

Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, definire eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

Il PI con riferimento alla specificità dei luoghi e delle opere pubbliche o di interesse pubblico di previsione, potrà prevedere la ridefinizione delle fasce di rispetto stradale.

In sede di PI sulla base delle indicazioni del PAT si dovranno definire le nuove previsioni viarie, prevedendo opportune fasce di mitigazione ambientale ed ambientazione paesaggistica, in relazione alle caratteristiche degli ambiti interessati da queste infrastrutture.

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, dovranno prevedersi adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche.

A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

**Prescrizioni**

Il PI all'interno delle zone di rispetto stradale definirà:

- gli interventi ammissibili negli edifici esistenti;
- i casi e le modalità nei quali sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti.
- la realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare la distanza minima prevista per i fabbricati.

la realizzazione di nuove costruzioni, attrezzature, impianti, nonché di opere e manufatti di interesse generale.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo. Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

**ART. 24 RISPETTO DA IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

---

**Definizione**

Gli impianti per la telefonia mobile o assimilabili sono quelli previsti e normati dal D.Lgs 01.08. 2003 n. 259, *L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q)*, *L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003* e successive modificazioni.

**Obiettivi**

Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici. In tal senso andrà verificata la compatibilità delle previsioni edificatorie con riguardo a possibili siti per l'insediamento di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e con i piani di localizzazione finalizzati allo sviluppo delle reti.

**Direttive**

Il PI stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs 01.08.2003, n. 259 e successive modificazioni.

Il PI individuerà le opere ed i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione di cui al D. Lgs 01.08.2003, n. 259 e successive modificazioni, anche mediante la predisposizione di piani specifici, anche sulla scorta di iniziative di rango intercomunale.

Nella realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si dovranno osservare le seguenti cautele:

- interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici generatori di vincolo;
- prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito.
- ogni altra precisazione derivante da Regolamento Comunale di settore.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

**ART. 25 RISPETTO DA ELETTRODOTTI**

---

**Definizione**

Sulle territorio comunale non sono presenti elettrodotti di tensione uguale o superiore a 132 kV come evidenziato nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

**Obiettivi**

Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici. Qualora dovessero essere previsti e realizzati nuovi tracciati andrà verificata la compatibilità delle previsioni edificatorie con riguardo ad alla fascia di rispetto dal tracciato dell'elettrodotto come determinata in base alle indicazioni dell'ente gestore dello stesso.

**Direttive**

Il PI potrà individuare le fasce di rispetto in base alla normativa vigente, con particolare riguardo alle misurazioni dell'effettivo campo magnetico generato.

Eventuali interventi di edificazione o trasformazione (con inserimento di nuove superfici destinate alla stabile permanenza delle persone) all'interno della fascia di rispetto definita in base alle caratteristiche specifiche indicate dall'ente gestore, potranno essere ammessi solo dopo l'accertamento del rispetto dei valori di esposizione previsti dalla normativa statale e regionale in materia, mediante misurazione diretta su campo.

Il PI indica le modalità e gli ambiti di ammissibilità della deroga alla fascia di rispetto nel rispetto della normativa vigente.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

## **ART. 26 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI**

---

Il PAT recepisce le distanze da particolari aree ed impianti sulla scorta delle normative di settore e, per quanto applicabili, delle autorizzazioni e deliberazioni degli enti territoriali competenti.

Tali impianti ed aree sono riferiti a:

- depuratori;
- impianti tecnologici;
- pozzi idrotermali
- allevamenti zootecnici intensivi
- ogni altro manufatto o area presenti nel territorio, meritevoli di particolare considerazione e cautela disciplinati dalla normativa vigente.

In sede di P.I. tali condizioni andranno verificate anche rispetto all'eventuale dinamicità di alcune particolari condizioni specifiche.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di delle fasce di tutela da cave e discariche, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

### **26.1 – depuratori**

Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977” e “Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc..”

### **26.2 – impianti tecnologici**

Per altri impianti tecnologici eventualmente presenti o previsti e non rappresentati alla tavola n. 1 del PAT valgono comunque le norme specifiche di tutela definite dalla normativa generale in materia.

### **26.3 – pozzi termali**

il PAT individua i pozzi termali ai sensi della L.R. n. 40 del 10 ottobre 1989 e del Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale vigente (P.U.R.T.) riportati alla Tav. 1 – Vincoli. Le nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare le distanze minime e le condizioni di cui all'articolo 7 delle Norme Tecniche del PURT vigente.

L'individuazione dei pozzi termali riportata alla tavola 1 del PAT ha valore ricognitivo, la verifica delle concessioni minerarie avverrà in diretto rapporto con l'ente di Gestione Unica del Bacino Idrominerario Omogeneo dei Colli Euganei (BIOCE)

### **26.4 – allevamenti zootecnici**

Sul territorio comunale non sono presenti allevamenti zootecnici intensivi.

Ai sensi dell'Art. 19, punto 1 lett.d) sul territorio comunale ricadente all'interno del perimetro del Parco Colli Euganei non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi.



**ART. 27 VINCOLO SISMICO**

---

**Definizione**

Nella "Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale" viene individuato il vincolo sismico (derivante dalla nuova classificazione sismica di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274/2003. Il Comune di Galzignano Terme rientra nella classe 4 della nuova zonizzazione sismica.

**Direttive**

La Regione Veneto con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67/2003 ha recepito la classificazione sismica del territorio comunale stabilita con la citata ordinanza n. 3274/2003. Ai sensi la D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, i comuni che ricadono nella zona 4 non sono necessari né il deposito dei progetti, ai sensi della citata Legge n. 64/1974, né gli adempimenti successivi, fermo restando l'obbligo di progettazione antisismica.

Il territorio di Galzignano Terme si divide in una porzione orientale pianeggiante e in una porzione occidentale di collina, ciascuna con una differente risposta sismica.

Particolare attenzione dal punto di vista sismico va posta nell'ambito di pianura alle fasce alla base dei pendii e ai possibili fenomeni di liquefazione nei terreni granulari con falda superficiale (a livello sismico risulta significativa una falda con soggiacenza inferiore a 15 m dal piano campagna). Per tali aree ogni nuovo intervento dovrà essere corredato da una relazione geologica contenente un'analisi della risposta sismica locale.

Nell'ambito collinare le zone più critiche possono risultare le aree di cime isolate o guglie, le creste di dorsale con sommità molto stretta rispetto alla base, di ciglio di scarpata (orli di terrazzo, nicchie di frana, ciglio di dighe in terra, terrazzi in terreni di riporto e cigli di cave di inerti) e le zone di contatto tra litologie molto diverse o con presenza di discontinuità quali fratture, linee di faglia o cavità. Anche in queste porzioni di territorio ogni nuovo intervento dovrà essere caratterizzato da una relazione geologica che valuti la risposta sismica locale

**vincoli**

Oltre alle norme contenute nella OPCM 3274/03 e nella DGR n.67, saranno da applicare le disposizioni contenute nella D.G.R. n.71/2008 e nella D.G.R. n. 3308 del 4.11.2008, nel D.M. 159/2005, nell'Ordinanza PCM. n. 3519/2006 e nelle recenti NTC/08.

**CAPO II – INVARIANTI****ART. 28 INVARIANTI DI NATURA STORICO – MONUMENTALE E ARCHITETTONICA****Definizione**

Il PAT. nella Tav. 1 Carta dei Vincoli, Tav. 2 Carta delle Invarianti e Tav. 4 Carta della Trasformabilità, ai sensi della L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13 e 40, individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica culturale del territorio comunale. Questo patrimonio non si configura solo, in monumenti, ville e parchi storici, quanto in edifici della civiltà rurale, tracciati storici, sistemazioni culturali, capitelli, edicole, alberi monumentali, iconografia, luoghi e simboli della tradizione popolare.

Le invarianti di natura storico monumentale strutturali storico-culturali corrispondono ai seguenti elementi indicati nella TAV 2:

**A. elementi areali:**

- i Centri Storici come delimitati dal vigente PRG;
- i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- le pertinenze scoperte da tutelare.

**B. elementi puntuali:**

- Edifici o complessi di cui all'elenco Ville Venete; sul Territorio Comunale di Galzignano Terme sono individuati:
  - villa Barbarigo Pizzoni
  - villa Benacchio Barbaro
  - villa Olivato Bertolini
  - villa Civrana Capodilista
  - villa Ciato Venier
  - villa Piasni Augusta
  - villa Saggini Mater Dei
  - villa Vallini Maria
- Emergenze architettoniche, edifici e complessi di valore architettonico non già inclusi ai punti precedenti segnalati dal Piano Ambientale;
- Edifici o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico.

**Obiettivi**

Il PAT promuove la difesa del patrimonio storico - monumentale - culturale - architettonico attraverso i seguenti obiettivi:

- salvaguardia, valorizzazione e recupero, degli edifici e complessi di valore storico monumentale e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

- tutela, e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio sparso di antica origine e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale;
- recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso.

### **Direttive**

Il PI dovrà definire gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico – monumentale - culturale - architettonico perseguendo i seguenti indirizzi:

- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili;
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e colturali tradizionali;
- individuazione di percorsi tematici conoscitivi del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali.

Il PI sulla base della classificazione del valore storico, artistico, architettonico ed ambientale dei manufatti stabilirà misure per la loro valorizzazione anche attraverso la loro percezione visiva e fruibilità, favorendo anche destinazioni d'uso che permettano un uso collettivo o pubblico compatibile.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di questi ambiti, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

Sulla base di quanto previsto all'art. 14, il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della legge regionale 11/2004; si fa salvo in ogni caso il parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **a. Pertinenze scoperte da tutelare:**

Alla tav. 2 – Invarianti- e tav. 4 –Trasformabilità- del PAT sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove

edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete:

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità, individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 26 delle N.T del P.T.C.P., i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete di cui al presente articolo, in ambiti anche non funzionalmente pertinenti, la cui tutela appare necessaria per la corretta lettura e percezione dell'insieme architettonico paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali; ed inoltre i P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi nonché di un'accurata analisi dello stato di fatto, provvedono a definire per ciascuno di essi le modalità di intervento di dettaglio con esclusione di interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici incompatibili con il contesto da tutelare. Il P.I. potrà apportare lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal PATI in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo le finalità della massima tutela storico ambientale delle aree.

Devono in ogni caso essere garantiti:

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

Il P.I. adotta misure volte a:

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

Il P.I. privilegia in via prioritaria:

- l'ubicazione di standard urbanistici, escluse le aree sistemate a verde, all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.
- Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Fino all'approvazione del P.I, sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, con esclusione di realizzazioni di nuova edificazione, nuove infrastrutture ed installazioni tecnologiche.

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

**b. Centro storico:**

valgono le norme di cui al precedente art 14;

**c. Edifici o complessi di cui all'elenco Ville Venete:**

oltre alle norme relative ai contesti e alle pertinenze da tutelare, per i singoli manufatti valgono le norme di cui al precedente art 14. Fino al redazione del PI per tali manufatti sono ammessi gli interventi di cui alla "ristrutturazione edilizia di tipo A" di cui al citato art. 14.

**d. Emergenze architettoniche**

Edifici e complessi architettonici di particolare valore testimoniale, non inclusi ai punti precedenti ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale, individuati come "emergenze architettoniche" anche in riferimento al Piano Ambientale vigente, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al precedente articolo 14. In sede di P.I potrà essere valutata l'attribuzione di diverse categoria di intervento per parti del complesso in ragione delle specifiche condizioni di conservazione come ristrutturazione di tipo B di cui al precedente articolo 14.

**Edifici o complessi di valore storico testimoniale:**

Il PAT alla tavola. 2 – Invarianti - e tavola. 4 –Trasformabilità - individua gli immobili o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico confermando la classificazione del PRG vigente.

Per tali ambiti deve essere attuata una rigorosa analisi storica a scala territoriale e presso i singoli manufatti con individuazione della aree di pertinenza e gli edifici accessori tipici quali i barchi e le tesse, i rustici, l'aia, il pozzo, gli accessi, le alberate, e tutto quanto afferente l'assetto storico. Devono essere conservati gli apparati edilizi superstiti, le tecniche costruttive tradizionali e i segni connotativi del paesaggio circostante. Devono essere idoneamente definiti i siti e le caratteristiche costruttive dei nuovi interventi, coerenti ed in armonia con quelli storici e tipici. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili preferibilmente volte verso una prospettiva di turismo sostenibile quali ad esempio l'accoglienza agrituristica, le attività del tempo libero e collegate al turismo culturale ed ambientale, il recupero di attività tradizionali e di lavorazione dei prodotti locali (agricoli o litologici).

In sede di P.I. andrà operata la ricognizione e l'adeguamento dell'attuale schedatura dei fabbricati, verificando gli esiti dei percorsi di tutela e valorizzazione pregressi. Potranno essere modificati o modulati i gradi di protezione vigenti all'interno di quelli contemplati in ciascuna delle categorie di cui alle prescrizioni del precedente articolo 14, anche per meglio precisarne i contenuti normativi e progettuali, previo apposita analisi e rischedatura rispetto al PRG

vigente, con particolare riguardo alla verifica delle condizioni per l'applicazione di categorie di recupero conformi alle più recenti normative di sicurezza statica, contenimento dei consumi energetici, igienico sanitarie.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili, in relazione alle caratteristiche specifiche dei fabbricati valgono quelle ammesse per il Centro Storico.

Gli ampliamenti di volume ammissibili in ragione del grado di protezione, il cui limite è fissato con il P.I. dal repertorio normativo, dai profili di progetto, mediante specifica schedatura, potranno comportare il raggiungimento del limite di mc 800 compreso l'esistente, e l'aumento del 20% del volume in atto o previsto alla data di adozione del PAT.

Potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

**ART. 29 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 –Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità ambientali e naturalistiche sono massime.

Sono ambiti naturali e rurali integri o sufficientemente integri, e presenza di connessioni a rete con la specifica e particolare struttura idrogeologica o idrografica.

Il PAT individua le seguenti invarianti ambientali di tipo areale:

- aree boscate di valore ambientale, ovvero superfici a bosco riconosciuto quale habitat (*Boschi pannonici di Quercus pubescens e foreste di castanea sativa*) nel piano di gestione ZPS 2010 del Parco Colli Euganei;
- vegri, ovvero superfici a seminaturali, formazioni erbose secche e facies coperte da cespugli su substrato calcareo, riconosciuti quale habitat nel piano di gestione ZPS 2010 del Parco Colli Euganei.

**Obiettivi**

Il PAT promuove la difesa e/o il ripristino di queste parti del territorio per le quali si riconoscono le peculiarità dal punto di vista paesaggistico-ambientale, produttivo ecologico, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale ed all'uso sociale. Sono parti del territorio fondamentali ai fini del mantenimento e della ricostruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente la salvaguardia del potenziale biotico.

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

**Direttive**

Il PI dovrà definire gli interventi ammissibili nelle zone di invariante ambientale perseguendo i seguenti obiettivi:

mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;

organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;

promozione dell'introduzione di colture a basso impatto;

valorizzazione dell'attività agrituristica e di visitazione, attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali;

**Prescrizioni**

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo.

Per il mantenimento dei vegri è ammessa l'introduzione di colture arboree rade, a basso utilizzo di superficie e mantenimento della condizione prativa, quali l'ulivo, il mandorlo o altre essenze da frutto di tipo rustico.

Tutti gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati secondo quanto previsto dal Piano di Gestione ZPS del Parco Colli Euganei 2010 (ed eventuali modificazioni).

**ART. 30 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Invarianti – Il PAT individua “Land Marker” quali elementi puntuali emergenti sul territorio comunale, in particolare:

- il giardino monumentale di Villa Barbarigo Pizzoni;
- il parco di Villa Saggini;
- il monumento vegetale di Casa Lionello.

**Obiettivi**

- tutela della trama del paesaggio agrario nella sua unitarietà;
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri dell'architettura rurale tradizionale, anche rispetto all'inserimento ambientale, con particolare riguardo agli elementi pertinenziali, le corti, gli accessi, le alberate ecc. secondo quanto indicato dal precedente art. 28 per gli edifici o complessi di valore storico testimoniale;
- tutela e valorizzazione degli assetti culturali tradizionali, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, tagliapoggi, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- incentivazione delle forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.
- Valorizzazione delle fruibilità sociale
- Conservazione e tutela delle emergenze specifiche (land marker) come previsto dell'art. 22 delle NT del PTCP della Provincia di Padova

**Prescrizioni**

In sede di P.I. andranno verificato gli ambiti di paesaggio agrario del Piano Ambientale nei quali le qualità paesaggistiche sono massime. Sono ambiti connessi al sistema del paesaggio agrario, che presentano connessioni con molteplici aspetti di tipo naturalistico e storico culturale oltreché paesaggistico, in particolare riguardo ai corridoi ecologici di cui al successivo articolo 48.

All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Andranno perseguiti gli obiettivi di cui al successivo articolo 49 e quelli comuni delle invarianti ambientali e storico-culturali.



**ART. 31 INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Invarianti – individua le invarianti di natura idrogeologica, quali:

- a. L'ambito dei corsi d'acqua principali e degli specchi d'acqua
- b. I sistemi lineari degli scoli consortili, rii e calti
- c. Gli elementi puntuali delle sorgenti

Tali ambiti ed elementi sono soggetti anche alla disciplina di tutela specifica di cui al precedente articolo 20.

**Obiettivi**

Oltre alle condizioni di tutela e vincolo richiamate, le invarianti di natura idrogeologica che afferiscono al sistema di regimazione del territorio costituiscono l'elemento strutturante principale della tessitura del paesaggio agrario, ne determinano la trama, e ne garantiscono l'efficienza idraulica. Allo scopo il PAT pone i seguenti obiettivi:

- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici connessi al sistema di governo idraulico storicizzato;
- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale connessi al sistema delle bonifiche;
- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili di affossamenti e sponde, salvo che per le opere di manutenzione, ripristino da concordare con il Consorzio di Bonifica.

**Prescrizioni**

In sede di P.I. andrà completata la ricognizione della rete scolante minore anche in rapporto alla struttura di primi impianto documentata dal PAT.

Vanno limitate attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Vanno evitati tombinamenti non strettamente indispensabili e convenuti con il Consorzio di Bonifica, la chiusura dei fossi senza formazione di corsi alternativi allineati rispetto alla prevalente trama idraulica preesistente.

**ART. 32 INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA**

---

**Definizione**

Sul territorio comunale non si riscontrano Geositi censiti dalla Direzione Geologia della Regione Veneto. Il PAT, alla tavola 2 – invarianti – individua quale invariante di natura geologica la grotta del Monte Orsara “Buso delle Formiche” indicato anche dalla Carta Geomorfológica del PAT

Il P.I. potrà integrare la ricognizione dei geositi mediante specifica segnalazione alla Direzione Geologia della Regione Veneto secondo la “scheda geositi” predisposta delle stessa Direzione Regionale.

**Obiettivi**

Il PAT pone l’obiettivo delle tutela e conservazione geologica della grotta del Monte Orsara “Buso delle Formiche”, della sua valorizzazione a scopi scientifico/divulgativi e di visitazione.

**Prescrizioni e vincoli**

Vanno escluse tutte le attività tali da compromettere la conservazione integrale del sito, mentre sono ammessi interventi manutentivi, di pulitura e di sistemazione in sicurezza dell’ambito.

Il P.I. potrà integrare la ricognizione dei geositi mediante specifica segnalazione alla Direzione Geologia della Regione Veneto secondo la “scheda geositi” predisposta delle stessa Direzione Regionale.

## **ART. 33 INVARIANTI DI NATURA GEOMORFOLOGICA**

---

### **Definizione**

Il PAT, alla tavola 2 – invarianti – individua le seguenti invarianti di natura geomorfologica:

- le cave inattive

### **Obiettivi**

Per le cave dismesse il PAT pone l'obiettivo della loro messa in sicurezza, recupero ambientale e valorizzazione testimoniale, culturale, scientifica e ricreativa.

### **Direttive**

Al fine del conseguimento di tali obiettivi con il P.I. vanno previsti:

- predisposizione di una banca dati delle cave dismesse o abbandonate, individuando i siti compatibili ad usi per la fruizione pubblica, di visitazione, o per la semplice rinaturalizzazione.
- definizione e coordinamento di Piani o Progetti di messa in sicurezza,
- ricomposizione ambientale e valorizzazione.

### **Prescrizioni**

Non sono ammesse modificazioni dei profili morfologici salvo quanto previsto da piani di ricomposizione ambientale predisposti secondo la normativa regionale vigente.

Gli interventi di recupero, e riqualificazione, anche in riferimento ai manufatti esistenti e alle destinazioni compatibili, andranno condotti secondo quanto prescritto per le "area idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale" di cui al successivo articolo 38.

**CAPO III –FRAGILITA'****ART. 34 COMPATIBILITA' GEOLOGICA**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità – classifica il territorio Comunale, attraverso la “Compatibilità Geologica ai fini Urbanistici”, nelle seguenti tre classi: “aree idonee”, “aree idonee a condizione”, “aree non idonee”, contraddistinte da differenti caratteristiche per suolo e sottosuolo specificate sulla scorta dei seguenti parametri dettagliati nella relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T.:

- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- problematiche di tipo idrogeologico:
- condizioni idrauliche: ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione;

Il P.I. potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. Nell'eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Q.C. del P.A.T. e la stessa Tav. 3 delle Fragilità, che verrà automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata. In ogni caso, prevarrà lo strumento pianificatorio a scala maggiore.

**CLASSE DI COMPATIBILITÀ I - AREE IDONEE****Definizione**

Tali aree sono caratterizzate da terreni con proprietà geotecniche da medie a buone, assenza di allagamenti storici o di rischio idraulico, come specificato nel PTCP e dal Consorzio di Bonifica "Adige-Euganeo". Sul territorio comunale risulta idoneo all'utilizzazione urbanistica circa il 20 % del territorio totale; si tratta per la maggior parte di territorio pianeggiante. In particolare risultano idonee cinque aree principali: la zona che comprende l'abitato di Galzignano Terme estesa alla porzione che occupa il fondovalle di via Cingolina, la zona di Valsanzibio, la zona più a sud a confine con Arquà Petrarca di via Regianzane, la zona a nordest della Chiesa Vecchia estesa alla fascia di Via Canova, e la zona a confine con Montegrotto Terme che corrisponde all'inizio di via Regazzoni.

**Prescrizioni**

In queste zone non sussistono limiti geologici e geotecnici all'utilizzo urbanistico. Per gli interventi in queste zone la relazione geologica e geotecnica andrà redatta in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009. La relazione geologica e geotecnica che accompagnerà ogni intervento dovrà fornire elementi quantitativi, ricavati da indagini geologiche e prove dirette con grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

**CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE****Definizione**

Si tratta di terreni con litologia e proprietà geomeccaniche variabili e con diversa profondità della tavola d'acqua.

In questa classe ricade circa il 65% del territorio comunale, comprendendo buona parte delle "valli" pianeggianti, e gran parte della fascia collinare. In pianura si riscontrano terreni significativamente comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre (limi e argille), data la presenza di falda con modesta soggiacenza e la forte componente organica (torbe).

Appartengono a questa classe anche le aree allagabili e/o con locale deficienza di drenaggio o ristagno d'acqua in particolari condizioni meteorologiche, che comportano il crearsi di tiranti d'acqua normalmente non pericolosi, ma di "disturbo" per la normale attività di residenza o di produttività e di viabilità.

La zona collinare è composta da substrato calcareo-marnoso o vulcanico, subaffiorante lungo i pendii. Sulle porzioni meno acclivi dei rilievi si trovano terreni prevalentemente limoso-argillosi, che presentano caratteristiche geotecniche mediocri e problemi di drenaggio a breve termine.

### **Prescrizioni**

Per le aree a condizione ogni intervento edificatorio specifico verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche e da un'analisi della risposta sismica locale finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee.

In particolare si dovrà determinare e verificare:

- la stabilità dei versanti, verificando l'impatto dell'intervento in progetto sull'equilibrio locale;
- la presenza di eventuali dissesti già in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- la tipologia dei terreni, sia sciolti che litoidi, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni,
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
- la presenza e orientazione di eventuali linee di frattura o discontinuità tettonica (linee di faglia), differendo di conseguenza il posizionamento dell'opera in progetto;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Per le zone ad elevata acclività e nelle vallecole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.

Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto con riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

Nelle aree caratterizzate da dissesto idrogeologico e in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere invece condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo e per la sicurezza delle pareti degli stessi) e sia durante l'esercizio dell'opera stessa in progetto. Si dovrà, quindi, in fase di progetto e di P.I. acquisire i dati freaticometrici del sottosuolo ed idrometrici nelle aste d'acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.

In caso di scavi gli emungimenti (es. well-point o pozzi) devono tener conto dell'estensione dei coni d'influenza e delle spinte idrauliche sulle pareti, che dovranno essere opportunamente sostenute con interventi provvisori o definitivi in funzione dell'opera.

Poiché le aree soggette ad allagamenti hanno in genere livello freatico compreso tra 0 e 2 m da p.c. è consigliabile adottare i seguenti accorgimenti:

- prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici
- evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna;
- per eventuali opere in sotterraneo già esistenti è opportuno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
- gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
- nella scelta della tipologia di fondazioni si evitino quelle che possono comportare cedimenti differenziali in rapporto alle qualità del sottosuolo;
- per falda con profondità minore di 1.0 metro nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione, privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione;
- i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri possono essere adottati se la falda ha una profondità non minore di 2.5 m da p.c., come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti. In caso di falda più superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.

Nel complesso i nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno indotta dagli interventi stessi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Valutazione di Compatibilità idraulica che completa il PAT.

### **CLASSE DI COMPATIBILITÀ III - TERRENI NON IDONEI**

#### **Definizione**

Le aree non idonee occupano circa il 15% del territorio comunale di Galzignano Terme. Si tratta delle zone più depresse delle "valli", delle aree soggette a dissesto, delle scarpate e delle vallecicole più ripide della zona collinare e delle ex cave.

Nelle zone depresse, che sono soggette a subsidenza (fino a 2 cm/anno), i terreni presentano caratteristiche geotecniche scadenti e sono inoltre soggette a pericolosità da allagamento.

Le aree franose sono zone suscettibili di instabilità, o contermini ad ambiti di dissesto con caratteristiche litologiche, geomorfologiche nonché idrogeologiche simili alle aree di dissesto.

Sono aree di versante con terreni sciolti di alterazione, di natura marnosa o vulcanica. Zone con segni di dissesto a bassa pericolosità interessate da fenomeni di deformazione lenta (creep e/o soliflusso) evidenziati da segni e lesioni sulle strutture esistenti.

Comprendono le aree sottoposte a norme PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).

Le scarpate e le vallecole più ripide sono caratterizzate da possibili fenomeni d'instabilità legati alla litologia (depositi detritici sciolti, marne e calcari marnosi), all'elevata pendenza e alla conseguente azione erosiva delle acque di ruscellamento.

Le aree di cava, che presentano importanti scarpate di scavo, sono situate principalmente nella parte settentrionale del comune.

### **Prescrizioni**

Studio geologico per un adeguato intorno morfologico. Verifica della stabilità del versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti. Particolare attenzione alle opere di sistemazione agraria e bonifica tramite drenaggi e/o opere di sostegno. Riduzione al minimo dei movimenti terra. Necessaria progettazione degli interventi anche per le attività agricole.

Nelle aree non idonee sono vietati interventi di nuova edificazione.

Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale.

In sede di PI, nelle Aree non idonee saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla messa in sicurezza.

Gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed stabilizzazione dei pendii, al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le zone ad elevata acclività e nelle vallecole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.

Per le zone di cava è necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.

nelle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane o caduta massi sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di escavazione, che siano però finalizzati alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto;

Per tali aree si richiama quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI, Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Brenta-Bacchiglione.



---

**ART. 35 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA**

---

**Obiettivi**

Il PAT si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento. In tale contesto indispensabili divengono il controllo delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi produttivi, attività agricole a rischio di inquinamento, depuratori, cimiteri.

Il territorio del P.A.T. rientra nell'Ambito del Bacino Scolante della Laguna Veneta.

Il P.A.T., relativamente alle tematiche agricole, promuove la razionalizzazione della raccolta, al trattamento ed allo spargimento delle deiezioni animali derivanti da allevamenti zootecnici. La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" ed i successivi Atti Regionali.

**Direttive**

Il PI al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee e superficiali dovrà provvedere:

- al monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali (ARPAV);
- alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- 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;
- a predisporre un'efficiente rete fognaria in particolare nei centri abitati;
- a monitorare gli scarichi civili non connessi alla rete fognaria e a favorirne l'eventuale adeguamento.

**Prescrizioni**

Tutti i pozzi 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.

Nelle aree di rispetto dei punti di prelievo di acque a scopi acquedottistici, si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

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

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

## ART. 36 RISCHIO IDRAULICO

---

### Definizione

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità - individua gli ambiti con problematiche idrauliche di possibile esondazione o di difficoltà di deflusso (aree esondabili o a ristagno idrico).

Le problematiche relative al rischio idraulico sono contenute all'interno del Quadro Conoscitivo e negli elaborati redatti per la Valutazione di Compatibilità Idraulica, parte integrante del PAT.

Il P.I. potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. Nell'eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Q.C. del P.A.T. e la stessa Tav. 3 delle fragilità che verrà automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata. In ogni caso, prevarrà lo strumento pianificatorio a scala maggiore.

Il territorio del Comune di Galzignano Terme non presenta aree di rischio idraulico in riferimento al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) dell'Autorità di Bacino dell'Alto Adriatico. Tuttavia il Consorzio di Bonifica segnala alcune aree con rischio idraulico R1 basso. Queste sono state riportate nella Carta Idrogeologica.

### Obiettivi

Il PAT si prefigge di garantire il sistema di smaltimento dei deflussi meteorici, in particolare nei confronti dei processi di trasformazione di tipo urbanistico, garantendo nel frattempo la sicurezza degli insediamenti.

I vincoli, le norme e le direttive sono finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.

Tali disposizioni sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.

Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno, al grado di impermeabilizzazione descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di evitare ogni pericolosità.

### Direttive

PAT individua le seguenti condizioni di rischio idraulico:

aree facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico

a. La Tav. .3 “Carta delle fragilità” individua le “aree esondabili o a ristagno idrico” che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d’acqua o di allagamento. Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. In caso di intervento edilizio/urbanistico è l’obbligatoria la rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo D.G.R.V. n° 2948/09 e relativo Allegato A alla D.G.R. n. 2948/2009) del sito per garantire l’ambito dal ristagno idrico in situazioni di piena. Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

Aree caratterizzate da terreni con bassissima permeabilità

La presenza di terreni poco permeabili deve essere tenuta in considerazione nella realizzazione di interventi urbanistici. Questa condizione, non modificabile, deve essere studiata con una accurata indagine geologica, affinché l'opera sia realizzabile in sicurezza, adottando il principio della "equivalenza idraulica" ovvero l'opera non deve modificare in senso peggiorativo la capacità di infiltrazione dei terreni dell'acqua meteorica. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. In questo senso si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme, le precisazioni e prescrizioni contenute nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica -V.C.I.

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.). Sono vietate le aspersioni (mediante subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo. Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica - idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

#### Aree di vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904

Come già indicato al precedente art. 17 alla tav. 1 – vincoli, il PAT individua i corsi d'acqua per i quali vale la fascia di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904; entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori.

Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche andranno preventivamente concordati con l'Ente competente.

#### **Prescrizioni**

Le opere di mitigazione idraulica e gli interventi compensativi per ogni singolo intervento di trasformazione dovranno essere compatibili con le caratteristiche idrogeologiche del contesto in cui si inseriscono, in particolare con le caratteristiche di permeabilità dei terreni, della profondità della falda e della presenza di aree a rischio idrogeologico. E' fatto obbligo di valutazione della compatibilità idraulica per le pratiche di natura urbanistica; in fase di progettazione dovrà essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario per ogni intervento che comporti una impermeabilizzazione superiore ai 0,1 Ha. Per gli altri casi sarà sufficiente adottare buone pratiche costruttive per ridurre le aree impermeabili o migliorarne la capacità drenante.

I volumi d'invaso da attribuire ad ogni singolo intervento dovranno essere calcolati con maggior dettaglio in fase di pianificazione operativa quando sarà completamente definito l'assetto plano-altimetrico della zona, l'uso del suolo, il reticolo di drenaggio. Dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e il minimo sotto indicato corrispondente al valore medio dei volumi per ogni singolo ATO relativamente a  $Tr = 50$  anni e  $Tr = 100$  anni e  $Tr=200$  anni. Nel caso in cui il valore ricavato sia inferiore a 500 mc/Ha si dovrà assumere come valore minimo quello fornito dal Consorzio di Bonifica competente.

Il maggior apporto idrico derivante dall'aumento d'impermeabilizzazione del suolo, per il principio dell'invarianza idraulica, dovrà essere smaltito il più possibile in loco evitando lo scarico diretto nella rete idrografica superficiale.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno

dei singoli lotti/comparti assumendosi quindi l'onere di realizzare un complesso organico ed efficiente d'interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti nei futuri PI e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

In fase progettuale inoltre dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti:

- nelle aree destinate a parcheggio pubblico/privato privilegiare pavimentazioni di tipo drenante;
- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse pendenze e rendere più densa la rete di punti di assorbimento (chiusini, canalette di drenaggio, grigliati);
- le acque inquinate di prima pioggia provenienti dalle aree di sosta, transito e manovra degli automezzi potranno essere destinate ad un disoleatore prima della consegna finale al corpo recettore o alla batteria di pozzi perdenti;
- negli interventi dove è prevista la predisposizione della rete di acque bianche, abbondare nei volumi interrati, sovrastimando le condotte, allo scopo di ottenere un effetto di invaso;
- ove le condizioni del terreno e della falda lo consentono, favorire lo smaltimento del maggior apporto idrico nel sottosuolo mediante pozzi disperdenti o altri sistemi d'infiltrazione;
- ove non fosse possibile lo smaltimento diretto nel sottosuolo delle acque meteoriche prevedere la realizzazione di bacini di invaso da ricavarsi mediante depressioni nelle aree a verde opportunamente individuate e adeguatamente sagomate;
- il recapito nel recettore finale dovrà avvenire mediante pozzetto con bocca tassata per la limitazione della portata scaricata;
- in merito alla possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, questo è consentito solo in casi eccezionali che dovranno essere dimostrati dal richiedente;
- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. Si dovrà altresì evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante allo scopo di evitare il formarsi di zone di ristagno idrico;
- vanno garantite le fasce di inedificabilità per il rispetto fluviale ai sensi dei RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904 per le quali comunque qualsiasi intervento (in particolare se inserito all'interno della fascia dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente) che debba avvenire al loro interno dovrà essere autorizzato dall'Ente competente per la rete interessata (U.P. Genio Civile di Padova o Consorzio).
- le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica dovranno risultare inedificabili con l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo;
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;
- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
- nel P.I. dovranno essere approfondite e aggiornate con apposite schede puntuali prodotte per area soggetta a trasformazione urbanistica (ognuna delle quali dovrà venire definita in modo da essere immediatamente identificabile nelle carte di piano), le analisi riportate nello studio di compatibilità, per le quali dovranno venire

indicate le possibili opere di mitigazione idraulica, e dovranno venire valutati i volumi di mitigazione in riferimento a quanto riportato nel presente articolo.

### **Prescrizioni per le aree allagabili o a ristagno idrico**

In fase di P.I., in queste aree dovrà essere condotta una specifica valutazione del rischio idraulico a livello di progetto, pur basandosi sulle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotta con il P.A.T. Per opere minori (es. singole abitazioni o superficie impermeabilizzanti modeste) potrà essere fatto riferimento alle Raccomandazioni ed alle Buone Pratiche previste dalla relazione di VCI del PAT e dal Parere rilasciato dal Genio Civile su indicazione del Consorzio di Bonifica.

In relazione ai risultati ottenuti attraverso gli specifici studi di rischio idraulico e di compatibilità idraulica si potranno vietare, in sede di P.I., le opere in sotterraneo oppure potranno essere prescritti rialzi periferici o strutturali all'opera stessa, al fine di impedire allagamenti dei vani interrati.

Oltre alle citate valutazioni del rischio mediante calcoli e modellazioni, dovrà essere mantenuta la funzionalità delle aste fluviali e della rete scolante consorziale o minore attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale risezionamento dell'alveo.

Si avrà cura di non porre nell'ambito della possibile area esondabile opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica o idraulica.

Ogni progetto sarà sostenuto da adeguate indagini idrogeologiche per stabilire lo spessore, le caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche delle coperture sciolte. I dati acquisiti dovranno essere rapportati alle condizioni idrologiche ed idrauliche locali al fine di ottenere, anche mediante codici numerici affidabili, la presenza di criticità idrogeologica e per progettare sia gli interventi di messa in sicurezza, sia la manutenzione delle condizioni di invarianza idraulica, per le aree eventualmente edificabili, attraverso misure compensative.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica competente e con le Amministrazioni Comunali interessate.

Il P.I. andrà a definire nel dettaglio, mediante approfondimenti e studi specifici, il perimetro e la classificazione delle aree a rischio idraulico. In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche, dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'invarianza idraulica.

I volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'invarianza idraulica per le nuove urbanizzazioni dovranno essere applicati anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini/vasche di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate.

Non sarà ammesso qualsiasi interrimento delle affossature esistenti salvo in caso di deviazione, se autorizzata.

Sempre con il P.I. si terrà conto dei risultati del PTCP provinciale, del Piano Provinciale di Emergenza, nonché le segnalazioni e la mappatura redatta dal Consorzio di Bonifica competente territorialmente.

**TITOLO III – NORME DELLO SPAZIO URBANO ED EXTRAURBANO****CAPO I – SPAZIO URBANO****ART. 37 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA****ART. 37.1 aree di urbanizzazione consolidata****Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione consolidata ovvero le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o previsti.

**Obiettivi**

Di seguito si indicano gli obiettivi urbanistico-edilizi per le zone in oggetto:

conservazione e consolidamento del tessuto edilizio ed urbano;

conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;

miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;

individuazione di ambiti dove incentivare interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia;

miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;

- qualificazione degli spazi pubblici, della viabilità e dell'arredo urbano;
- potenziamento del funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e dell'integrazione con le altre parti dell'edificato;

completamento e consolidamento del tessuto edilizio ed urbanistico, con particolare ai "vuoti urbani" interni al sistema insediativo in atto;

interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia finalizzati anche alla qualificazione degli spazi pubblici e all'integrazione delle opere di urbanizzazione

- valorizzazione degli spazi cortilizi e delle aperture verso il territorio agricolo o naturale limitrofo (margini urbani), evitando la completa saturazione dei fronti.

**Direttive**

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità secondo le presenti direttive.

Le modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e nei lotti ineditati saranno quelle dell'intervento diretto, ammettendo altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione, tranne i casi in cui in sede di PI si indicherà il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie al fine della attuazione degli obiettivi del PAT. In tal senso andranno individuati e definiti laddove necessario, interventi di recupero degli standard, di riorganizzazione e/o

miglioramento dell'accessibilità e dell'arredo urbano, con eventuale ricorso agli strumenti della perequazione, compensazione o del credito edilizio previsti dalle presenti norme .

Il PI definirà indici e parametri edilizi, anche modificando quelli del vigente PRG, finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, arredo, verde, ecc).

Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti non del tutto consolidati, gli interventi consentiti dovranno prevedere il recupero degli standard ed il miglioramento della viabilità.

Dovranno essere individuate le aree scoperte verdi o pertinenziali da conservare per la loro valenza ecologica, ambientale e compositiva urbana o paesaggistica, nonché definite modalità atte a favorire la permeabilità dei suoli e l'individuazione di sistemi di continuità con le aree a verde, agricole e non, limitrofe.

Il PI potrà, inoltre, in relazione alle problematiche esistenti, definire specifici interventi attraverso la redazione di piani attuativi o piani guida, che potranno essere proposti anche dai privati e soggetti ad approvazione comunale ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n.11/2004. Tali piani potranno includere anche parti o tessuti consolidati, qualora finalizzati ad una migliore qualità degli interventi.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, secondo valutazioni di carattere formale e operativo, il P.I. potrà valutare l'opportunità di eventuali scostamenti di carattere non strategico dalle previsioni del PAT nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza; possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

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

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, mediante anche ampliamento o nuove edificazioni, potrà avvenire soltanto attraverso interventi di "completamento" in attuazione diretta e tali da non comportare la necessità di un PUA, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti".

### **Prescrizioni**

In queste aree, qualora il P.I. non individui il ricorso a piani urbanistici attuativi, piani guida o di comparto, sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché quelli di nuova costruzione e di ampliamento dell'esistente. Prima del PI, negli ambiti sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG, qualora compatibili con il PAT.

Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data

di adozione del primo PI si applicherà, nei termini di validità degli PUA stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del PAT. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal PI.

L'adozione del PI comporterà, per i PUA non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento al nuovo strumento generale.”

#### **ART. 37.2 aree di urbanizzazione programmata**

##### **Definizione**

Sono aree classificate come edificabili dal Piano Regolatore vigente, soggette a PUA e che non hanno ancora avuto attuazione, ovvero per le quali non è ancora stato convenzionato lo strumento urbanistico attuativo. Per tali ambiti la conferma delle previsioni vigenti è subordinata alla verifica di compatibilità rispetto alle indicazioni del PAT

##### **Obiettivi**

Per tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi di integrazione e completamento del disegno urbano indicati ai successivi articoli 42 e 49.

##### **Direttive**

Le modalità di intervento in queste aree, saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi. Il P.I. potrà ridefinire il disegno urbano indicato dal Piano Regolatore vigente in funzione delle nuove direttrici e integrazioni indicate dal PAT nonché i criteri attuativi riferiti alle modalità di perequazione indicate.

##### **Prescrizioni**

Le zone a servizi indicate dal PAT afferenti agli ambiti programmati dal Piano Regolatore vigente potranno trovare attuazione mediante compensazioni di cui al precedente articolo 7.



**ART. 38 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE**

---

**Definizione**

Il PAT individua alla tavola 4 – carta della trasformabilità – i seguenti ambiti e relative strutture che risultano idonee per di interventi di riqualificazione, mitigazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/2004:

- cave inattive e dismesse;

**obiettivi**

tali individuazioni rappresentano ambiti che per la loro complessità, dimensione, situazione ambientale specifica possono necessitare di particolari interventi di recupero e valorizzazione e di miglioramento della qualità ambientale e territoriale.

**Direttive**

Cave inattive e dismesse:

- interventi di recupero e mitigazione mediante redazione di uno specifico progetto di ricomposizione ambientale
- interventi di riordino e riqualificazione dei manufatti esistenti legittimi, compatibili alle norme di tutela geologica e idrogeologica dell'ambito, anche con destinazioni a servizi, visitazione e ospitalità,
- eventuale applicazione del credito edilizio di cui al precedente articolo 8

Ambiti specifici:

- interventi volti a favorirne la visitabilità, anche mediante inserimento attrezzature specifiche per la sosta, percorsi, aree attrezzate
- interventi di recupero dei manufatti secondo le categoria del restauro di cui al precedente art. 14

il P.I. può individuare nuove aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, senza che ciò comporti modifica del PAT, nel rispetto dei contenuti delle presenti NT, e valutando l'opportunità di operare secondo programmi complessi

**prescrizioni e vincoli**

gli interventi relativi alle cave inattive e dismesse andranno condotti mediante PUA o schedatura specifica del P.I., e acquisizione del parere degli enti competenti per il regime dei vincoli in atto.

## **ART. 39 AREE PER SERVIZI**

---

### **Definizione**

Il PAT sulla base del dimensionamento teorico, relativo alle diverse destinazioni d'uso, prevede una idonea dotazione di aree per servizi. Queste ultime comprendono: aree ed attrezzature per: l'istruzione, interesse comune, spazi aperti attrezzati, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali, elementi di riqualificazione urbana, oltre ad attrezzature riconducibili alle necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche.

### **Obiettivi**

Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo, alle necessità del contesto ed alle esigenze espresse dalla collettività. I rapporti di dimensionamento sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovracomunale

Il P.A.T. individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, in coerenza con quanto previsto dall' art. 13 lett. j) della L.R. 11/2004, indica le direttrici di espansione per alcune previsioni di carattere strategico dell'assetto urbano.

### **Direttive**

Per i servizi di rilevanza non strategica, il PI provvederà ad individuare quelli da confermare, trasformare, trasferire, nonché quelli di nuova realizzazione oppure esistenti da ampliare.

Il PI nella individuazione delle nuove aree per servizi dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

Anche in riferimento agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 il Comune può concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico.

### **Prescrizioni**

Le aree a servizi dovranno comunque garantire un dimensionamento di Piano adeguato a quanto previsto all'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004.

In ogni caso il PI, per le destinazioni residenziali, dovrà garantire la seguente dotazione minima di standard:

- aree per l'istruzione (Fa): 4,5 mq/abitante
- aree per attrezzature di interesse comune (Fb): 4,5 mq/abitante
- aree per attrezzature a parco, gioco e sport (Fc): 17,5 mq/abitante
- aree per parcheggi (Fd): 3,5 mq/abitante.

Ovvero, va in ogni caso garantita la quantità minima di mq 30 per abitante prevista dall'articolo 31 della L.R. 11/04, anche a prescindere dalla suddivisione di cui al punto precedente, ferme restando le quantità minime per verde pubblico e parcheggi

Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004, il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni di PAT in ordine alle aree per servizi, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio; è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Il P.I. definisce, anche per ambiti distinti, la quota di superficie a servizi da reperire direttamente nell'ambito di intervento del PUA rispetto a quanto previsto dal presente articolo, distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come definite dagli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 46 comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004; riguardo alla dotazione minima primaria per a 3,50 mq abitante per parcheggio e mq 5,00 mq per abitante di verde attrezzato, potrà essere richiesta una dotazione superiore in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile ai sensi dell'art 32 c.4 della L.R. 11/2005.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, e potrà essere richiesta una dotazione superiore in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Gli standard secondari possono essere già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista.

Nel caso in cui nell'ambito del PUA siano individuati standard secondari, questi, devono essere considerati a compensazione dello standard primario per la parte relativa; qualora invece, non siano individuati standard secondari, le corrispondenti aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI, in alternativa le aree dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale anche corrispondendo il relativo valore che viene determinato da apposita Deliberazione.

In ogni caso le aree per standard secondario dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale entro 180 giorni dal collaudo finale del SUA con esito favorevole. Gli standard secondari possono essere monetizzati.

L'acquisizione delle aree a standard secondario da parte dell'amministrazione comunale e gli importi conseguenti alla loro monetizzazione, saranno indirizzati nell'attuazione di opere di carattere strategico collegate alle esigenze abitative dei PUA stessi, ma potranno essere utilizzati anche per l'attuazione di opere di carattere collettivo che interessino una porzione del territorio più vasta, quali:

- le opere connesse alla regimazione idraulica del territorio, anche in attuazione del Piano delle acque;
- la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali;
- gli elementi connessi alla tutela e valorizzazione delle invariati di natura geologica, ambientale e paesaggistica;
- integrazione infrastrutturale negli ambiti edificazione diffusa

Le opere ed attrezzature così realizzate, se acquisite in capo all'amministrazione comunale potranno rientrare nel computo delle aree a servizi previste dal dimensionamento del PAT.

Tali opere, oltre alle attrezzature di maggiore rilevanza indicate dal PAT, rappresentano quindi gli interventi prioritari a cui indirizzare i percorsi perequativi e compensativi conseguenti all'attuazione del PAT e alla programmazione comunale delle Opere Pubbliche.

**ART. 40 ATTIVITA' PRODUTTIVE**

---

**Definizione**

Il P.A.T., conferma le aree destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale/terziario fra gli ambiti di urbanizzazione consolidata programmata del vigente PRG, e non ne prevede l'ampliamento, se non per reali esigenze fisiologiche degli insediamenti esistenti da almeno tre anni sul territorio comunale.

**Obiettivi**

L'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. A tale proposito, il PAT recepisce quanto previsto dalla DGRV 832/2008 e dall'art. 48 comma 7 bis 2 come recentemente aggiornato.

Vanno perseguiti i seguenti obiettivi di riordino e completamento del tessuto produttivo:

- riqualificazione e miglioramento degli insediamenti esistenti, con particolare attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati
- specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo anche forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi

**Direttive**

Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.

Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1000 mq, anche formate da più strutture costituenti parco commerciale, dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti aspetti:

a) compatibilità ambientale:

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;

- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;

b) compatibilità insediativa:

- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)

c) compatibilità relazionale:

- collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
- grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovraumunale;
- grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
- effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;

d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:

- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;
- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, anche connesse alla tutela della risorsa idrica.

**Prescrizioni**

La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti già destinati a zona produttiva dal PRGC o in diretta espansione degli stessi (qualora saturi) mediante la procedura prevista dalla DGRV 832/2008

**ART. 41 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE**

---

**Definizione**

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004 e successive integrazioni

Diverse indicazioni e/o prescrizioni normative che dovessero intervenire successivamente alla data di approvazione del PAT comporteranno l'adeguamento automatico dei valori di seguito riportati, senza che ciò comporti Variante, ferme restando le restanti indicazioni normative e grafiche del PAT stesso

**Direttive**

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2010 : Km<sup>2</sup> 7,576

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 19,7

Superficie boscata Carta Forestale Regionale versione 2006 - DGR n. 3956/2007 Km<sup>2</sup> 6,2211

percentuale su sup. Boscata 9,5% ai sensi DGRV 3659 /2008 all. A Km<sup>2</sup> 0,5910

sommano Km<sup>2</sup> 8,1670

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 41,69%

Zona agricola massima trasformabile (comune di collina) = 8,1670Km<sup>2</sup> 0,65% = 49.244 mq

In considerazione delle dinamiche in atto, della forte componente boschiva sul territorio comunale, tale da incidere significativamente sul dato della SAU, ai sensi di quanto previsto dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50 comma 1 lett. c) della L.R. 11/2004, si incrementa del 10% la superficie agricola massima trasformabile in zone diverse da quella agricola che si configura quindi in mq 54.168

Della superficie di cui al punto precedente quella massima trasformabile per destinazioni a carattere produttivo, è pari a mq 2986, ovvero pari al 5% di quella a destinazione produttiva in atto (mq 59.719)

Dalla superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola, sono escluse quelle destinate alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale di cui all'articolo 2, comma 2 lettera a) della legge regionale n. 27/2003 e quelle allo scopo indicate dagli atti di della Regione Veneto, nonché quelle destinate a verde pubblico.

Sono altresì escluse dalla SAU le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale.

**ART. 42 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE****43.1 Limiti fisici alla nuova edificazione****Definizione**

Il PAT individua nella tavola n. 4 i limiti fisici della nuova edificazione oltre i quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana.

I limiti fisici alla nuova edificazione sono individuati con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

Gli ambiti compresi all'interno di tali limiti sono trasformabili solo previa verifica da parte del PI della compatibilità con il dimensionamento del PAT, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Obiettivi**

Questa indicazione riguarda le parti del territorio oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

All'interno di questi limiti possono essere attuati:

- lo sviluppo degli insediamenti secondo quantità e modalità meglio definite dal PI;
- interventi di recupero di manufatti che comportano un degrado ambientale o paesaggistico e pertanto può essere attuato il "credito edilizio";
- opere pubbliche in attuazione del PAT.

**Direttive**

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi.

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. e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS. che evidenzino l'opportunità di:

- 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 (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente.
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento.
- d) favorire interventi di compensazione edilizia



**Prescrizioni**

Nelle norme relative alle singole ATO sono definite le caratteristiche relative ai margini urbani; in assenza di tali indicazioni gli interventi di trasformazione all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione dovranno essere indirizzati:

- alla realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di invariante paesaggistico-ambientali. I margini verdi dovranno garantire ampiamente la mitigazione ambientale;
- alla realizzazione di linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente:

- a) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;
- b) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- c) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Prima dell'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

**42.2 Perimetro Zone di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale dei Colli Euganei****Definizione**

Il PAT alla tavola 4 – carta della trasformabilità – riporta a titolo ricognitivo il perimetro delle Zone di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale dei Colli Euganei

**Direttive**

Il P.I. verifica gli eventuali interventi ammessi dal PAT in difformità da tali perimetrazioni mediante la proposta di Variante Parziale al P.A. secondo le procedure previste dall'art. 7 della L.R. 10/10/1989 e art. 4 comma 2 delle NTA del P.A.

Eventuali modifiche delle norme e perimetri delle Zone di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale dei Colli Euganei sono recepite automaticamente e non comportano variante del PAT

**42.3 Limiti della nuova edificazione dati dal Piano Ambientale****Definizione**

Il PAT alla tavola 4 – carta della trasformabilità – riporta a titolo ricognitivo i limiti delle zone UC del Piano Ambientale dei Colli Euganei non modificabili con varianti parziali.

**Direttive**

Il P.I. verifica gli eventuali interventi ammessi dal PAT in difformità da tali perimetrazioni mediante la proposta di Variante al P.A.

Eventuali modifiche delle norme e perimetri i limiti delle zone UC del Piano Ambientale dei Colli Euganei sono recepite automaticamente e non comportano variante del PAT

#### **42.4 Aree di ammortizzazione e transizione**

##### **Definizione**

Trattasi di fasce poste a perimetro di contesti urbani verso la campagna aperta, fra ambiti di significativo o potenziale impatto percettivo ed il contesto rurale tradizionale esterno di particolare valore figurativo.

##### **Obiettivi**

Tali ambiti dovranno costituire barriere vegetazionali, paesaggistiche e ambientali, tali da mitigare l'impatto delle parti urbanizzate e l'ambiente esterno, definendone il "limite" percettivo, ma anche valorizzandone il ruolo di filtro ecologico.

##### **Direttive**

Il PI riconosce tali ambiti che, lungi dal rappresentare un potenziale "serbatoio" di spazio da destinare alla crescita urbana, sono invece il luogo ove attivare processi di riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso interventi di mitigazione, in modo da assumere il ruolo mediazione tra gli insediamenti e la campagna e dovranno essere contestuali agli interventi previsti per gli spazi urbani.

Essi saranno da utilizzare per interventi di imboscimento, anche in applicazione del PSR 2007-2013, con finalità ambientali paesaggistiche.

Anche se non indicate graficamente dal PAT le aree ammortizzazione o transizione andranno comunque previste in sede di P.I. per la formazione di nuovi insediamenti produttivi, o per la riorganizzazione/completamento degli esistenti.

##### **Prescrizioni**

Nelle zone di ammortizzazione andranno realizzati interventi di piantumazione di essenze autoctone di alto fusto, sono ammessi gli interventi di regimazione idraulica, formazione di nuovi affossamenti e bacini, formazione di parchi e aree a verde pubblico alberato

**ART. 43 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e di espansione urbana, tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio.

Questa indicazione riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

**Direttive**

Il P.I.:

definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;

indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il P.I. inoltre, in particolare, disciplinerà gli interventi volti a garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:

predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte

definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.

integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;

ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto e organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

**Prescrizioni**

La perimetrazione delle aree edificabili troverà precisazione ed attuazione in sede di PI in conformità al dimensionamento complessivo del PAT. Dovranno comunque sempre essere considerate la riduzione di consumo di territorio agricolo, a salvaguardia e la valorizzazione dei "segni" propri del territorio e la qualità paesaggistica ed ambientale.

Nelle norme relative ai singoli ATO sono definite le caratteristiche relative allo sviluppo degli insediamenti. La modalità di attuazione delle previsioni edificatorie avverrà tramite strumento urbanistico attuativo o programma integrato; i singoli ATO indicheranno gli ambiti e le modalità perequative.

Gli interventi di espansione urbana dovranno, in tutti i casi:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo o naturale.

La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali dovrà seguire i seguenti criteri di scelta prioritaria:

1. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
2. aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T..

**CAPO II – NORME DELLO SPAZIO EXTRAURBANO****ART. 44 SPAZIO EXTRAURBANO****Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua il territorio rurale. Esso interessa le parti extraurbane, poste oltre il limite edificato, destinate:

- all'esercizio dell'attività agricola;
- alla tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- agli insediamenti abitativi rurali.

Il PAT individua nel territorio extraurbano:

- core area: aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale – aree di connessione naturalistica,
- aree rurali;
- edificazione diffusa - ambiti di aggregazione extraurbana;
- elementi della rete ecologica

**Direttive**

In relazione al territorio extraurbano il PI individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal PAT;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo;
- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;
- 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, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a Progettazione Unitaria.

I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;

- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistica;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc).

Nella realizzazione degli interventi nelle zone extraurbane, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste dal PI; il PI nell'adeguamento delle zone agricole al PAT, dovrà provvedere alla ricognizione ed all'adeguamento delle indicazioni relative all'edificazione in zona agricola, anche attraverso la redazione di uno specifico Prontuario.

Il PI individua la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

### **Prescrizioni**

Sono subordinati a Progettazione Unitaria redatti con le caratteristiche indicate nelle "Direttive" di cui al presente articolo:

- a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a 200 metri quadrati;
- b) gli insediamenti orto-floricoli con superficie coperta superiore a 500 metri quadrati, compreso l'esistente. Per superficie coperta si intende la superficie delle serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra. Non concorrono alla definizione della superficie coperta le serre mobili, intendendo per tali le strutture volte esclusivamente alla protezione delle colture, destinate alla rimozione ultimato il ciclo colturale stagionale.

Nella realizzazione di vivai scoperti vanno assolutamente escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

Nelle more di approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricomprese all'interno del limite fisico della nuova edificazione che nel vigente PRG sono classificate in zona agricola, sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona.

**ART 45 CORE AREA - AREA DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua quale area di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale e di connessione naturalistica, l'intero ambito afferente al perimetro dei siti della rete Natura 2000.

**Obiettivi**

Per questo ambito gli obiettivi che il PAT persegue sono:

- la tutela dell'integrità del territorio;
- la salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'incentivare forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- la promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- tutela del sistema insediativo e dell'edificato diffuso e su cui insistono anche previsioni insediative e/o infrastrutturali con l'obiettivo del mantenimento delle connessioni/varchi urbani.

**Direttive**

Il PI dovrà definire gli interventi previsti con particolare riguardo a:

- la salvaguardia dell'integrità e spazialità (spazi aperti e/o integri), con definizione degli interventi che valorizzano tali contesti;
- la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio naturale che delle sistemazioni agrarie, che dei manufatti;
- la produzione di edilizia a basso impatto o di bioedilizia;
- la disciplina degli edifici non più funzionali al fondo oppure con destinazioni produttive diverse da quella agricola, e l'individuazione e conseguente eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio con tutela di coni visuali;
- l'utilizzo di forme di compensazione e credito edilizio al fine dell'attuazione degli obiettivi del PAT.
- La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

- gli interventi ammessi secondo quanto previsto al successivo articolo 46 con particolare riguardo al contenimento dell'edificato all'interno dei sistemi cortilizi, anche mediante percorsi afferenti al credito edilizio per l'eliminazione delle opere incongrue, il riordino e riqualificazione degli elementi minori, accessori o non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine di concentrare gli insediamenti esistenti e contrastare la polverizzazione;
- gli interventi ammessi negli ambiti di edificazione diffusa con particolare attenzione al mantenimento/riproduzione del ritmo del costruito/non costruito, delle permeabilità con l'ambiente rurale limitrofo, evitando la gratuita saturazione dei fronti

### **Prescrizioni**

Nelle zone rurali sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Per gli edifici esistenti non più funzionali al fondo, ai sensi delle presenti norme, il PI disciplina gli interventi ammissibili di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi vegetali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento di questi elementi, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme per gli elementi della rete ecologica.

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone esterne al perimetro urbano dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle vigenti norme e dal PI.

Tutti gli interventi edilizi nelle zone esterne al perimetro urbano dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.



**ART. 46 AREE RURALI**

---

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree rurali che mantengono la struttura territoriale tradizionale della zona agricola e dove si esplicano le funzioni ad essa connesse

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

Il PAT individua:

- gli edifici con valore storico-ambientale;
- gli ambiti territoriali di tutela e le invariants con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio.

**Obiettivi**

Per questi ambiti il PAT persegue obiettivi connessi all'interesse agricolo ed ambientale delle aree, ovvero:

- la tutela del territorio agricolo, con particolare attenzione alla salvaguardia delle superfici agrarie utilizzate, delle coltivazioni di pregio;
- la tutela e riqualificazione del paesaggio;
- gli interventi di riqualificazione ambientale, anche mediante il recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo, valorizzando le tipologie proprie dell'area rurale e la riorganizzazione delle corti.

**Direttive**

Il P.I. potrà individuare ulteriori ambiti con finalità paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari), sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricola e zootecnica. Una particolare attenzione verrà prestata alla sistemazione agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpodereale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto. Inoltre potrà individuare ambito di forte frammentazione fondiaria e prevalente presenza residenziale in cui limitare l'inserimento di attività agricole in particolare zootecniche e assimilabili

Per gli ambiti della produzione agricola sono da sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, zootecniche, ad indirizzo biologico, ma anche frutticolo, viticolo), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo alle organizzazioni di categoria.

Il Comune promuoverà azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.

Il PI individua gli ambiti agricoli ove l'ampliamento di edifici residenziali, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela, fino ad un massimo di 800 mc e comunque in coerenza con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004, compreso l'esistente, debba avvenire utilizzando esclusivamente l'eventuale parte rustica esistente e contigua e dove se ne prescinde.

Il PI preciserà le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e annessi rustici nel rispetto dei seguenti indirizzi:

a) edifici residenziali

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato

le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);

i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;

la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;

i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;

la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;

possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;

tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;

sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;

le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;

deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.

Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

b) annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo specifiche esigenze tecnico agronomiche l'altezza massima non dovrà essere superiore ml 6,50;

in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

### **Prescrizioni**

Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi naturali quali, siepi, filari, prati permanenti, macchie ed aree boscate. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento di questi elementi vegetazionali, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme.

Nelle zone rurali si applicano le norme di cui all'articolo 44 della L.R. 11/04; per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PAT è ammesso l'aumento volumetrico una tantum del 20% dell'esistente fino ad un massimo di 150 mc se non in contrasto con specifici vincoli o indicazioni puntuali di protezione dei manufatti e delle aree afferenti.

Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.

Il PAT favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive che seguono.

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

Oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire previa relazione agronomica;

non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;

è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;

è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

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

Prescrizioni

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

## ART. 47 EDIFICAZIONE DIFFUSA

---

### Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua gli ambiti di aggregazione extraurbana di edificazione diffusa .

Interessano parti del territorio periurbano e rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito e sono caratterizzate da:

riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;

identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) 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 o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al P.I..

### Obiettivi

Gli obiettivi dovranno essere quelli del contenimento e della riqualificazione del territorio agricolo recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti.

Vanno tutelate le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, rispettati i coni visuali e le connessioni dei corridoi e/o sistemi continui del verde; devono inoltre essere definiti il margine dei sistemi di aggregazione e gli interventi di saturazione a completamento interno delle aree inedificate, nonché l'eventuale integrazione delle strutture urbanistiche di servizio quali aree di sosta, adeguamenti e messa in sicurezza della viabilità e degli accessi, sistemazioni a verde e arredo, percorsi.

In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti:

l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;

l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;

l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;

gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.;

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.

### **Direttive**

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/reperorio, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno essere estesi esternamente agli "ambiti di edificazione diffusa", esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

Il P.I. potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

le destinazioni d'uso ammesse; con possibilità di insediamento di attività di agriturismo ed altre attività compatibili con le caratteristiche dell'area (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc., funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici; funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale).

i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione; anche con interventi di credito edilizio attribuzione di possibilità edificatorie, e dei parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);

definizione delle opere di urbanizzazione mancanti e di standard urbanistici;

individuazione di direttive e prescrizioni in merito alla salvaguardia, tutela e valorizzazione ambientale.

All'interno dei perimetri individuati, il P.I. dovrà precisare la disciplina degli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti criteri:

a) è ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti; va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;

b) va verificata e completata la classificazione degli edifici oggetto di tutela con attribuzione del grado di intervento;

c) l'eventuale ampliamento e, nel caso all'interno dell'ambito sia riconosciuto un nucleo residenziale in ambito agricolo secondo i criteri per l'individuazione delle zone riportati di seguito al presente articolo, la nuova edificazione potranno essere previste dal PI tramite: indicazione puntuale e permesso di costruire convenzionato o progetto di comparto nel rispetto delle seguenti modalità:

1. caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;

descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;

descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

2. Nel caso all'interno dell'ambito sia riconosciuto un nucleo residenziale in ambito agricolo secondo i criteri seguenti, volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800mc per ciascun edificio risolto unitariamente.

3. La nuova volumetria è attribuita da:

a. Un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);

b. crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue indicate dal PAT (Tav. 4), e individuate dal PI con gli stessi criteri.

c. recupero del credito edilizio determinato ai sensi dell'art. 7.

4. Sono inoltre ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti; ne consegue che l'ambito di edificazione diffusa si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo.

Il P.I stabilisce per ogni area di edificazione diffusa la nuova volumetria massima realizzabile precisando le modalità di attuazione:

- diretta;
- diretta con schedatura puntuale;
- previo progettazione unitaria o di comparto.

### **Prescrizioni**

Nella definizione degli interventi ammissibili il PI dovrà provvedere a:

- al controllo delle possibilità edificatorie, compatibilmente con quelle di tipo estensivo delle aree rurali;
- migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- redigere il Prontuario per l'edificazione nelle zone rurali, contenente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e della nuova edificazione, nonché di progettazione del verde compresi quelli relativi della riqualificazione ambientale; tutelare le emergenze paesaggistiche , ambientali ed architettoniche; individuare delle opere incongrue e degli immobili degli edifici da demolire o da rilocalizzare in quanto

incompatibili con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

- L'individuazione, in sede di P.I., dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 7.500
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 mc/mq
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%

al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, in tali lotti si dovrà prevedere un accesso condiviso ed una tipologia a corte comune rispetto agli edifici già esistenti;

all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 800, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti preordinati a comprovate esigenze igienico – sanitarie.

in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati o per l'integrazione di aggregazioni cortilizie esistenti, mantenendo accessi e spazi comuni tali da configurare un unico aggregato abitativo ; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;

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

Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. C1/e dal vigente P.R.G., per le quali il P.I., potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. Vigente."

Prima dell'adeguamento del PI, fatte salve diverse previsioni del previgente PRG, non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, e secondo le prescrizioni e vincoli già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.



## ART. 48 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

---

### Corridoio ecologico principale

#### Definizione

Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica, o che abbiano valenza di connessione sovracomunale.

Il PAT nella Tavola 2 – Invarianti - e nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua i corridoi ecologici principali determinati a livello di pianificazione sovraordinata, *in particolare*

#### Direttive

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

In sede di P.I.: andrà precisata la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio in dimensione minima dall'unghia esterna ad unghia esterna.

#### Prescrizioni e Vincoli

Il PAT tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di segni di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola, mediante previsioni specifiche per le invarianti di tipo ambientale e paesaggistico di cui ai precedenti articoli 29 e 30; In tali ambiti andranno potenziate 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); andranno organizzati accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili, anche secondo quanto previsto all' articolo 39.

Tali ambiti potranno essere integrati in sede di P.I. mediante individuazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziarne la leggibilità, con particolare riguardo agli ambiti contigui oggetto di specifiche diverse tutele (fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/04, ecc...)

### Altri elementi della rete ecologica

#### Definizione

Il PAT individua, nella cartografia gli elementi della rete ecologica quale elemento portante del sistema ecologica naturale comunale.

La rete ecologica comprende:

- corridoi ecologici Blueway;
- gangli principali
- sole ad elevata naturalità (stepping stones)
- percorsi, Sentieri escursionistici di interesse naturalistico
- itinerari ciclabili
- varchi non edificati

**Obiettivi**

Il PAT persegue il generale miglioramento e la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, per la tutela della naturalità ed il potenziamento della biodiversità individuandone la rete ecologica e gli ambiti, anche potenziali, di riparo e naturalizzazione.

**Direttive**

Il PI sulla base delle indicazioni del PAT provvede alla disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:

- il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea e connessa a specifici programmi di forestazione
- conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari aree boscate ...)
- indica gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere antropiche

**Prescrizioni****corridoio ecologico Blue Way**

Il corridoio ecologico secondario collega aree di elevata naturalità (gangli) e garantisce il mantenimento di "varchi". Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il P.I.:

- precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico in particolare individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna;
- tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di invarianti rilevanti alla Tav. 2 del PAT e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica; aumentano le caratteristiche di biodiversità della vegetazione;
- raccorda siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, dove compatibili.

**gangli principali**

Rappresentano gli ambiti in cui è massimo il livello di naturalità presente, sono costituiti dalle invarianti di natura ambientale relative alle aree boscate e ai vegri e costituiscono l'ossatura fondamentale della rete ecologica. Valgono le norme di cui al precedente art. 29

**isole ad elevata naturalità**

Sono ambiti isolati della rete ecologica, individuati fra i sistemi eco-relazionali e rappresentano un elemento non continuo della rete ecologica stessa. Valgono le norme di cui al precedente art. 29

**Percorsi e sentieri escursionistici di interesse naturalistico, itinerari ciclabili,**

il PAT alla tavola 4 – carta della trasformabilità – individua itinerari volti a promuovere la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.

Oltre a mettere in relazione le diverse parti del territorio in rapporto alla struttura insediativa il P.I. individua ulteriori percorsi che collegano anche la rete ambientale e paesaggistica, contribuendo a determinare le reti di connessione, visitabilità e fruibilità del sistema ecologico ambientale del territorio comunale, anche verso gli ambiti esterni.

Gli itinerari ciclopedonali dovranno preferibilmente essere realizzati in sede protetta, eventualmente utilizzando anche percorsi alternativi (tracciati interpoderali, "caresoni" ecc.) rispetto alle indicazioni grafiche del PAT

#### **Varchi non edificati**

Rappresentano elementi di discontinuità del tessuto edificato che vanno mantenuti al fine di garantire la permeabilità fra gli ambienti naturali. Non sono quindi ammesse nuove edificazioni e la formazione di barriere infrastrutturali

**TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI****ART.49 NORME SPECIFICHE PER GLI ATO****ATO 1 - GALZIGNANO****Definizione**

L'ambito è costituito dall'area urbana del capoluogo con gli sviluppi lungo la fascia pedecollinare del capoluogo, articolati fra la valle Cingolina, Pianzio e il sistema di Canova, con le appendici di località Porto, e l'area di sviluppo di Valleggia. e le aree agricole di valle direttamente afferenti

L'ambito contiene le principali dotazioni di superfici a servizi, anche di rango superiore, e presenta le addizioni urbane residenziali pianificate più recenti

L'organizzazione urbana e di quartiere appare ancora in evoluzione in cui gli ambiti pianificati più recenti (in parte ancora in corso di realizzazione) integrano affiancano il sistema precedente prevalentemente organizzato lungo strada, con direttrici a chiusura degli spazi intermedi e a formare un'organizzazione concentrica.

**Obiettivi**

Per l'ATO 1 si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- integrazione degli insediamenti residenziali di espansione mediante nuove previsioni in grado di integrare il sistema distributivo radiale e il sistema di perimetro quale principio ordinatore di una composizione urbanistica compiuta;
- miglioramento della qualità urbana mediante indicazione di una nuova direttrice viaria esterna e di perimetro, in grado di deviare i flussi in semplice attraversamento e i flussi pesanti del centro abitato
- definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;

- tutela e riordino della residenzialità diffusa
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

#### **Direttive**

In sede di PI per l'ATO 1 si attueranno le seguenti direttive:

- per le zone programmate e le direttrici di sviluppo dovrà essere perseguito un disegno infrastrutturale di connessione, con fasce di mitigazione verso il territorio aperto esterno, quale principio ordinatore della ricucitura urbana.
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT
- andranno ripartite le quote di SAU destinate all'ATO fra la destinazione produttive e le altre destinazioni, dove la superficie territoriale destinata ad attività produttive non potrà superare il 5% della superficie complessiva destinata a zone produttive dal PRG vigente,

#### **Prescrizioni**

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariants storico culturali e paesaggistico - ambientali.

**ATO 1 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 GALZIGNANO</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>88.000</b>	<b>5.029</b>	<b>70.400</b>	<b>250</b>
residenti attuali					<b>2.972</b>
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)					<b>290</b>
residenti totali					<b>3.544</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	<b>2.951</b>		
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza	sommano	Aree a servizi del PAT
<b>8.448</b>	<b>295</b>		<b>5.029</b>	<b>13.772</b>	

\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto per gli ambiti urbani considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

\*\* : superfici a servizi strategiche esistenti confermate e individuate dal PAT alla tav. 4.

Per quanto riguarda la SAU la superficie massima trasformabile in destinazioni non agricole è indicata in mq 42.000

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

## ATO 2 – VALSANZIBIO

---

### Definizione

L'ATO comprende il nucleo storico di Valsanzibio, con la presenza monumentale di Villa Barbarigo, il sistema delle addizioni residenziali recenti lungo la S.P. 25 e verso battaglia lungo via Valli, con la piccola zona produttiva, i nuclei di Noiera e Regianzane, l'importante insediamento del Golf. Il centro storico di particolare valore storico testimoniale si sviluppa attorno a Villa Barbarigo, verso l'interno rispetto alla SP, mentre le parti residenziali si sviluppano dalla parte opposte dell'asse viario, lungo strada con penetrazioni poco profonde. a determinare un sistema prevalentemente lineare. Il Nuclei di Regianzane si sviluppa con un sistema articolato lungo strada recente, mentre nello sviluppo interno della valle sono presenti in sequenza nuclei e corti secondo il tipico modello del ritmo del "costruito – non costruito". Il nucleo di Noiera, lungo il percorso pedecollinare della S.P. verso il capoluogo, appare più compatto e definito. La presenza dell'impianto di Golf occupa una considerevole superficie dell'ATO (oltre 75 ettari)

### Obiettivi

Per l'ATO 2 si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- integrazione degli insediamenti residenziali di espansione mediante nuove previsioni in grado di integrare il sistema distributivo radiale e il sistema di perimetro quale principio ordinatore di una composizione urbanistica compiuta;
- definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

### Direttive

In sede di PI per l'ATO 2 si attueranno le seguenti direttive:

- per le zone programmate e le direttrici di sviluppo dovrà essere perseguito un disegno infrastrutturale di connessione, con fasce di mitigazione verso il territorio aperto esterno, quale principio ordinatore della ricucitura urbana.
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT

#### Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariants storico culturali e paesaggistico - ambientali.

#### ATO 2 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 VALSANZIBIO</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>18.000</b>	<b>1.029</b>	<b>250</b>	<b>58</b>
residenti attuali					<b>873</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>48</b>
residenti totali					<b>979</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
<b>1.728</b>	<b>0</b>	<b>1.029</b>		<b>2.757</b>	

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

\*= Il PAT alla tav. 4 non individua superfici a servizi di carattere strategico

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 8.368

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

In sede di P.I. le superfici a servizi andranno verificate per l'intero ambito di ATO e potranno essere reperite anche in ATO limitrofe di concentrazione urbana-residenziale per un massimo del 10% del totale.



## **ATO 3 – ZONA TERMALE**

---

### **Definizione**

L'ambito si estende dalle pendici del monte Cimisella in località Regazzoni lungo il confine con Montegrotto terme e Battaglia Terme, fino a comprendere le località di Bagnarolo e Civrana. E' individuato in base alla zonizzazione disposta dal Piano Ambientale dei Colli Euganei come zona " Z : a destinazione speciale" per strutture termali. Comprende gli insediamenti alberghieri già esistenti in località Civrana, i nuclei di Bagnarolo e Regazzoni, e una fascia di pianura alluvionale in cui si distinguono alcuni specchi d'acqua di origine antropica per la laminazione idraulica. All'interno vige la previsione di insediamenti termali secondo il dimensionamento disposto dal Piano Ambientale

### **Obiettivi**

Per l'ATO 3 si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo
- integrazione delle previsioni di nuovi insediamenti termali vigenti rispetto all'assetto ambientale e paesaggistico mediante l'introduzione di modelli innovativi per la valorizzazione articolata della risorse turistiche e della qualità paesaggistiche specifiche
- salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- riordino dell'assetto idraulico

### **Direttive**

In sede di PI per l'ATO 3 si attueranno le seguenti direttive:

- per la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni termali vigenti andranno verificati per valutare modalità di attuazione delle attuali previsioni mediante modelli moderni ed innovativi, di minore impatto ambientale e maggiore relazione con il contesto paesaggistico e con specifica struttura territoriale preesistente.

### **Prescrizioni**

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariati storico culturali e paesaggistico - ambientali.

**ATO 3 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 ZONA TERMALE</b>			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>3.000</b>	<b>171</b>	<b>2.400</b>	<b>280</b>	<b>9</b>
residenti attuali						<b>163</b>
residenti insediabili da PRG vigente						<b>8</b>
residenti totali						<b>180</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
<b>257</b>	<b>0</b>		<b>171</b>		<b>429</b>	

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

\*= Il PAT alla tav. 4 non individua superfici a servizi di carattere strategico

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 1.400

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

In sede di P.I. le superfici a servizi andranno verificate per l'intero ambito di ATO e potranno essere reperite anche in ATO limitrofe di concentrazione urbana-residenziale per un massimo del 10% del totale.

**ATO 4 – ZONA AGRICOLA DI PIANURA**

---

**Definizione**

L'ATO comprende le zone agricole del territorio di pianura comunale, risulta scarsamente antropizzato e contiene alcune invariants di natura ambientale, paesaggistica

**Obiettivi**

Per l'ATO 5 si definiscono i seguenti obiettivi:

- salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa

**Direttive**

In sede di PI per l'ATO 5 si attueranno le seguenti direttive:

- integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenziali, con tutela dei con visuali verso la campagna aperta;

**Prescrizioni**

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariants storico culturali e paesaggistico – ambientali, anche con le modalità compensative previste dalla presenti norme,

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 4 AGRICOLA DI PIANURA</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>3.000</b>	<b>171</b>	<b>280</b>	<b>9</b>
residenti attuali					<b>129</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>3</b>
residenti totali					<b>141</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
<b>257</b>	<b>0</b>	<b>171</b>		<b>429</b>	

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

\*= Il PAT alla tav. 4 non individua superfici a servizi di carattere strategico

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 1.400

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

In sede di P.I. le superfici a servizi andranno verificate per l'intero ambito di ATO e potranno essere reperite anche in ATO limitrofe di concentrazione urbana-residenziale per un massimo del 10% del totale.

## ATO 5 – AGRICOLA DI COLLINA

---

### Definizione

L'ATO comprende le zone agricole del territorio collinare comunale, Contiene le principali invarianti di natura ambientale, paesaggistica geologica e geomorfologica

### Obiettivi

Per l'ATO 5 si definiscono i seguenti obiettivi:

- salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- la promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa

### Direttive

In sede di PI per l'ATO 5 si attueranno le seguenti direttive:

- residenzialità diffusa: riordino e recupero dell'edificazione in atto, mediante accorpamenti, recupero di elementi precari, non più funzionali e fonte di degrado e conflitto, anche derivanti da credito edilizio, valorizzando la composizione cortilizia rurale;
- integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenziali, con tutela dei coni visuali verso la campagna aperta;
- interventi rivolti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

### Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invarianti storico culturali e paesaggistico – ambientali, anche con le modalità compensative previste dalla presenti norme,

**ATO 5 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 5 AGRICOLA DI COLLINA</b>			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>2.000</b>	<b>114</b>	<b>1.600</b>	<b>280</b>	<b>6</b>
residenti attuali						<b>288</b>
residenti insediabili da PRG vigente						<b>0</b>
residenti totali						<b>294</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
<b>171</b>	<b>0</b>		<b>114</b>		<b>286</b>	

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

\*= Il PAT alla tav. 4 non individua superfici a servizi di carattere strategico

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 1.000

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

In sede di P.I. le superfici a servizi andranno verificate per l'intero ambito di ATO e potranno essere reperite anche in ATO limitrofe di concentrazione urbana-residenziale per un massimo del 10% del totale.

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE</b>			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>114.000</b>	<b>6.514</b>	<b>91.200</b>	<b>262</b>	<b>362</b>
residenti attuali						<b>4.425</b>
residenti insediabili da PRG vigente						<b>138</b>
residenti totali						<b>4.925</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	<b>2.951</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
10.862	295		6.514		<b>17.671</b>	