



REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI MESTRINO

ELABORATO  
NTA

## VARIANTE N.1 AL P.A.T. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo L.R. 14/2017



**COMUNE DI MESTRINO**

*Sindaco*  
dott. Marco Agostini

*Segretario Comunale*  
dott. Giuseppe Sparacio



ORDINE degli ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI TREVISO  
SEZIONE A  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

*Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata*  
arch. Gianpietro Marchi

PROGETTAZIONE  
"MRM PLUS"

Dott. Pian. Michele Miotello  
(Coordinatore)

Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
Dott. Urb. Sara Malgaretto  
Dott. Pian. Gianluca Ramo

ADOZIONE  
DCC N. 16 DEL 18.05.2021

APPROVAZIONE  
DCC N. 17 DEL 30.06.2022

OCTOBRE 2020



Comune di Mestrino | P.A.T. – Variante L.R. 14/2017

**Elaborato NTA: Norme Tecniche di Attuazione**



**Piano di Assetto del Territorio**  
Adottato con DCC n° 13 del 10/05/2011  
Approvato Conferenza di Servizi del 4 aprile 2012  
Progettista: Arch. Giuseppe Cappochin

Per la Provincia di Padova

Valutazione Compatibilità Idraulica  
Studio Ingegneria 2P Associati s.r.l.  
Ing. Corrado Petris

Studio Geologico  
Dott. geol. Pier Andrea Vorlicek

---

**VARIANTE N.1 AL P.A.T.**  
adeguamento Lr.14/2017 *“Disposizioni sul contenimento di consumo di suolo”*

Progettazione:  
R.T.P. **“MRM PLUS”**  
Dott. Pian. Michele Miotello (Capogruppo e Coordinatore)  
Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
Dott. Pian. Gianluca Ramo  
Dott. Urb. Sara Margaretto

**INDICE****TITOLO PRIMO****DISPOSIZIONI GENERALI**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Articolo 1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente.....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Articolo 2 - Obiettivi generali, processo pianificatorio e strumenti di attuazione .....</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1 Obiettivi .....  | 5         |
| 2.2 Principi .....   | 7         |
| 2.3 Strumenti .....  | 8         |
| 2.4 Contenuti e ambiti di applicazione .....   | 8         |
| <b>Articolo 3 - Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Articolo 4 - Varianti e aggiornamento del P.A.T. ....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>Articolo 4bis – Variante al P.A.T. ai sensi della L.R., 14/2017 .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>Articolo 4ter – Approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 e norme di salvaguardia .....</b> | <b>10</b> |
| <b>Articolo 5 - Elaborati del P.A.T. ....</b>  | <b>11</b> |
| <b>Articolo 5bis - Elaborati della variante al P.A.T. ....</b>   | <b>12</b> |
| <b>Articolo 6 – Perequazione urbanistica.....</b>  | <b>13</b> |
| 6.1 Definizione .....  | 13        |
| 6.2 Criteri e modalità di applicazione .....   | 13        |
| 6.3 Attuazione .....   | 14        |
| <b>Articolo 7 – Credito edilizio .....</b>   | <b>16</b> |
| 7.1 Definizione .....  | 16        |
| 7.2 Criteri e modalità di applicazione .....   | 16        |
| 7.3 Attuazione .....   | 16        |
| <b>Articolo 8 – Compensazione urbanistica .....</b>  | <b>17</b> |
| 8.1 Definizione .....  | 17        |
| 8.2 Criteri e modalità di applicazione .....   | 17        |
| <b>Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati.....</b>   | <b>18</b> |
| 9.1 Definizione .....  | 18        |
| 9.2 Criteri e procedure di applicazione.....   | 18        |
| <b>Articolo 10 – Accordi di programma.....</b>   | <b>18</b> |
| 10.1 Definizione .....   | 18        |
| 10.2 Procedure .....   | 19        |
| <b>Articolo 11 - Intese.....</b>   | <b>19</b> |
| 11.1 Finalità .....  | 19        |
| 11.2 Procedure .....   | 19        |
| <b>Articolo 12 – Perequazione territoriale e ambientale .....</b>  | <b>19</b> |
| 12.1 Definizione .....   | 19        |
| <b>TITOLO TERZO .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO .....</b>  | <b>20</b> |



|  |  |
|--|--|
| <b>Articolo 13 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici.....</b>           | <b>20</b>  |
| 13.1   | Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12) ..... 20                |
| 13.2   | Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003) ..... 21                                     |
| 13.3   | Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142) ..... 21                         |
| 13.4   | Vincolo di destinazione forestale (L.R. 52/78 – artt. 14 – 15 – 16) ..... 23         |
| 13.5   | Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore ..... 23                    |
| 13.6   | Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela..... 28           |
| <b>Articolo 14 - Invarianti .....</b>  | <b>36</b>  |
| 14.1   | Invarianti di natura geologica..... 36   |
| 14.2   | Invarianti di natura paesaggistico-ambientale ..... 36                               |
| 14.3   | Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica ..... 38                   |
| 14.4   | Invarianti di natura agricolo-produttiva..... 38                                     |
| <b>Articolo 15 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori .....</b>            | <b>40</b>  |
| 15.1   | Aree idonee ..... 40   |
| 15.2   | Aree idonee a condizione: sottoclassi di “compatibilità geologica” ..... 40          |
| 15.3   | Aree non idonee – sottoclassi di “compatibilità geologica” ..... 42                  |
| <b>Articolo 16 – Aree soggette a dissesto idrogeologico .....</b>                            | <b>42</b>  |
| 16.1   | Aree esondabili o a ristagno idrico..... 42  |
| 16.2   | Zone di fragilità ambientale ..... 44  |
| <b>Articolo 17 – Zone di tutela (L.R. n° 11/04 – art. 41) .....</b>                          | <b>45</b>  |
| <b>Articolo 18 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) .....</b>                             | <b>49</b>  |
| <b>Articolo 19 – Norme di carattere generale .....</b>                                       | <b>49</b>  |
| 19.1   | Dimensionamento del P.A.T..... 49  |
| 19.2   | Quantità massima di consumo di suolo ..... 49  |
| <b>Articolo 20 – Azioni strategiche.....</b>   | <b>50</b>  |
| 20.1   | Disposizioni generali ..... 50   |
| 20.2   | Ambiti di urbanizzazione consolidata ..... 51  |
| 20.2bis  | Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 ..... 52            |
| 20.2   | Ambiti di edificazione diffusa ..... 53  |
| 20.3   | Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo..... 56       |
| 20.4   | Ambiti di riqualificazione e riconversione..... 59                                   |
| 20.4bis  | Riqualificazione e rigenerazione urbana ..... 61                                     |
| 20.5   | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi..... 62    |
| 20.6   | Limiti fisici all’espansione..... 63   |
| 20.7   | Attività produttive/commerciali in zona impropria..... 63                            |
| 20.8   | Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T. .... 64             |
| 20.9   | Parchi commerciali e grandi strutture di vendita (art. 10 e 15 L.R. 15/2004)..... 65 |
| <b>Articolo 21 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza .....</b> | <b>66</b>  |
| <b>Articolo 22 – Infrastrutture del sistema della viabilità .....</b>                        | <b>66</b>  |
| <b>Articolo 23 - Percorsi storico-ambientali di progetto .....</b>                           | <b>67</b>  |
| <b>Articolo 24 - Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto .....</b>                   | <b>68</b>  |
| <b>Articolo 25 - Valori e tutele culturali .....</b>   | <b>68</b>  |
| 25.1   | Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di        |



|   |  |           |
|---|--|-----------|
|   | pertinenza .....   | 68        |
| 25.2  | Disciplina delle categorie di valore .....   | 70        |
| 25.3  | Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale..... | 71        |
| 25.4  | Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete.....   | 72        |
| 25.5  | Coni visuali .....   | 75        |
| <b>Articolo 26 – Valori e tutele naturali .....</b>   |  | <b>75</b> |
| 26.1  | Ambito per l’istituzione del parco fluviale agricolo del fiume Tesina e fiumicello Tesinella.....  | 75        |
| 26.2  | Rete ecologica comunale .....  | 76        |
| 26.3  | Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate .....   | 79        |
| <b>Articolo 27 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo .....</b>  |  | <b>81</b> |
| 27.1  | Edificabilità e modalità di intervento.....  | 81        |
| 27.2  | Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola .....  | 82        |
| 27.3  | Ambiti agricoli .....  | 83        |
| 27.4  | Edilizia esistente .....   | 83        |
| 27.4  | bis Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo .....                       | 84        |
| 27.5  | Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni .....  | 86        |
| <b>Articolo 28 – Sostenibilità .....</b>  |  | <b>87</b> |
| 28.1  | Sostenibilità ambientale.....  | 87        |
| 28.2  | Sostenibilità ambientale nel settore edilizio.....   | 89        |
| <b>Articolo 29 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.....</b> |  | <b>92</b> |
| <b>Articolo 30 – Prescrizioni V.A.S. ....</b>   |  | <b>94</b> |
| <b>ABACO SIGLE .....</b>  |  | <b>93</b> |



PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI MESTRINO

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

**Articolo 1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente**

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova) ed alle esigenze del Comune di Mestrino.

Il P.A.T. si adegua alle disposizioni di cui alla L.R. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR.14/2017.

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

**2.1 Obiettivi**

Per obiettivi si intendono le finalità generali del P.A.T. e le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio; gli obiettivi non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.

Il P.A.T. conferma e sviluppa le scelte progettuali del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova, relativamente ai seguenti temi:

1. sistema ambientale;
2. difesa del suolo;



3. paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico;
4. servizi a scala sovracomunale; sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale;
5. attività produttive;
6. sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

Il P.A.T. definisce inoltre le scelte relative agli altri temi e precisamente:

1. sistema insediativo residenziale;
2. centri storici;
3. sistema rurale;
4. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse comunale;
5. servizi a rete comunale;

Relativamente ai singoli temi gli obiettivi sono i seguenti:

- sistema ambientale: conservare e valorizzare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturale a vantaggio delle generazioni presenti e future; programmare il contenimento del consumo di suolo e la riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale;
- difesa del suolo: salvaguardare il territorio dai principali rischi, conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale, regolando l'impiego delle risorse rinnovabili nei limiti delle capacità di rigenerazione;
- paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico: salvaguardare le attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; tutelare gli immobili di valore monumentale e le ville venete, prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;
- servizi: elevare la qualità della vita individuando le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più funzioni strategiche o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità;
- settore turistico-ricettivo: individuare aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità: ottimizzare la funzionalità dei sistemi esistenti con l'obiettivo della riduzione degli inquinamenti in atmosfera e il conseguente miglioramento dell'ambiente locale;
- sistema produttivo: riqualificare la zona produttiva esistente anche attraverso la riduzione al minimo dell'impiego delle risorse non rinnovabili e perseguire l'uso e la gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e inquinanti; favorire il sistema delle filiere, ovvero di una fitta rete di rapporti tra le imprese ed i rispettivi processi produttivi; previsione di ampliamento fisiologico della suddetta zona, coerentemente con le previsioni e i limiti stabiliti dal P.A.T.I. della comunità metropolitana;
- fonti di energia rinnovabili: favorire, anche mediante premialità, il risparmio energetico e l'impiego delle risorse energetiche rinnovabili;
- centri storici: stabilire la gamma degli interventi possibili, quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio e definire norme ed indirizzi per la soluzione dei





problemi della circolazione, nonché degli spazi di sosta e parcheggi;

- sistema insediativo residenziale: favorire il rinnovo urbano, la prevenzione dei rischi naturali e tecnologici, la riduzione dei consumi energetici, relativi costi ed emissioni, riduzione dell'utilizzo delle risorse ambientali, la promozione dell'utilizzo di materiali e tecnologie attente ai principi di salvaguardia ambientale, la promozione dell'architettura di qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo; promuovere la riqualificazione urbana, la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la riqualificazione edilizia e ambientale
- sistema rurale: tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola limitandone il consumo per diverse destinazioni; promuovere lo sviluppo di un'agricoltura improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzate al risparmio di energie e risorse non riproducibili; prevedere, mediante la determinazione di crediti edilizi, la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado.

## 2.2 Principi

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio del P.A.T. di Mestrino si ispirano ai seguenti principi:

- a) "sostenibilità" (verificata mediante lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica), cioè una pianificazione che risponda alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze;
- b) "trasparenza, partecipazione, sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza" realizzate mediante:
  - b1 - l'adozione di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, che fornisca elementi conoscitivi raffrontabili;
  - b2 - il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal P.A.T.;
- c) "copianificazione", cioè l'adozione di procedure che garantiscano la cooperazione tra i Comuni interessati, la Provincia e la Regione, la condivisione delle scelte pianificatorie e la coerenza del P.A.T. con gli strumenti di pianificazione sovracomunale;
- d) "perequazione", cioè l'equa ripartizione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi urbanistico-edilizi;
- e) "credito edilizio e compensazione", cioè ipotesi privilegiate per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana nonché per l'indennizzo di vincoli espropriativi;
- f) "qualità architettonica", intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale, che recepisca le esigenze di carattere funzionale (comfort, flessibilità, sicurezza, durata, ecc.) ed estetiche, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.
- g) "contenimento di consumo di suolo" inteso come l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.



## 2.3 Strumenti

L'Amministrazione Comunale per l'attuazione del P.A.T. può avvalersi dei seguenti strumenti:

- a) il piano degli interventi;
- b) accordi esecutivi di pianificazione", finalizzati a favorire e coordinare, tramite forme associative, l'attuazione delle previsioni intercomunali del P.A.T. e del P.A.T.I. e realizzare eventualmente la perequazione territoriale e ambientale tra due o più Comuni;
- c) "accordi tra soggetti pubblici e privati", per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi;
- d) "accordi di programma", per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, Provincia e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
- e) "accordi fra pubbliche Amministrazioni" ai sensi dell'art. 15 della L. n° 241/1990, per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- f) "forme associative" comprendenti:
  - "convenzioni" tra gli Enti locali per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi comuni (art. 30 D. Lgs. n° 267/2000);
  - "consorzi", tra Enti locali, per la gestione associata di servizi e l'esercizio associato di funzioni (art. 31 D. Lgs. n° 267/2000);
  - "unioni di Comuni", ossia Enti locali costituiti da due o più Comuni contermini allo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni di loro competenza. L'unione ha potestà regolamentare per la disciplina della propria organizzazione, per lo svolgimento delle funzioni ad essa affidate e per i rapporti anche finanziari con i Comuni (art. 32 D. Lgs. n° 267/2000);
- g) "intese", relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T.I., P.A.T. e del P.I. adottati (art. 28 L.R. n° 11/2004).

## 2.4 Contenuti e ambiti di applicazione

Il P.A.T., redatto in base a previsioni decennali e con i contenuti degli artt. 13 e 15 della L.R. 11/04 e della LR 14/2017:

- stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso programmate;
- determina le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio a livello programmatico che, in quanto tali, non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio;
- definisce i vincoli e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità previsto per i vincoli urbanistici;
- detta le regole e i limiti cui devono attenersi i Piani di Intervento (P.I.) in attuazione



del P.A.T.

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

Le previsioni del P.A.T. si articolano in direttive, prescrizioni e vincoli:

- per direttive si intendono le disposizioni che disciplinano gli strumenti per il raggiungimento degli obiettivi del P.A.T.; le direttive devono essere osservate nell'attività di pianificazione comunale;
- per prescrizioni e vincoli si intendono le disposizioni che stabiliscono il regime giuridico di parti specifiche del territorio; le prescrizioni e i vincoli sono recepiti negli strumenti urbanistici comunali e prevalgono automaticamente sulle loro previsioni eventualmente difformi.

Il P.A.T. ha efficacia a tempo indeterminato.

Dopo l'adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/04.

Il Comune si impegna ad adeguarsi ed a recepire le eventuali modifiche al P.A.T.I. della Comunità Metropolitana che dovessero intervenire in sede di approvazione definitiva. Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del P.A.T. valgono, in ogni caso, i contenuti espressi dal P.A.T.I. della Comunità Metropolitana.

Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati, sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

Il P.R.G. vigente, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/04:

- mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.;
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con lo stesso, diventa il Piano degli Interventi.

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

Per le seguenti modificazioni del P.A.T. non è necessario il procedimento di variante previsto dagli artt. 14 e 15 della L.R. 11/04:

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

a condizione che:

- non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
- non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S. e di compatibilità idraulica indicati dalla V.C.I.

L'adeguamento degli elaborati del P.A.T. a seguito di varianti al P.A.T.I. o recepimento di



normative sovra comunali, ad esclusione di quelle derivanti da P.T.R.C. e P.T.C.P., od a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e/o determina dirigenziale. L'adeguamento degli elaborati di Piano alle previsioni del P.T.C.P. e P.T.R.C., comporta la necessità di provvedere ad una variante al P.A.T. ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5 della L.R. 11/2004.

#### **Articolo 4bis – Variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017**

La Variante al P.A.T. è approvata con la procedura semplificata cui art. 14 della LR. 14/2017 ovvero:

- entro otto giorni dall'adozione, la variante al P.A.T. è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della L. 69/2009 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna;
- nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata;
- copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del P.A.T., ed è depositata presso la sede comunale per la libera consultazione;
- la variante diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

#### **Articolo 4ter – Approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 e norme di salvaguardia**

1. Sino all'approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 vale il combinato disposto delle norme tecniche del P.R.C., ovvero le N.T.A. del P.A.T. vigente e le N.T.O. del P.I. vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.

L'approvazione della variante al P.A.T. comporta:

la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con essa incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;

la decadenza dei Permessi di Costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Le misure di salvaguardia trovano applicazione per un periodo transitorio intercorrente fra la data di adozione della variante al P.A.T. e quella di approvazione della medesima.

Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:

- negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell'adozione della variante al P.A.T.;
- sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.A.T. adottata;
- rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:

⇒ non incorre in nessun motivo di diniego;

⇒ è conforme alla variante al P.A.T. adottata.

**Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.****A – Elaborati di progetto:**

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

**B – Elaborati di analisi:**

|   |              |
|---|--------------|
| B.1 – ANALISI URBANISTICHE  |              |
| B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)                          | sc. 1:10.000 |
| B.1.2a – Zonizzazione del P.R.G. (nord)                             | sc. 1:5.000  |
| B.1.2b – Zonizzazione del P.R.G. (sud)                              | sc. 1:5.000  |
| B.2 – SETTORE PRIMARIO  |              |
| B.2.1 – Carta di analisi della S.A.U.                               | sc. 1:10.000 |
| B.2.2 – Carta di analisi dell’uso del suolo                         | sc. 1:10.000 |
| B.2.3 – Carta superficie agricola a seminativo e rete idrografica   | sc. 1:10.000 |
| B.2.4 – Carta analisi sistemi eco relazionali                       | sc. 1:10.000 |
| B.2.5 – Carta dei suoli del Veneto                                  | sc. 1:10.000 |
| B.2.6 – Carta del paesaggio e delle principali strutture produttive | sc. 1:10.000 |
| B.2.7 – Relazione agronomica  |              |
| B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA                        |              |
| RE-001 – Valutazione di compatibilità idraulica                     |              |
| PL-001 – Carta Amministrativa e inquadramento                       | sc. 1:10.000 |
| PL-002 – Carta idrografica  | sc. 1:10.000 |
| PL-003 – Carta dei bacini idrografici                               | sc. 1:10.000 |
| PL-004 – Carta geopedologica  | sc. 1:10.000 |
| PL-005 – Carta del rischio idraulico                                | sc. 1:10.000 |
| PL-006 – Carta di analisi degli A.T.O. e misure compensative        | sc. 1:10.000 |
| B.4 – GEOLOGIA  |              |
| B.4.1 – Carta geomorfologica  | sc. 1:10.000 |
| B.4.2 – Carta geolitologica   | sc. 1:10.000 |
| B.4.3 – Carta idrogeologica   | sc. 1:10.000 |
| B.4.4 – Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica         |              |

C - Verbali di individuazione del confine comunale tra il Comune di Mestrino e i Comuni di:  
Rubano, Saccolongo e Villafranca Padovana.



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

|  |              |
|--|--------------|
| tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale | sc. 1:10.000 |
| tav. A.2 – Carta delle invariati                                 | sc. 1:10.000 |
| tav. A.3a – Carta delle fragilità                                | sc. 1:10.000 |
| tav. A.3b – Carta del rischio ambientale                         | sc. 1:10.000 |
| tav. A.4 – Carta della trasformabilità                           | sc. 1:10.000 |
| A.5 – Rapporto ambientale (parte prima e parte seconda)          |              |
| A.6 – Norme Tecniche   |              |

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

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

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

#### **Articolo 5bis - Elaborati della variante al P.A.T.**

La Variante n.1 al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 del Comune di Mestrino è costituita dai seguenti elaborati:

- elaborato "A5 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" sc. 1:10.000;
- elaborato "REL": relazione;
- elaborato "NTA": Norme Tecniche Attuative (coordinate con quelle del P.A.T. vigente);
- elaborato "DIM": dimensionamento;
- elaborato "RF": registro fondiario consumo di suolo;
- relazione circa la non necessità della V.C.I.



## TITOLO SECONDO DIRETTIVE

### Articolo 6 – Perequazione urbanistica

#### 6.1 Definizione

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali.

#### 6.2 Criteri e modalità di applicazione

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo insediativo e agli ambiti di riqualificazione e riconversione" di cui alla tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T.

Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati. Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di accordi pubblico-privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento. Il P.I. definirà compiutamente quanto sia da intendersi come "rilevante interesse pubblico" in relazione all'adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti di città secondo progetti coordinati d'intervento per "comparti perequativi", finalizzati all'attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche nonché degli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal P.A.T. stesso.

Gli interventi da assoggettare ad accordo pubblico-privato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della

L.R. 11/04.

Per "plusvalore economico" si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.



La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) dovrà essere quantificata in una percentuale non superiore al 50% del plusvalore, salva diversa motivata determinazione in sede di P.I..

Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della “convenienza pubblica” in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuova urbanizzazione il Comune, con opportuni avvisi pubblici, può invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell’art. 17 della L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell’avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui al successivo punto 6.3.

L’Amministrazione Comunale seleziona con il P.I. le proposte di accordo pubblico-privato in cui è stato verificato il contenuto di rilevante interesse pubblico, più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avviso pubblico, e ne prevede l’attuazione mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall’art. 6 della L.R. 11/04.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.

### **6.3 Attuazione**

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, assicurando un’equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall’intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle





opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;

- il limite quantitativo alle trasformazioni, ossia della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale, così come specificatamente indicata nel precedente articolo 19.2;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
  - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - garanzie di carattere finanziario;
  - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere di tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'adozione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.



## **Articolo 7 – Credito edilizio**

### **7.1 Definizione**

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

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

Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.

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

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da trasformare in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> o in m<sup>2</sup>, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario di mercato (€/m<sup>3</sup> - €/m<sup>2</sup> edificabile) dell'ambito territoriale individuato per l'utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo di cui al comma successivo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico. Le nuove costruzioni derivanti da crediti edilizi potranno essere localizzate in zona agricola solo nel rispetto dei criteri previsti al Titolo V della L.R. 11/2004. In caso contrario, le nuove costruzioni derivanti da credito edilizio dovranno essere realizzate in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, individuati dal P.I..

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

### **7.3 Attuazione**

Il P.A.T. individua gli ambiti e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in relazione alle seguenti fattispecie e finalità:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche,



- adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
  - e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto con i vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti;
  - f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;
  - g) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
  - h) risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione".

Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi sopra citati. Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica; eventuali elementi incongrui individuati dal P.I., a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il P.I. prevede una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente art. 7.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

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

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

## **Articolo 8 – Compensazione urbanistica**

### **8.1 Definizione**

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

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

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica.

Qualora l'area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un'altra area, ovvero la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio)



di proprietà dell'Ente, con possibilità di eventuali conguagli.  
Il valore della compensazione urbanistica sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative.

Si applicano le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n° 11/2004.

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

### **9.1 Definizione**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

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

Gli interventi, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati, sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del

P.A.T. e delle "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione di cui alla tav. 4 del P.A.T., secondo il principio perequativo di cui all'art. 6.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b) della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali, idrauliche e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

## **Articolo 10 – Accordi di programma**

### **10.1 Definizione**

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



modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

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

## **10.2 Procedure**

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

## **Articolo 11 - Intese**

### **11.1 Finalità**

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

### **11.2 Procedure**

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

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

### **12.1 Definizione**

La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi derivanti dalla concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; essa è riferita ad interventi di livello "intercomunale" e ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri.

Analogamente e per le finalità sopra descritte, la perequazione ambientale persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.

Il presente articolo può trovare applicazione anche ai fini del coordinamento e dell'attuazione dei servizi a scala sovracomunale.

La perequazione territoriale viene attuata all'interno del P.A.T.I. della CO.ME.PA. e, nel caso vengano coinvolti Comuni esterni all'ambito territoriale intercomunale, tramite la partecipazione della Provincia di Padova e l'eventuale adozione di variante agli strumenti urbanistici intercomunali.



## TITOLO TERZO

### VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO

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

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

La tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” identifica a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e precisamente:

A – Villa Contarini

B – Villa Borromeo Baldan, Cristina ora Mario

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

Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settant’anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del Decreto Legislativo n° 42/04 ed al D.M. 6 febbraio 2004 e s.m.i., dei quali la tav. n° 1 evidenzia i più significativi:

C – Ex scuola elementare di Arlesega

D – Chiesa, canonica e campanile di San Michele di

Arlesega E – Scuola Elementare E. De Amicis di Lissaro

F – Canonica di Lissaro

G – Chiesa di S.G. Battista e campanile di

Lissaro H – Scuola Materna Ave Maria di Lissaro

I – Ex Municipio – Ex Scuola Professionale a

Mestrino L – Chiesa di S. Bartolomeo di Mestrino

M - Capitello

N - Lapide ai caduti in guerra a Lissaro

Il P.I. completa la ricognizione degli immobili assoggettati al vincolo di cui al presente articolo.

Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il rilascio di permessi di costruire e l’assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto dell’art. 25.1 e alla preventiva autorizzazione della competente “Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio”.

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.

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

Il territorio comunale ricade in area classificata "Zona 3" ai sensi dell'allegato alla D.C.R. n° 67/CR del 3 dicembre 2003.

La normativa di riferimento è la seguente:

- ☒ O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05, n° 3519/06;
- ☒ L.R. 13/04;
- ☒ L.R. 38/04;
- ☒ D.G.R. n° 71/2008;
- ☒ D.M. 14.1.2008.

I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio del Comune devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche – Zona 3 – senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

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

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

In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04: il fiume Tesina, il fiumicello Tesinella, il fiumicello Cereson Nuovo, il fiumicello Ceresone Vecchio, le loro sponde, il piede degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna.

Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O. A e B.

In sede di P.I. il Comune identifica le aree escluse dalle disposizioni di cui sopra.

Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per interventi da realizzare sui beni di cui al presente articolo, sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Il Piano di Assetto del Territorio promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale.



A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.

Il P.I. provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico - ambientale sopra descritte, ed a completare la disciplina.

In assenza della classificazione e disciplina da parte dei P.I., sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

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

Riferimenti Legislativi: D. Lgs. 42/2004 art. 142 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio – R.D. 26.02.1928, n° 332 - L.R. 22.07.1994, n° 31.

#### Direttive

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

#### Prescrizioni

Il Piano degli Interventi verifica ed aggiorna le aree di cui al presente articolo eventualmente presenti nel territorio comunale sulla base della situazione di fatto documentata.

I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della Legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità di interesse pubblico.

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

Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della legge 1766/1927 sono nulli.

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





### 13.4 Vincolo di destinazione forestale (L.R. 52/78 – artt. 14 – 15 – 16)

Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:

1. qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati dalla Giunta Regionale e relative misure di compensazione;
2. qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Il Comune, in sede di P.I., attraverso rilievi sul campo verificherà la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n° 52/1978.

Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

### 13.5 Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore

#### 13.5.1 Centro storico (P.T.R.C. art. 24 - P.T.C.P. art. 26)

La tav. n° 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" riporta la perimetrazione dei centri storici di Mestrino, Lissaro ed Arlesega, così come individuati nel

della Comunità Metropolitana, intendendo come tali gli agglomerati insediativi urbani che conservano, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nella struttura edilizia, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Tali perimetri potranno essere modificati in sede di P.I. esclusivamente in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

Coerentemente con l'art. 25.1 delle presenti norme, all'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:

- a) beni culturali di cui al precedente art. 13.1;
- b) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b).

Il P.I. verifica e integra la perimetrazione di ciascun centro storico, definendone la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art. 25 per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico al fine di:

- tutelare e valorizzare la viabilità e i fronti appartenenti alla tradizione locale;
- favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale,
- perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;



- favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura;
- individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l'arredo urbano;
- attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico;
- disciplinare o vietare la collocazione delle antenne per la telefonia mobile e per le teletrasmissioni nonché la collocazione di tralicci delle linee aeree di fornitura dei servizi a rete sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

I perimetri dei centri storici riportati nello strumento urbanistico comunale previgente e confermati dal P.A.T.I. e dal P.A.T., non potranno essere modificati in sede di formazione del P.I. se non in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e di tutela di cui alle presenti norme.

I centri storici di Mestrino non rientrano tra quelli individuati e riconosciuti per la loro importanza dal P.T.C.P. (art. 26).

#### 13.5.2 Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C. art. 19)

Il P.A.T. conferma le aree ad alta sensibilità ambientale, individuate nel P.T.R.C., soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art. 19 delle

N.T.A. del P.T.R.C. e precisamente gli ambiti fluviali del Tesina e Tesinella.

Per tali aree il Comune in sede di P.I., di concerto con la Provincia e con il Genio Civile, prevede, nel rispetto di un ottimale funzionamento idraulico del corso d'acqua, azioni volte:

- alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente;
- alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
- alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

#### 13.5.3 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)



La tavola n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta l’area individuata dal P.A.I., classificata in relazione al livello di pericolosità idraulica in:

- P1 – aree a pericolosità idraulica e geologica moderata – P1, nelle quali, ai sensi dell’art. 10 delle Norme di Attuazione del P.A.I., spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del P.A.I. medesimo, l’uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d’uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- P2 – aree classificate a pericolosità idraulica e geologica media, nelle quali, ai sensi dell’art. 11 delle Norme di Attuazione del P.A.I., l’attuazione dello strumento urbanistico vigente è subordinato alla verifica da parte dell’Amministrazione Comunale, della compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano nonché con le norme di salvaguardia di cui ai commi 3 e seguenti del succitato art. 11.  
Ai sensi del comma 2° dell’art. 11 la tavola n° 3 del P.A.T. “Carta delle fragilità”, prevede la non idoneità per nuove zone edificabili di espansione o per edifici pubblici o di pubblica utilità, destinati ad accogliere persone, che non costituiscano ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti;
- P4-F – aree classificate a pericolosità molto elevata, nelle quali, ai sensi dell’art. 15 delle Norme di Attuazione del P.A.I., può essere esclusivamente consentita l’esecuzione di:
  - a) opere di difesa e di sistemazione idraulica, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica, di monitoraggio o altre opere comunque finalizzate a eliminare, ridurre o mitigare le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
  - b) opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale e boschivo, interventi di riequilibrio e ricostruzione degli ambiti fluviali naturali nonché opere di irrigazione, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica;
  - c) interventi di realizzazione e manutenzione di sentieri;
  - d) interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - e) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, dotandole di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;
  - f) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico, purché siano realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse;
  - g) interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - h) sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
  - i) interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici;
  - j) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici ed infrastrutture, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n° 457 a condizione che gli interventi stessi non



comportino aumento del carico urbanistico ed aumento di superficie o volume, a condizione che non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse;

k) quanto previsto dall'art. 17, comma 4, circa la possibilità di manifestazioni popolari: a parziale deroga di quanto previsto dalle norme corrispondenti alla pericolosità idraulica P4-F, nelle aree predette, è permessa la presenza di eventuali strutture temporanee da adibire a ricovero per manifestazione a carattere popolare e quindi con esclusione di strutture di pernottamento compresi campeggi o parcheggi temporanei di caravan o roulotte, da autorizzare previo nulla-osta della competente autorità idraulica ed alle seguenti condizioni:

- assunzione dell'obbligo, da parte dei soggetti proponenti nonché dell'Amministrazione Comunale, di osservare tutte le misure e le cautele di protezione civile ivi compresa l'eventuale rapida evacuazione delle persone e dei mezzi dal territorio intra arginale;
- rimozione completa di tutte le strutture a conclusione di ogni manifestazione senza lasciare in loco elementi che possano costituire pregiudizio per il regolare deflusso delle acque o per l'assetto ambientale e paesaggistico dell'ambito fluviale interessato.

Gli interventi devono essere preceduti da una specifica relazione idraulica e geologica volta a definirne le condizioni di fattibilità, le interazioni con il fenomeno che genera la situazione di pericolo e la coerenza con le indicazioni generali di tutela del Piano. Tale relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore, deve essere basata su un'attenta verifica ed analisi anche storica delle condizioni geologiche e/o idrauliche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

La realizzazione degli interventi di cui alle lettere d) e h), nonché c) e j), limitatamente alla manutenzione, non richiede la redazione della relazione di cui al comma precedente. Per gli interventi di cui alla lettera g), la redazione della relazione è prevista solo per interventi significativi.

Nelle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata P4-F è vietato ubicare strutture mobili ed immobili, anche di carattere provvisorio o precario, salvo quelle temporanee per la conduzione dei cantieri.

In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità, nelle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata P4-F non può comunque essere consentita la realizzazione di:

- a) impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;
- b) impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;
- c) nuovi stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D. Lgs. 17 agosto 1999, n° 334;
- d) nuovi depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allegato I del D. Lgs. 17 agosto 1999, n° 334.

Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui al comma precedente, esistenti alla data di adozione del progetto di Piano, sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla



mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, e secondo le procedure del presente Piano, la riduzione del grado di pericolosità.

Il valore di una nuova volumetria, compatibile con i contenuti di cui al presente articolo, non potrà essere comunque computata, nella valutazione dei danni derivati dal verificarsi di un eventuale fenomeno di esondazione o da processi fluvio-torrentizi.

Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.

Il P.I. ed i P.U.A. prevedono specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti eventualmente previsti in area a pericolosità moderata, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I. e richiamate nelle presenti N.T.. Tali norme stabiliscono le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, le indicazioni sulle opere di mitigazione da eseguire e sulle modalità costruttive degli interventi.

Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e i P.U.A. sono corredati di specifico studio di compatibilità idraulica rispetto a tale Piano, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

In particolare tale studio deve garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
- b) non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- c) non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
- e) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
- f) non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
- g) non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- h) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.

Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o incolumità dei luoghi, pertanto nelle aree classificate pericolose e per tutto il territorio comunale, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità è vietato:

- a) realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
- b) occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di



- transito al piede degli argini;
- c) impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;
- d) eseguire scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità dei suoli e delle fondazioni degli argini.

#### 13.5.4 Strade di interesse sovracomunale (P.T.C.P. tav. 4 – Piano della viabilità provinciale)

La tavola n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale esistente (autostrada, strada regionale, provinciali).

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

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto relative a:

fiumi, scoli ed altri corsi d'acqua minori, viabilità, elettrodotti, cimiteri, depuratore, ecc..

Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.

La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/04, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della

L.R. 11/04, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

#### 13.6.1 Idrografia

##### 13.6.1.1 Fiumi, torrenti e canali

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dell'Autorità Idraulica competente; Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi tenutasi il 4 novembre 2009.

##### 13.6.1.2 Corsi d'acqua consorziali

In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi



manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;

- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quella indicata nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del R.D. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, possono essere surrogate esclusivamente alle distanze stabilite.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 m.

Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).

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

Vanno osservate inoltre le norme e prescrizioni di manutenzione e salvaguardia di cui al successivo articolo 16.1.1.

In sede di P.I. il Comune identifica gli scoli e i corsi d'acqua di cui sopra.

Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi tenutasi il 4 novembre 2009.

#### 13.6.2 Viabilità – fasce di rispetto (D.M. 01.04.1968 n° 1404 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992)

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92.

Le principali infrastrutture esistenti destinate alla viabilità, sono individuate nella tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" come segue:

- a) viabilità autostradale;
- b) viabilità regionale;
- c) viabilità provinciale;
- d) viabilità comunale.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

La tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" integra il sistema della viabilità mediante:

- previsioni di nuova viabilità;



- previsione di potenziamento della viabilità esistente;
- previsione di mobilità ciclopedonale.

Nelle fasce di rispetto, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale.

A norma dell'art. 37 della L.R. 11/04, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente, dell'area oggetto di vincolo.

Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al punto precedente disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria coerentemente con le norme di cui al titolo 2° delle presenti N.T..

Il P.I. completa l'individuazione della viabilità e delle relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

La viabilità comunale ed i percorsi pedonali e ciclabili di progetto individuati nella Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità - sono indicativi e possono essere modificati in sede di P.I., nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati così come valutati dalla V.A.S. e V.C.I., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

#### 13.6.3 Limite centri abitati (D. Lgs. n° 285/1992)

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

#### 13.6.4 Elettrodotti – fasce di rispetto

Nella tav. 1 – "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" sono individuati gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto, con carattere indicativo, relativi alle linee:

- Padova – Montegalda- tensione di esercizio 132 kV;
- Sandrà-Marghera – tensione di esercizio 220 kV.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate ai sensi delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..

Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente e sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, da determinarsi in sede di P.I. in





applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- Legge 22 febbraio 2001 n° 36;
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare.

In caso di discordanza in merito all’esatto tracciato dell’elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

### 13.6.5 Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)

#### 13.6.5.1 Servizi cimiteriali

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritore, parcheggio, ecc.). L’eventuale ampliamento del cimitero comporta analogo traslazione della fascia di rispetto cimiteriale.

#### 13.6.5.2 Fasce di rispetto cimiteriale

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni).

All’interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell’art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265, per gli edifici esistenti:

- a) gli interventi di recupero funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell’art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) l’ampliamento nella percentuale massima del 10% e comunque nel limite complessivo di m<sup>3</sup> 800 compreso il volume esistente e i cambi di destinazione d’uso, senza aumento del numero delle unità abitative nei casi previsti dall’art. 44 comma 2 della L.R. 11/04.

Ai fini della esecuzione di un’opera pubblica o dell’attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale in sede di P.I. può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell’area e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal P.I., l’ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.

### 13.6.6 Impianti di comunicazione elettronica (D. Lgs. n° 259/03 – L. 35/2001)

La tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relativa a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. n° 259/03 e successive modificazioni.

Il P.I. integra tale localizzazione anche ai fini della installazione di eventuali nuovi impianti, secondo i seguenti criteri:



- 1) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- 2) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04, ad eccezione delle zone D o delle zone F se destinate ad impianti di depurazione o cimiteri.

Al fine dell'installazione degli impianti:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

#### 13.6.7 Depuratore – fascia di rispetto (art. 94 del D. Lgs. 152/2006)

La tav. n° 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" individua la fascia di rispetto del depuratore esistente in via Petrarca.

Il P.I. ne recepisce il perimetro e indica i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. 152/99 e punto 1.2 della Delibera Comitato Interministeriale 04.02.1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i.

In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

#### 13.6.8 Rete ferroviaria esistente (D.P.R. n° 753/1980)

La tav. n° 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia la rete ferroviaria esistente e relative fasce di rispetto.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia, fatte salve le attrezzature ferroviarie e le deroghe ammesse dal D.P.R. 11 luglio



1980 n° 753 e s.m.i. e delle distanze derivanti dalle linee alta velocità/capacità previste dai progetti approvati dal C.I.P.E.

Nelle fasce di rispetto sono inoltre ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.

#### 13.6.9 Zone militari

Le zone militari esistenti sono individuate nella tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.

Il P.I. potrà modificare le destinazioni d’uso in atto compatibilmente con i programmi del Ministero della Difesa o degli enti e/o società preposte, mediante “intese” con l’Agenzia del Demanio, privilegiando funzioni pubbliche compatibili con il contesto circostante.

#### 13.6.10 Condotta ossigeno gassoso

Le fasce di rispetto della condotta di ossigeno gassoso riportate nella tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, sono quelle indicate dall’Ente Gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

#### 13.6.11 Allevamenti intensivi

Il P.A.T. individua i potenziali allevamenti zootecnici intensivi esistenti nella tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, come definiti dalla normativa vigente.

Il P.I., per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna il censimento sulla base di un’indagine e schedatura puntuale con distinzione della tipologia di allevamento secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del P.A.T..

Il P.I. provvede inoltre ad individuare:

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

Il P.I. individua gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.

Il P.I. indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d’uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi,



o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

Per gli allevamenti esistenti, il P.I. predispone norme che incentivino l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia. Inoltre, prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.

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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti



interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del P.A.T. – P.I. e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PAT, la loro eventuale assunzione non costituirà variante urbanistica al PAT medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PAT siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

Eventuali allevamenti non intensivi presenti in zona non agricola, che possano presentare conflittualità con la zona dove sono inseriti, vengono individuati e normati in sede di P.I.”

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del PRG vigente per le parti non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n° 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – o con le norme igienico – sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti dall'art. 121 del D. Lgs. 152/2006.

A questo proposito valgono le disposizioni:

- del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R.V. n° 107 del 5 novembre 2009;
- della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
- del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n° 152”.



## TITOLO QUARTO

### INVARIANTI

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

Il P.A.T. nella tav. n° 2 “Carta delle invarianti”, coerentemente con le scelte del P.A.T.I. della CO.ME.PA., individua le “invarianti” di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità.

#### **14.1 Invarianti di natura geologica**

Per “invarianti di natura geologica” si intende un ambito territoriale caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica di terreni.

##### 14.1.1 Paleoalvei

Sono così definiti le invarianti di natura idrogeologica con potenziale valore ambientale e paesaggistico.

Il P.A.T. tutela e valorizza, attraverso la loro conservazione, i paleoalvei:

- con rilevanza paesaggistica, in quanto morfologicamente apprezzabili;
- con rilevanza naturalistica, come aree umide, in quanto relitti dei vecchi corsi d’acqua.

E’ vietata la loro rimozione, il colmamento, il mascheramento con manufatti di natura antropica.

Il Comune in sede di P.I. potrà individuare, mediante una specifica ricognizione ed indagine, ulteriori paleoalvei e quelli di cui è vietata la rimozione, il colmamento ed il mascheramento con manufatti di natura antropica.

Per il geosito denominato “Meandri della Storta”, individuato in cartografia, valgono le norme di cui al presente articolo.

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

Costituiscono invarianti di natura paesaggistica e ambientale gli elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: corsi d’acqua e ambiti tutelati, parchi, ambiti per l’istituzione di parchi, ambiti naturalistici, aree boscate, grandi alberi, ecc. di interesse sovracomunale e comunale, in particolare:

- a) le aree boscate individuate nella carta forestale della Regione Veneto come integrate dal P.T.C.P.:

il Comune, in sede di P.I., verifica la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico di bosco, di concerto con le autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all’art. 14 della L.R. 52/78;



- b) i corsi d'acqua e i relativi ambiti tutelati dal D. Lgs. 42/2004, in relazione ai quali si attuano le prescrizioni e azioni riportate agli artt. 13.3.1 e 13.5.1:  
Prescrizioni:  
sono consentite le sole opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc., nonché le opere necessarie all'attraverso dei corsi d'acqua. Azioni:
- tutela e valorizzazione, con interventi di rinaturalizzazione (anche con la loro inclusione nella rete ecologica come "corridoi");
  - valorizzazione delle relazioni con il contesto, quali percorsi pedonali, aree attrezzate per il tempo libero, ecc;
- c) i parchi e giardini delle Ville Mario, Bonfio e Lonigo:  
il Comune, di concerto con la Provincia, provvede alla loro tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale che hanno ad oggetto:
- l'identificazione precisa dei perimetri dei parchi e giardini segnalati come Invarianti;
  - organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo coi proprietari privati;
  - conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità;
- d) gli ambiti naturalistici di livello regionale sono sottoposti a vincolo da P.T.R.C.:  
la tav. n° 2 "Carta delle invarianti" perimetra l'ambito fluviale del Tesina e Tesinella.  
Il Comune, di concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuove, relativamente allo stesso, azioni in materia di tutela e valorizzazione, secondo quanto dettato dall'art. 13.3;  
il P.I., nel rispetto della normativa vigente, promuoverà azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali; in particolare andranno differenziate le modalità d'uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per le attività sportive o per gli usi ricreativi;
- e) il grande albero e giardino storico di Villa Mario (land markers individuati nella tav. 5 del P.T.C.P.):  
il Comune, in sede di P.I., di concerto con la Provincia, provvede alla loro tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale che hanno ad oggetto:
- l'identificazione precisa dei perimetri dei parchi e giardini segnalati come Invarianti;
  - organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo coi proprietari privati;
  - conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità;
- f) siepi e filari da tutelare:  
il P.A.T. tutela le "siepi e filari da tutelare" inseriti nella tav. n° 2 "Carta delle invarianti" in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico.  
Per le siepi sono ammessi interventi di ceduzione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente.  
Per i filari sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato



fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

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

g) le aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore individuate nella tav. 3 del P.T.C.P. (Sistema Ambientale) o rilevate nel censimento della Regione – ARPAV e di seguito elencate:

- area umida di origine antropica:
  - a) laghetti per pesca sportiva (Q.C. P.T.C.P., tav. 3)
  - b) laghetti di via S. Michele Arcangelo
- aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione (P.T.C.P., tav. 3)
  - area di Villa Kerian/Bonfio

I P.I., nel rispetto della normativa vigente, promuoveranno azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali; in particolare andranno differenziate le modalità d'uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per le attività sportive o per gli usi ricreativi.

Le azioni previste nei P.I. sono finalizzate in particolare:

- alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
- alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
- alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;
- alla creazione di aree deputate all'attività sportiva e per usi ricreativi compatibili, comunque, con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.

### 14.3 Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica

Costituiscono invarianti di natura storico-monumentale e architettonica i centri storici del Capoluogo, di Lissaro e di Arlesega, gli edifici e i complessi monumentali, le Ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico, individuati nella tav. n° 2 “Carta delle invarianti” come immobili di pregio.

Per i centri storici valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui al precedente art. 13.4.1.

Per gli edifici e i complessi monumentali, Ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale, si applicano le norme di cui all'art. 25 delle presenti N.T., nonché dell'art.26 punto D) del vigente P.T.C.P..

### 14.4 Invarianti di natura agricolo-produttiva

Ambiti di integrità ambientale-agricola:

gli ambiti di integrità ambientale agricola riguardano quelle zone agricole che presentano una integrità sia dal punto di vista agricolo che ambientale-naturalistico.

In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli





insediamenti sono più rarefatti va ridotta al minimo l'espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre, va incentivata l'introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti.

Gli ambiti di integrità ambientale agricola individuati nella tav. A.2 del P.A.T. coincidono, in termini di estensione, con gli "Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola" della tav. A.4; si richiamano, pertanto, le disposizioni normative di cui all'art. 27.2 delle N.T. del P.A.T..

#### 14.4.1 Direttive

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

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

Il P.I.:

- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- persegue la conservazione e il ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando "l'azienda tipo" e le caratteristiche significative per il sostentamento dell'attività agricola tradizionale.

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

#### 14.4.2 Prescrizioni e vincoli

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

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



## TITOLO QUINTO

### FRAGILITA'

#### **Articolo 15 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori**

La tav. n° 3a “Carta delle fragilità” delimita le aree esondabili o a rischio idraulico e classifica il territorio del P.A.T., ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione e aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche e al rischio idraulico.

Per le classificazioni delle singole aree è stata in particolare considerata la presenza dei seguenti quattro fattori penalizzanti l’edificabilità:

- ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione (sigla ES);
- soggiacenza della falda compresa tra 0 e -1 m dal piano di campagna (sigla ID);
- permeabilità del terreno inferiore a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec e/o scadenti caratteristiche geotecniche del terreno (sigla PE);
- aree limitrofe a corsi d’acqua di rilevante importanza (sigla FR).

Il P.I., sulla scorta di puntuali e specifiche analisi geologiche e idrauliche, può apportare modeste e giustificate modifiche ai limiti delle penalità ai fini edificatori individuati nella tav. n° 3a “Carta delle fragilità”.

Nell’eventualità testè 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. A/3 della fragilità che verrà automaticamente aggiornata rispetto a quella approvata, non costituendo tali modifiche variante al P.A.T..

Si richiamano quali parti integranti delle presenti norme, le precisazioni e prescrizioni contenute nell’allegata Valutazione di Compatibilità idraulica – V.C.I..

#### **15.1 Aree idonee**

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 2948/09 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto previsto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica, finalizzata a ridurre il rischio idraulico posto a valle delle zone di intervento urbanistico edilizio.

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

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

Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

E’ necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale.



Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente, salvo nei casi di comprovato interesse pubblico e previa dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o concessionate.

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

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n° 2948/09) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) 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).

**15.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassissima permeabilità e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)**

Per l'edificazione in tali aree è obbligato 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 e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

**15.2.4 Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)**

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

**15.2.5 Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti**

Dove un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti individuati; dovrà inoltre essere prevista, qualora non già contemplata da uno dei fattori penalizzanti del caso, anche l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo.



### **15.3 Aree non idonee – sottoclassi di “compatibilità geologica”**

Nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell’impatto geologico e idraulico.

Tutti gli interventi sono subordinati all’indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

#### **15.3.1 Aree ribassate a seguito di attività estrattiva**

Trattasi di aree notevolmente ribassate a seguito dell’attività estrattiva, non ripristinata e con falda affiorante, non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell’idoneità ambientale.

#### **15.3.2**

I P.I., sulla scorta di esaustive analisi geologiche e idrauliche, possono apportare modeste e giustificate modifiche ai limiti della Carta di compatibilità geologica e di penalità ai fini edificatori, inseriti nella tav. n° 3a “Carta delle fragilità”.

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

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

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

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

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, delle seguenti misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, oltre a quelle di interesse generale e specifiche, riportate nell’allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.):

- a) adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all’ora, aggiornate all’ultimo anno disponibile;
- b) va determinato, in sede di P.I., il volume di invaso necessario a garantire l’invarianza idraulica e la sua possibile distribuzione nel territorio; in mancanza di un approfondito studio idraulico condotto secondo quanto previsto dalla normativa regionale, nel dimensionamento delle opere di laminazione si dovranno assumere come valori indicativi i seguenti volumi:
  - 800 m<sup>3</sup>/ha per la nuova viabilità;



- 700 m<sup>3</sup>/ha per le nuove aree produttive;
  - 600 m<sup>3</sup>/ha per le nuove aree residenziali;
- c) favorire tra gli interventi di mitigazione idraulica le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;
- d) in sede di P.I. devono essere individuati, in uno specifico elaborato cartografico in scala adeguata, non solo tutti i corsi d'acqua pubblici, ma anche tutte le principali affossature private, in fregio a viabilità pubblica, specificandone lo schema di funzionamento, al fine di poter disporre di un quadro preciso del deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, pubblica e privata ed evitare zone di ristagno;
- e) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone, in generale, lo sbarramento;
- f) è vietata la tombinatura di alvei demaniali, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta del Consorzio di Bonifica competente ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione; è consentita la tombinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- g) il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dei vari Piani degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
- h) nelle aree soggette a P.U.A., le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- i) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo, in sede di P.I., un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali; è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutenibilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;
- l) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- m) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un



ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e/o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Il presente articolo, per le parti pertinenti al P.A.T., è integrato, anche laddove non puntualmente recepito normativamente, dai seguenti pareri:

- parere sulla valutazione di compatibilità idraulica dell'Unità Periferica del Genio Civile di Padova, prot. n° 529722 dell'8 ottobre 2010;
- parere idraulico del Consorzio di Bonifica Brenta, prot. n° 7973 del 7 settembre 2010.

Per le parti non pertinenti al P.A.T. tali pareri vanno in ogni caso osservati in sede di formazione del P.I. e di attuazione degli interventi e recepiti nella normativa del P.I. stesso.

Sono inoltre fatte salve le disposizioni previste dal Piano di Tutela delle Acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 107 del 5 novembre 2009.

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

## **16.2 Zone di fragilità ambientale**

### **16.2.1 Carta del rischio ambientale**

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



| Codice norma / prescrizioni | Fattori condizionanti   | Prescrizioni   |
|-----------------------------|---|--|
| 16.2.1.1                    | Aree con suolo a permeabilità media coincidenti con le aree consolidate e diffuse | In quest'ambito la protezione della falda risulta prevalente rispetto allo smaltimento nel sottosuolo (infiltrazione) delle acque meteoriche. Sono autorizzate le impermeabilizzazioni e vietate le dispersioni al suolo di materiali e sostanze contaminanti liquide e/o solide, salvo studi appositi che dimostrino la non vulnerabilità della falda e/o che la medesima sia da considerarsi di non sfruttabilità (attuale e futura) come risorsa idrica (sia per qualità che per quantità) e che sia perfettamente isolata dalle risorse idrogeologiche sottostanti   |
| 16.2.1.2                    | Aree con suolo a permeabilità media   | In area agricola sono da prediligere l'utilizzo di colture a basso impatto ambientale; in aree urbane (o edifici in area agricola) non servite da sistemi fognari la dispersione al suolo è vietata salvo adeguata progettazione suffragata da prove di campo  |
| 16.2.1.3                    | Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza 0-1 m dal piano campagna)  | In area agricola sono da prediligere l'utilizzo di colture a basso impatto ambientale. In aree urbane (o edifici in area agricola) non servite da sistemi fognari la dispersione al suolo è vietata salvo adeguata progettazione suffragata da prove di campo. Sono comunque vietate le opere/azioni che mescolino acque superficiali inquinate o potenzialmente a forte rischio di contaminazione con le acque di falda. Creazione di aree di fitodepurazione (bioremediation wetland) sono da autorizzare solamente dopo attente valutazioni sugli effetti del rimescolamento di acque superficiali con acque sotterranee. |

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

Costituiscono zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n° 11/2004:

a) i corsi d'acqua e specchi lacuali

Il P.A.T. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

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



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

La *valorizzazione* viene promossa dal Comune, mediante progetti anche intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc), nel rispetto di quanto previsto alla lettera m dell'art. 16.1.1.

I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di P.I.

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le norme di cui all'art. 13.3.1.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T., relativamente al quale vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel P.R.G..

Il P.I. può stabilire distanze diverse, limitatamente alle zone di cui al precedente comma ed a quelle alle stesse contigue.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui all'art. 13.6, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.

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

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.





b) aree umide

La tav. n° 3a “Carta delle fragilità” individua le zone umide. In sede di P.I. è effettuata una specifica analisi

che preveda:

- tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero di cave abbandonate, che favoriscano lo sviluppo spontaneo di ecosistemi di area umida;
- verifica della compatibilità fra diverse proposte d’uso secondo il valore naturalistico e la fragilità di ogni area considerata.

c) aree comprese fra gli argini maestri e il corso d’acqua dei fiumi e nelle isole fluviali

La tav. n° 3a “Carta delle fragilità” individua le aree comprese tra gli argini maestri ed il corso d’acqua dei fiumicelli Cereson Nuovo e Cereson Vecchio.

Tali aree sono classificate non idonee ai fini edificatori.

In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/04. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., U.P. Genio Civile di Padova, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).

Sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).

d) aree boschive o destinate a rimboschimento

Tali aree sono identificate e regolamentate all’art. 14.

e) aree di interesse storico, ambientale, artistico

Tali aree costituiscono pertinenza degli edifici e complessi monumentali, Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nella tav. n° 2 “Carta della invariante”.

La tav. n° 3a “Carta delle fragilità” evidenzia le fragilità ai sensi del presente articolo.

Il P.I. completa l’individuazione di questi elementi di fragilità e ne stabilisce le norme di dettaglio per la loro tutela e valorizzazione, ad integrazione di quanto previsto dall’art. 25.

f) aree di rispetto dell’ambiente naturale, della flora e della fauna

Tali aree sono classificate non idonee ai fini edificatori.

In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/04. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., U.P. Genio Civile di Padova, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).

Sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).

g) aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

Ai fini della tutela e della riqualificazione dei valori paesaggistici presenti nel territorio comunale di Mestrino, appartenente agli ambiti di paesaggio dell’atlante ricognitivo del



P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. n° 372 del 17 febbraio 2009 (art. 71):

27 – pianura agropolitana centrale

29 – pianura tra Padova e Vicenza,

il P.A.T. persegue gli obiettivi ed indirizzi di qualità paesaggistica definiti nell'Atlante ed in particolare:

1. funzionalità dei sistemi fluviali;
2. spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario;
3. diversità del paesaggio agrario;
4. qualità urbana degli insediamenti;
5. qualità del processo di urbanizzazione;
6. qualità urbana degli insediamenti;
7. qualità edilizia degli insediamenti;
8. valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici;
9. qualità dei percorsi della "mobilità slow";
10. inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture;
11. consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali.
12. tutela e riqualificazione del paesaggio visivo, attraverso con visuali ed integrità delle aree di interesse ambientale;
13. valorizzazione del patrimonio degli edifici di valore storico-architettonico-documentale attraverso la riqualificazione delle aree aperte di pertinenza;
14. salvaguardia delle alberature di pregio e degli elementi vegetali quali siepi e boschetti.

Il P.I. provvederà:

- all'esatta definizione dei con visuali allo scopo di garantire punti di discontinuità urbani e/o agricoli, strategici per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti;
- all'adeguamento della viabilità esistente in modo da non alterare l'aspetto dei luoghi e tutelare l'integrità delle aziende agricole;
- alla definizione di norme per la costruzione di nuovi edifici in armonia con la tipologia esistente tipica della zona rurale;
- alla salvaguardia delle scoline e delle sistemazioni agrarie.



## TITOLO SESTO TRASFORMABILITA'

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

Il P.A.T. individua n° 3 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ricomprendenti più zone territoriali omogenee sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo:

A.T.O. n° 1 – Arlesega

A.T.O. n° 2 – Lissaro

A.T.O. n° 3 – Mestrino

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni per l'assetto del territorio di cui ai precedenti titoli.

Ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva derivante dal dimensionamento del P.A.T., la ripartizione della stessa all'interno delle singole A.T.O. prevista dalle presenti N.T., potrà essere modificata in sede di P.I. nei limiti del 20% della potenzialità complessiva.

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

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

Il calcolo decennale 2010-2020 del fabbisogno insediativo residenziale, commerciale, direzionale, produttivo e relativi standard urbanistici primari e secondari è analiticamente riportato nella relazione tecnica del P.A.T. ed è pari a:

- a) fabbisogno residenziale:  $m^3 850.000$  pari a 3.270 abitanti equivalenti, tenuto conto di un parametro di  $260 m^3/ab$  a fronte di un dato di fatto complessivo pari a  $265 m^3/ab$ ;
- b) fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale:  $m^3 85.000$  pari a circa  $m^2 28.300$  di s.l.p.;
- c) fabbisogno per attività produttive commerciali–direzionali (superficie territoriale):  $m^2 802.100 \times 5\% = m^2 40.100$ , in conformità al P.A.T.I. della CO.ME.PA.

Tale fabbisogno viene soddisfatto nel rispetto della quantità di consumo di suolo di cui alla D.G.R.G. 668/2019 tenuto conto della potenzialità edificatoria residua del P.I. vigente.

Sono escluse dal calcolo del dimensionamento le aree oggetto di piani urbanistici attuativi convenzionati, nonché le aree a destinazione produttiva finalizzate al trasferimento di attività produttive insediate in zona impropria, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire.

#### **19.2 Quantità massima di consumo di suolo**

Il P.A.T., ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 20, comma 1 della L.R. 14/2017, determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della



LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

Direttive

Il P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T., verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma 2 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al P.A.T.;
- all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Ai fini del monitoraggio del consumo di suolo, in sede di P.I., andrà definito opportuno Registro Fondiario che verifichi dal momento di approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 ad ogni modifica al P.I., in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 32,81 ettari.

Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. 14/2017, così come riportato al successivo articolo 20.3.

## **Articolo 20 – Azioni strategiche**

### **20.1 Disposizioni generali**

Nella qualificazione del sistema insediativo il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:

- riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili e degli impatti strutturali ed infrastrutturali connessi;
- previsione delle linee preferenziali di sviluppo in contiguità con aree di urbanizzazione consolidata;
- offerta di servizi di qualità ad abitanti e imprese;
- compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta nelle nuove zone di espansione e nelle aree di trasformazione.

Le modalità di compensazione della CO<sub>2</sub> sono stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
- energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
- efficienza energetica (edifici);
- acquisto crediti di emissione.



Il Comune riporterà annualmente, in occasione della redazione del bilancio amministrativo, un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO<sub>2</sub> compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.

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

## 20.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, la cui puntuale definizione, modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi, vengono definiti dal P.I.; rappresentano inoltre tutte le aree di espansione previste dal P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.A.T..

Il P.I., relativamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici;
- c) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- d) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- e) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- f) prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai limiti individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Le ridefinizioni di tali limiti dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo massimo di consumo di suolo di cui all'art. 2, co.1, lett. c) L.R. 14/2017 e di cui alla D.G.R.V. 668/218, allegato "C", e del dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza.

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



evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica e di sicurezza idraulica nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di “completamento”, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.

### **20.2bis Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017**

Gli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell’art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 comprendono:

- l’insieme delle parti del territorio già edificato, ricomprese all’interno dei perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata del P.A.T. vigente e/o delle zone territoriali omogenee urbanizzate/urbanizzabili del P.I., nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;
- aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa. Tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato;
- nuclei edificazione diffusa in zona agricola, riconoscibili negli ambiti di edificazione diffusa di cui al successivo articolo 20.3 e/o nelle zone territoriali omogenee del P.I. che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.

Il Piano degli Interventi, in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T., individua in dettaglio i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell’integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio - economico ed ambientale.

Il Piano degli Interventi in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio.
- individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
- interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all’art. 5 della L.R. 14/2017;
- interventi di riqualificazione urbana di cui all’art. 6 della L.R. 14/2017;
- interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all’art. 7 della L.R. 14/2017.

All’interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre possibili gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle



norme tecniche del P.R.C.

L'inclusione all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata di un'area non conferisce automaticamente il diritto alla trasformazione, dal momento che, in tali ambiti, l'art. 12, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 14/2017 fa espressamente salvi, rispetto all'introduzione del divieto di consumo di suolo, soltanto gli interventi già previsti dallo strumento urbanistico, non anche le future previsioni edificatorie riguardanti i terreni ineditati che, all'entrata in vigore della legge, non avevano ancora una destinazione edificatoria. Questi ultimi, invero, potranno eventualmente concorrere con le aree esterne all'A.U.C. per conquistarsi l'edificabilità concessa nei limiti stabiliti dagli atti di programmazione regionale, entrando a pieno titolo nel bilancio complessivo del consumo di suolo ancora inurbanizzato.

## 20.2 Ambiti di edificazione diffusa

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

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

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

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della



effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.

Vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo", anche se localizzati dal P.A.T. all'interno degli ambiti di edificazione diffusa:

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e schedati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione;
- le attività produttive in zona impropria. Le stesse potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc.."
- le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da considerare nel P.I. da dismettere/trasferire;
- gli immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza di cui all'art. 25, in quanto già sottoposti a specifica disciplina e valorizzazione.

Il P.I. potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali zone territoriali omogenee diverse dalla zona propriamente agricola.

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

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

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  $m^2$  10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a  $0,5 m^3/m^2$  (rif. Ex art. 24 L.R. 61/85);
- rapporto di copertura riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).

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

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino di proprietà di persone residenti o proprietarie di una superficie di terreno tale da consentire un lotto edificatorio all'interno del





relativo nucleo residenziale;

- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a m<sup>3</sup> 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, sempre gli ampliamenti fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti; nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi lotti in adiacenza a lotti in seconda fila già edificati;
- che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore a 100 m ove non siano presenti abitazioni;
- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo";
- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevanti alla data di adozione della prima variante al P.I. ed eventualmente integrati in sede di osservazioni al P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo". Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;
- che nella scheda relativa al singolo "nucleo residenziale in ambito agricolo", il P.I. possa individuare nuove attività di servizio e/o compatibili con la residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale di riferimento. Le N.T.O. del P.I. dovranno elencare le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno dei "nuclei residenziali in ambito agricolo", la cui volumetria dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citati in precedenza.

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



11/04.

Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa anche le aree classificate E4 e C1 speciali dal vigente P.R.G., per le quali il P.I. potrà ridefinire i parametri edificatori, adeguandoli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.

### 20.3 Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Gli ambiti di trasformazione fanno riferimento, di norma, alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” individuate nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” e cioè alle parti del territorio comunale in cui inserire, con il P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d’uso e indici edilizi.

Le direzioni individuate dalle “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sono quelle che sostanzialmente rispondono a requisiti fondamentali quali la contiguità con il tessuto urbanizzato, il rispetto dei valori ambientali e la tutela delle aziende agricole vitali non contrastanti con rilevanti interessi pubblici strategici.

Tali indicazioni hanno valore strategico non conformativo della proprietà e pertanto non vogliono presupporre né prefigurare, in sede di P.A.T., l’attribuzione di diritti edificatori di alcun tipo.

Le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I. e sono vincolanti per nuovi insediamenti dimensionalmente significativi sotto il profilo strategico.

L’individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:

- la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione” fatte salve variazioni di assestamento previste dall’art. 20.6;
- l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sulla scorta dei “criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica” di cui all’art. 6.2;
- tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a P.U.A.;
- nell’attuazione delle possibili espansioni contigue agli edifici tutelati del centro abitato, devono essere previsti opportuni elementi di mitigazione e tipologia e metodi costruttivi in sintonia con l’edificato esistente;
- la superficie complessiva – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare la “quantità massima di consumo di suolo ammesso” per il Comune di Mestrino, così come indicata al precedente articolo 19.2; detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo del P.A.T. confermano tutte le zone di



espansione non ancora convenzionate, previste dal P.R.G. vigente.

L'ambito di trasformazione a sud dell'abitato di Mestrino, attraversato dalla linea dell'elettrodotto Padova-Montegalda con tensione di esercizio 132 kV, interessato nell'elaborato A4 "Carta delle Trasformabilità" da linee preferenziali di sviluppo insediativo dovrà essere sottoposto, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

Le aree di trasformazione, in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad "arcipelago", perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T..

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i relativi parametri edificatori verranno precisati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O. e comunque nel rispetto del limite quantitativo alle trasformazioni, ossia della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale, così come specificatamente indicata nel precedente articolo 19.2.

Il P.I. privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. In tal senso individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni tenuto conto di quanto specificatamente dettato dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004, ossia:

- l'Amministrazione comunale verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella "relazione programmatica" del P.I. (c. 4, così sostituito dall'art. 22, c. 1, della L.R. n. 14/2017);
- qualora a seguito della verifica di cui sopra risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
  - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. f), della L.R. n. 11/2004, sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017 (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017);
  - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 (accordi tra soggetti pubblici e privati) della L.R. n. 11/2004 e in sede di adozione dello strumento il Comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017).

La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione, dovrà seguire i seguenti criteri di scelta prioritaria dettati dal P.A.T. ovvero:

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. in continuità con il tessuto insediativo esistente;
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. in continuità con il tessuto insediativo esistente;
  3. altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 14/2017 sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della citata legge regionale (ossia dal 24.06.2017) ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento di cui alla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) – Allegato "C" (che riporta la ripartizione della quantità massima di consumo di suolo ammissibile assegnata ai Comuni, compreso Mestrino):

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui al Capo I della L.R. n. 55/2012 in merito alle "Procedure urbanistiche
- e) semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
- f) gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- g) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- h) gli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della L.R. n. 14/201; si rinvia in tal caso all'art. 3, comma 1 della L.R. 14/2019;
- i) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel P.T.R.C., nei Piani di Area e nei Progetti Strategici di cui alla L.R. n. 11/2004.

Ai fini della realizzazione degli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017 (lett. b) del precedente paragrafo), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.

Le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 si applicano anche agli interventi commerciali che restano disciplinati dalla L.R. n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", e dai relativi regolamento e provvedimenti attuativi, ove rechina una disciplina più restrittiva.

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per la parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.



## 20.4 Ambiti di riqualificazione e riconversione

Gli ambiti di riqualificazione e riconversione sono individuati nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” e coincidono con le parti del territorio in cui il P.I. può prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, nel rispetto del dimensionamento del Piano, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, individuando, oltre al perimetro dell’area, la destinazione d’uso e gli indici edilizi.

In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all’adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

Il P.I. può modificare gli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nel P.A.T., senza procedere ad una variante allo stesso, nel rispetto delle seguenti regole:

- la riqualificazione e riconversione di rilevanza non strategica deve rispettare gli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;
- tutte le aree di riqualificazione devono essere soggette a P.U.A..

Il P.I. potrà altresì individuare nuovi ambiti di riqualificazione e riconversione, a cui applicare l’istituto del credito edilizio, purché di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. e i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

Fino all’approvazione della prima variante al P.I., sugli immobili di cui al presente punto non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/01, modifica delle destinazioni d’uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.R.G. vigente.

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

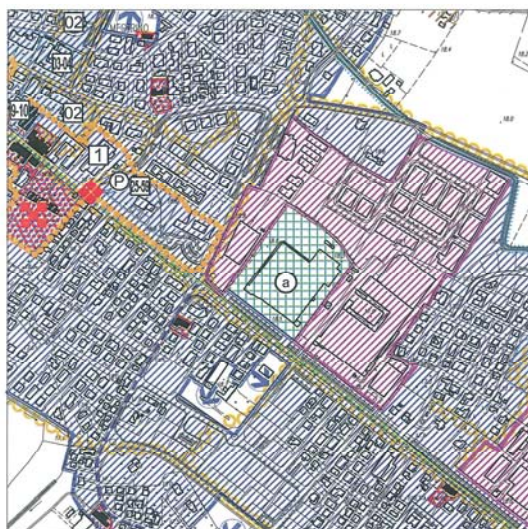
Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l’istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato con le procedure dell’art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.

Le azioni di riqualificazione e riconversione sono identificate con una lettera minuscola, per ciascuna delle quali il P.A.T. definisce specifiche disposizioni che il P.I. provvederà a sviluppare e precisare:



- a) Area con importante attività dismessa (ex Battistoni/Solimbergo–Maritan/Borgato) in zona centrale strategica del Capoluogo, attualmente classificata Z.T.O. D2 dal vigente P.R.G. In tale ambito il P.I. prevede il recupero ambientale e la riqualificazione urbanistica dell'area, mediante la demolizione delle presistenze dismesse e l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto.

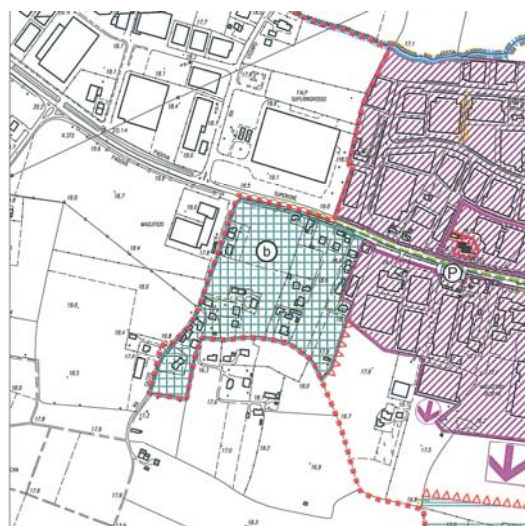
Il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, relazionandosi ed integrandosi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viaria e ciclopedonale, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati e/o accordi di programma (artt. 6 e 7 della L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T.



- b) Ambito in fregio alla S.R. n° 11 lato sud-ovest confinante con il Comune di Veggiano.

Trattasi di ambito caratterizzato dalla presenza di un nucleo residenziale "spontaneo" di rilevante consistenza, servito da strade di modesta sezione a fondo cieco, prive di marciapiedi e di aree di sosta, ubicate tra le importanti zone commerciali di Mestrino e Veggiano.

Per tale ambito il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico di potenziamento e razionalizzazione della viabilità esistente, la dotazione di adeguate aree a servizi primari, oggi del tutto assenti, privilegiando, per l'area in fregio alla S.R.



11 destinazioni commerciali et similia, coerentemente con il contesto circostante prevedendo eventuali adeguate opere di mitigazione "verdi" di separazione rispetto alle circostanti aree di destinazione produttiva (commerciale, direzionale, artigianale,

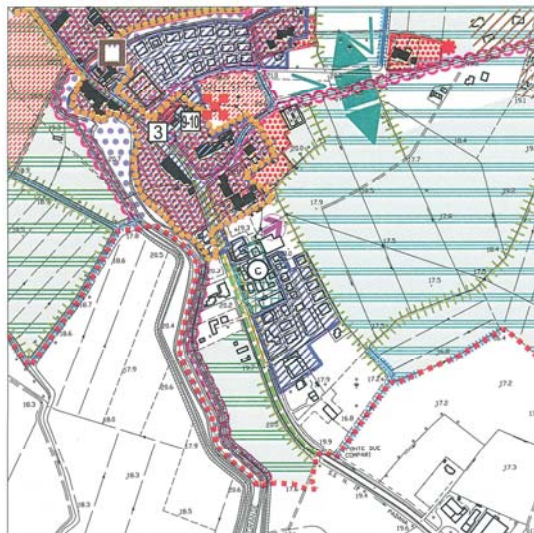


industriale).

Tale disegno complessivo di riordino potrà essere attuato anche per parti funzionali, in ogni caso mediante accordi pubblici/privati e con accordi di programma (artt. 6 e 7 L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T..

c) Ambito centrale in frazione di Arlesega in fregio alla S.R. n° 11.

Trattasi di area in zona centrale, strategica, in frazione di Arlesega, attualmente classificata Z.T.O. D2 – artigianale e commerciale dal vigente P.R.G., caratterizzata dalla presenza di attività produttive, in parte dismesse, in un contesto prevalentemente residenziale. Per tale ambito il P.I. dovrà predisporre un disegno organico complessivo di riordino urbanistico, individuando le attività esistenti da confermare e quelle da trasferire, definendo le nuove funzioni, la scena urbana e le relazioni viaria e ciclopeditonale da integrare organicamente con il contesto circostante, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati e/o accordi di programma (artt. 6 e 7 L.R. 11/04), con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T..



#### 20.4bis Riqualificazione e rigenerazione urbana

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

Il Piano degli Interventi disciplina la “riqualificazione edilizia ed ambientale”, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 14/2017, in due diverse tipologie di interventi volti al ripristino del suolo consumato mediante la demolizione dell’esistente e al mantenimento dell’esistente previa la sua riqualificazione.

Il P.I., all’interno della disciplina delle azioni di ripristino, definisci gli interventi di:

- il ripristino funzionale al miglioramento della qualità del contesto edilizio in cui è inserita l’opera oggetto di demolizione;
- il ripristino funzionale alla prevenzione del rischio idrogeologico;
- il ripristino funzionale alla liberazione delle fasce di rispetto stradale.

Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli “ambiti urbani degradati” da assoggettare a riqualificazione urbana e li disciplina in



apposite schede norma.

Il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli ambiti da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibile e disciplina gli interventi e le destinazioni d'uso compatibili in apposite schede norma.

## 20.5 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

L'ambito dei contesti territoriali destinato alla realizzazione di programmi complessi è individuato dalla tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" ed interessa attività incoerenti in essere da dismettere, di notevole consistenza, ubicate in contesti strategici, o nei casi in cui le complessità urbanistiche ed ambientali richiedono la predisposizione anche di più piani e/o programmi attuativi.

In tali contesti il P.I., mediante accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/04 e con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti N.T., individua gli interventi di riqualificazione e riconversione, nonché le modalità di trasferimento delle attività incoerenti in essere.

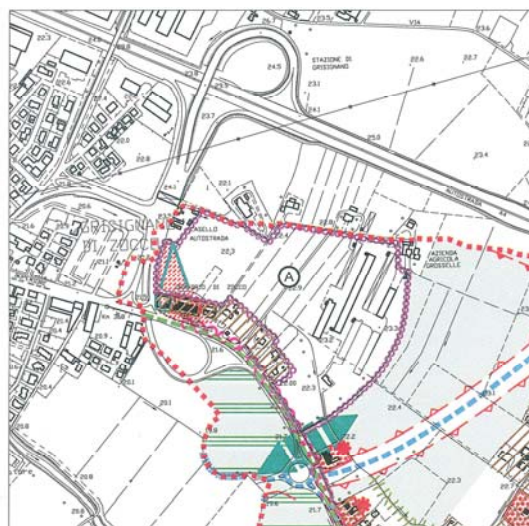
Gli ambiti soggetti a programmi complessi, da attuarsi mediante P.U.A., nel rispetto del dimensionamento del Piano, sono identificate da una lettera maiuscola per ciascuna delle quali il P.A.T. definisce specifiche disposizioni che il P.I. provvederà a sviluppare e precisare:

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., detti programmi complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica dell'assoggettabilità.

A) Allevamento avicolo intensivo a ridosso del centro di Grisignano di Zocco – Capoluogo. Trattasi di attività non compatibile con il contesto e pertanto da trasferire, riqualificando l'area, contigua al centro del Capoluogo di Grisignano di Zocco, e con un ambito di edificazione diffusa, caratterizzato dalla presenza della storica chiesetta di Santa Maria del Zocco, con l'inserimento di funzioni residenziali e/o compatibili con la residenza, nonché di valorizzazione dell'intero contesto.

Tale contesto, così come individuato nella tav. 4 del P.A.T., non è conformativo delle proprietà interessate, limitandosi a rappresentare un primo inquadramento delle questioni urbanistiche sopradescritte.

Le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al







S.F.M.R. per un raggio di 2 km dalla barriera stradale sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale. Dette aree sono da pianificare sulla base di appositi progetti strategici regionali.

Il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale, all'individuazione dei sistemi continui di verde, quale mitigazione nei confronti della mobilità autostradale e regionale ed alla realizzazione di idonei standard e servizi finalizzati a salvaguardare e valorizzare la chiesetta di S. Maria del Zocco, ad interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana, con particolare riguardo agli spazi di aggregazione, e le relazioni viarie e ciclopedonali.

L'attuazione del programma è, inderogabilmente, subordinato al contestuale trasferimento dell'allevamento avicolo intensivo.

## 20.6 Limiti fisici all'espansione

La tav. n° 4 "Carta delle trasformabilità" individua i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, all'interno dei diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato e non ai limiti di zona.

All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici alla nuova edificazione.

Il P.I., all'interno dei limiti individuati dal P.A.T., precisa gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive, commerciali, direzionali e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e completamento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., nonché nel rispetto delle norme di salvaguardia idraulica di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), può prevedere parziali variazioni dei limiti di cui al presente articolo, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio del P.I. rispetto al P.A.T., con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, nel rispetto del limite quantitativo alle trasformazioni, ossia della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale, così come specificatamente indicata nel precedente articolo 19.2, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati della V.A.S..

## 20.7 Attività produttive/commerciali in zona impropria

Il P.I. individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei criteri di cui alle N.T. del P.A.T.I. della CO.ME.PA.:



- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;
- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il P.I. indica, in particolare:

- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali il P.I. definisce la specifica normativa, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 50% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.000, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T..

Il P.I. può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

Sono comunque fatte salve e confermate le previsioni urbanistiche relative a varianti al P.R.G. approvate, finalizzate al potenziamento di attività produttive/commerciali ubicate in zona impropria.

Coerentemente con quanto previsto dagli artt. 31 e 35 del P.T.C.P., al fine di favorire il trasferimento delle aziende produttive da zona impropria a zona propria "D" le superfici oggetto di rizonizzazione, non rientrano nel computo del limite massimo del 5% delle aree previste dal P.R.G. vigente; resta inteso che tale trasferimento è subordinato alla preventiva bonifica e riqualificazione dell'area a carico della azienda che chiede il trasferimento mantenendo l'originaria destinazione urbanistica.

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

Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500, escludendo di norma e fatti salvi casi particolari gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n° 832 del 15 marzo 2010 (atto di



indirizzato ai sensi dell'art. 46, c. 2, lettera c), della L.R. n° 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004".

A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.

In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi / mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

controllo dell'inquinamento diffuso:

- inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
- inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
- inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);

regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);

funzione di equilibrio tra le specie;

riduzione dell'impatto ambientale;

miglioramento del paesaggio.

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

Eventuali ampliamenti delle zone proprie devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 19.1.

Lo S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali, nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile ed essere comunicati all'ufficio del P.A.T.I.

## **20.9 Parchi commerciali e grandi strutture di vendita (art. 10 e 15 L.R. 15/2004)**

Le disposizioni di questo articolo si applicano al parco commerciale esistente così come definito dalla normativa regionale in materia di commercio.

All'interno di tale area si applicano le disposizioni della legge n° 15/2004 e dell'art. 15 della L.R. n° 21/2007.

Grandi strutture di vendita possono entrare a far parte di un parco commerciale o



recedervi in deroga agli obiettivi di sviluppo della programmazione regionale, purché non comportino incrementi volumetrici o assorbano una pari o maggiore superficie commerciale di quella già autorizzata.

Per la regolamentazione delle nuove localizzazioni delle grandi strutture di vendita, nonché delle trasformazioni/dismissioni/trasferimenti di quelle esistenti, vale la normativa di cui all'art. 19.1.12 “Grandi strutture di vendita” del P.A.T.I. della CO.ME.PA.

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

La tav. n° 4 “Carta della trasformabilità” individua i servizi e le attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza.

Sono attrezzature e servizi destinati a funzioni diverse quali aree per l’istruzione, per attrezzature di interesse comune, impianti e poli sportivi, parchi urbani, parcheggi.

Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., provvede a:

- definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici;
- disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d’uso;
- utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizi e della compensazione definendone gli ambiti e i contesti.

Per le attrezzature esistenti il P.I. potrà prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.

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

La tav. n° 4 “Carta della trasformabilità” individua le infrastrutture della viabilità esistente e programmata.

Il P.A.T. ha come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e recepisce - definisce la classificazione funzionale della viabilità e le relative fasce di rispetto.

All’interno dei “varchi” indicati nelle cartografie del Piano attraverso barriere infrastrutturali, inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie di carattere sovracomunale/intercomunale e comunale, i cui tracciati non sono ancora definiti da progetti di massima, preliminari e definitivi, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che possano compromettere l’attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione

In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.

Conseguentemente alla definizione del tratto stradale di progetto, attraverso l’approvazione del progetto definitivo dell’opera, esso verrà riportato nella tavola 1 del P.A.T. congiuntamente alla relativa fascia di rispetto senza comportare variante al piano.

In generale la nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal C.d.S. e relativo Regolamento,



dal D.M. 05/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”; per le nuove intersezioni quanto previsto dal D.M. 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”; in particolare qualora siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle “linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria” approvate dall’amministrazione provinciale.

In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.

Le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione del Piano della Viabilità Provinciale, del P.A.T.I. della Comunità metropolitana e del P.R.G. vigente.

In conformità all’art. 21 del P.A.T.I. della CO.ME.PA., il P.A.T. fa proprie le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti e relative fasce di rispetto, di interesse sovracomunale che recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione comunitaria (reti transeuropee), nazionale (P.G.T.C.) nonché del Piano Regionale dei Trasporti, del Piano della Viabilità Provinciale, dei programmi di R.F.I., del Piano relativo al Sistema Ferroviario Metropolitano di Superficie Regionale (S.F.M.R.).

La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella tav. n° 4 “Carta della trasformabilità”, costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

I P.I. completano la definizione del sistema delle infrastrutture e delle fasce di rispetto dell’intera viabilità comunale.

Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche di rilevanza non strategica alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, paesaggistico-ambientale, storico-monumentale e architettonica, nonché delle condizioni di sostenibilità indicate nella V.A.S. e di sicurezza idraulica di cui alla V.C.I.

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

I percorsi segnati nella tav. 4 riportano le previsioni degli itinerari del P.A.T.I. e alcune proposte formulate ai fini di creare una maggior connettività dei percorsi comunali.

Il Comune, in sede di P.I. può individuare ulteriori percorsi ed aree attrezzate, oltre a promuovere, in concerto con la Provincia, la creazione dei percorsi previsti, ai fini della conoscenza e della valorizzazione della realtà locale, in particolare del prodotto tipico, ma anche delle emergenze ambientali e culturali, per la pratica del tempo libero e dello sport.

Le piste ciclabili devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico-culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l’alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell’artigianato artistico.

Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del



sistema della viabilità, dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

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

I percorsi pedonali e ciclabili individuati nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” sono indicativi e possono essere modificati in sede di P.I. nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

Nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture che impattino su tali percorsi, va studiata, in sede di progettazione di tali infrastrutture, la salvaguardia di detta percorribilità, attraverso la realizzazione di sottopassi, passerelle o altri accorgimenti (impianti semaforici a chiamata) che mettono in sicurezza il transito dei pedoni e dei ciclisti.

In fase di stesura del P.I. vanno individuati gli eventuali percorsi secondari di collegamento tra gli insediamenti e gli ambiti agricoli.

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

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

La tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” identifica a titolo ricognitivo i principali Beni culturali di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.

La tavola n° 4 del P.A.T. “Carta della trasformabilità” identifica gli immobili di cui al comma precedente ed inoltre, ai sensi del comma 4 dell’art. 40 della L.R. 11/04, a titolo ricognitivo, i centri storici, le Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – e le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti sono comunque di interesse testimoniale ed i centri storici; in particolare, in sede di P.I., il Comune tutela le preesistenze medievali e neomedievali di pregio mediante conservazione degli apparati tipologici e costruttivi coperti e scoperti e disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi sovrapposti nelle epoche successive definendo ambiti da conservare, da trasformare e/o da eliminare in qualità di superfetazione; tutela i contesti ambientali e figurativi di pertinenza diretta ed indiretta.

Il P.I. adotta per i manufatti di archeologia industriale, misure volte alla loro tutela e riqualificazione, in particolare i manufatti dovranno essere recuperati e riutilizzati preferibilmente per usi culturali, didattici ed espositivi, ma non escludendo le destinazioni commerciale, direzionale e turistico-ricettiva, purché compatibili con gli insediamenti e l’ambiente circostante, con le caratteristiche tipologiche originarie.

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

- a) Beni culturali di cui al precedente art. 13.1;
- b) ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b);



d) immobili di valore archeologico industriale.

E' comunque demandata al P.I., in coerenza con i contenuti del presente articolo, la possibilità di individuare ulteriori immobili ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. 11/04.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.

In sede di progetto edilizio o di P.U.A. è ammessa la dimostrazione di appartenenza di edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esautività della deliberazione, senza costituire variante al P.I..

Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.

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

Il P.I. potrà pure prevedere eventuali interventi di parziale ricostruzione di parti di edifici crollate e/o mancanti finalizzati alla ricomposizione dell'assetto originale, storicamente documentato. Sono in ogni caso esclusi interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione degli immobili tutelati di cui al presente articolo.

Il P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, potrà definire le destinazioni d'uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiando destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storiche-architettoniche e ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza.

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal vigente P.R.G..

Il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio attività / segnalazione certificata di inizio attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente



Soprintendenza ai beni architettonici ed al Paesaggio.

Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere prevista la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

Per quanto non previsto il P.I. attua le prescrizioni dell'art. 26 D) del P.T.C.P..

Il P.I. privilegia in via prioritaria l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime.

L'eventuale potenzialità edificatoria espressa dalle aree pertinenziali e/o dai contesti figurativi di immobili di valore monumentale e/o testimoniale, e che siano classificate, alla data di adozione del P.A.T., come zone residenziali dallo strumento urbanistico generale (P.R.G. vigente), potrà essere utilizzata nella stessa Z.T.O. a destinazione residenziale ma esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo; potrà essere altresì oggetto di credito edilizio senza cessione dell'area pertinenziale e/o del contesto figurativo ed istituendo sulla stessa un vincolo di inedificabilità.

## **25.2 Disciplina delle categorie di valore**

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

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

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

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

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

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

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

25.2.d Immobili di valore archeologico industriale, intatti o con modificazioni reversibili.

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





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

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

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

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

La tav. n° 4 del P.A.T. "Carta delle trasformabilità" individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/04 i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenziali agli immobili di cui ai punti a), b), c) del precedente articolo 25.1.

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.

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

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

All'interno dei contesti figurativi il P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi, provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle categorie di intervento, tenuto conto delle indicazioni riportate all'art. 25.3.

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 tutela degli aspetti naturali del territorio storico.

Il P.I. adotta misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- vietare la collocazione di cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità nonché interventi infrastrutturali e tecnologici incompatibili (linee aeree, impianti tecnologici);
- individuare gli eventuali fronti o manufatti degradati presenti nelle aree prospicienti i beni monumentali, nonché le attività esistenti incompatibili con le



esigenze di decoro e tutela dell'area con l'introduzione di misure volte alla riqualificazione degli stessi anche, ove possibile, attraverso demolizione e ricostruzione con accorpamento in posizione defilata;

- 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 all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo – sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

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

Relativamente al "Sistema delle Ville Venete" si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell'art. 26 lettera "c" del P.T.C.P.

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

Il P.I. definisce il grado di protezione e la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, secondo categorie di seguito descritte, così come definite dal P.A.T.I. della CO.ME.PA.

##### **25.4.1 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.

##### **25.4.2 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.



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

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

sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

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

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

#### 25.4.3 Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

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 quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
  - e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
  - f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
  - g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree 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.

#### 25.4.4 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:

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

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

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate



dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;

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

## 25.5 Coni visuali

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

## Articolo 26 – Valori e tutele naturali

### 26.1 Ambito per l'istituzione del parco fluviale agricolo del fiume Tesina e fiumicello Tesinella

La tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" identifica l'ambito per l'istituzione del parco fluviale agricolo del fiume Tesina (P6) e fiumicello Tesinella (P7).

Si identifica come tale l'ambito che conserva caratteri naturalistici e morfologico-paesaggistici di pregio originati dal corso d'acqua di particolare interesse, ambito attualmente destinato in prevalenza ad uso agricolo.

Il Comune, in fase di stesura del P.I., ne definisce con precisione i limiti destinati a tutela e valorizzazione attraverso la creazione di "parchi agrari" con particolare salvaguardia ambientale.

Nell'ambito di cui al 1° comma, secondo la legislazione vigente (D. Lgs. 42/2004) sono consentiti interventi di regimazione idraulica, di depurazione e di necessario attraversamento.

Nell'intero ambito destinato a "parco fluviale-agrario" si persegue, nel rispetto di quanto previsto all'art. 16.1.1.m, la valorizzazione e la leggibilità di paleovalvei, golene, e qualsiasi altro segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, attraverso:

- a) la tutela delle emergenze storico-culturali identitarie del paesaggio fluviale e delle sistemazioni agricole tradizionali;
- b) la creazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici pubblici e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;
- c) l'incentivazione di colture a basso impatto (e con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi), in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- d) la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Il Comune, in sede di P.I., prevede che le azioni sopracitate possano essere effettuate e monitorate anche da parte degli Enti competenti (Genio Civile, U.P. Genio Civile di Padova, A.R.P.A.V., ecc.).



## 26.2 Rete ecologica comunale

La rete ecologica del P.A.T. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P. e del P.A.T.I. della Comunità metropolitana.

Lo sviluppo della rete ecologica va incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 “Miglioramento dell’ambiente e dello spazio rurale”, attraverso sinergie tra l’Amministrazione Provinciale, le Amministrazioni comunali, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute attraverso Progetti Integrati d’Area (P.I.A.) o progetti singoli.

Il Comune, in sede di P.I., prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc.

Ogni intervento all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

Le azioni da perseguire, nel rispetto di quanto previsto all’art. 16.1.1m, sono le seguenti:

- prevedere l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d’acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua di rilevanza paesaggistica (art. 13.3.1) attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d’opera;
- introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
- valorizzare l’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Si definiscono di seguito le norme relative ai tematismi specifici, così come individuati dalla L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

### 26.2a Area nucleo (core areas)

Il P.A.T.I. individua l’area di Villa Kerian, ora Bonfio a Mestrino, quale area naturale in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica, di interesse provinciale (art. 18, comma D del P.T.C.P.).



Il Comune, in sede di P.I., dovrà predisporre interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale, salvaguardando l'area da attività di disturbo nel tempo libero, in particolare verso flora e fauna.

#### 26.2 b Ambiti di connessione naturalistica

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

In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:

- destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate-buffer zones);
- destinazione "mista", ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistano anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni/varchi urbani).

Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:

grado "1", individuate prevalentemente su:

- fasce adiacenti ai corsi d'acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
- aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
- aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione.

grado "2", individuate prevalentemente su:

- aree con destinazione agricola prevalente o "mista" ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.

Il Comune, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I., dovrà promuovere interventi di rinnovamento, incremento e creazione ex novo del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale. Gli interventi relativi alla creazione di boschi andranno programmati, destinandone parte alla produzione di biomasse legnose e parte alla permanente valorizzazione ecologica del territorio.

#### 26.2 c Corridoi ecologici principali (blueways – greenways)

Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la Rete ecologica (core areas, stepping stones, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunali.

Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (blueways), sia di origine naturale (vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04) che artificiale; vengono inoltre previsti corridoi principali terrestri (greenways) di nuova progettazione, come dorsali delle aree di connessione naturalistica.

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



Il Comune, in sede di P.I., dovrà:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantire e/o monitorare la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

#### 26.2 d Corridoi ecologici secondari (blueways – greenways)

Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano ambiti di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di "varchi".

Si individuano come tali i corsi d'acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali degli ambiti di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (greenways) di nuova progettazione.

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 Comune, in sede di P.I., dovrà:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d'acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- raccordare siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

#### 26.2e Varchi urbani – connessioni preferenziali

Si definiscono varchi urbani – connessioni preferenziali – tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra le aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale.

Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) significativi per la funzionalità connettiva della rete ecologica.

Il P.I. provvederà a precisare i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

#### 26.2 f Isola ad elevata naturalità (stepping stone)





Si definisce tale l'ambito in grado di costituire un nodo locale, per la cui dimensione non può assumere il ruolo di area nucleo, ma che riveste ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

Nel P.A.T. si individuano queste caratteristiche nel viale di accesso alla Villa Kerian Bonfio.

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

Il Comune, in sede di P.I., dovrà:

- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promuovere l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

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

Si definiscono tali ambiti o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali.

Si verificano barriere infrastrutturali (ambiti) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo o residenziale si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati.

Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

Le barriere infrastrutturali rappresentano anche i limiti alla nuova edificazione di cui all'art. 20.6 delle presenti norme.

Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo o residenziale) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.

Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.

Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto.

Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.



Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno delle aree interessate dall'intervento stesso.

Esse dovranno essere localizzate preferibilmente lungo il perimetro dell'area interessata, delle opere e dei manufatti realizzati ex novo, che confinano con il territorio agricolo.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- b) prevedere adeguati drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione ripariale;
- c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

Le barriere infrastrutturali (ambiti) si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.  
Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.
- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.  
Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).

Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in ogni caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale.

I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di



apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici.

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

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

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

- a) gli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni;
- c) le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla lettera a);
- d) i limiti fisici all'espansione;
- e) ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agronomica:

gli ambiti di buona integrità individuati nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" sono aree di particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale, paesaggistico ed agronomico. Il P.I. promuove le attività finalizzate, oltre alla funzione produttiva, anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale coerentemente con gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. con gli aspetti qui di seguito esemplificati:

- promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola e, in particolare, le tecniche di sostenibilità ambientale;
- favorire la interconnessione fra gli ambiti agricoli, mantenendo dei varchi urbani nel sistema insediativo;
- favorire la fruizione turistica del territorio agricolo attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche, di attività ricettive a conduzione familiare – bad & breakfast, di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché di attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del 1° comma dell'art. 25 della L.R. 33/02, alle quali, in deroga ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/04, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine;
- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti.

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04, oltre agli interventi di cui all'art. 27.4 per l'edilizia esistente, sono consentiti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttiva.

Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi richiesti dal 2° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga al suddetto secondo comma, qualora si rendano necessari per l'adeguamento



ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/04 sono consentiti:

- a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 27.4, fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
- b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 m<sup>3</sup>, complessivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
- c) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m<sup>3</sup> per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
- d) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate all'interno dell'aggregato abitativo dell'azienda agricola, intendendo come tale il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100. Nell'ipotesi di fondi privi di edifici, la nuova costruzione sarà consentita entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo, in zona più prossima ad edifici e/o aggregati urbani.

Il P.I., in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/04, disciplina la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

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

Gli ambiti di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti, va ridotta al minimo l'espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture, mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre, vanno incentivati l'introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti.

In tali aree non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti

intensivi. Gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. sono i seguenti:

- promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche di sostenibilità ambientale



e/o colture ad impatto positivo dal punto di vista ecologico come colture di biomasse sia di tipo erbaceo che soprattutto di colture legnose;

- favorire la fruizione turistica del territorio agricolo, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio;
- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico- ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc);
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti.

Il P.I. in relazione agli obiettivi generali sopra descritti dal PAT deve promuovere le attività finalizzate oltre alla funzione agricola produttiva anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale compatibili.

Gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola" individuati nella tav. A.4 del P.A.T. coincidono, in termini di estensione, con gli ambiti di integrità ambientale agricola della tav. A.2; si richiamano, pertanto, le disposizioni normative di cui all'art. 14.4 delle N.T. del P.A.T.

### **27.3 Ambiti agricoli**

Tali ambiti non presentano particolari aspetti di tutela e valorizzazione ma sono comunque aree con funzione di ammortizzazione tra il territorio antropizzato e quello agricolo di tutela.

Pertanto, sono gli ambiti preferenziali per lo sviluppo dell'edificazione agricola, nei limiti previsti dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni.

In tali aree non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi. Il P.I. individuerà i perimetri di tutte le aziende agricole censite.

### **27.4 Edilizia esistente**

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, sono sempre consentiti negli edifici esistenti:

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

Le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle



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

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

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. 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 P.A.T. e del P.I. alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi.

L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica;

- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non nel caso in cui essi siano riconosciuti come case d'abitazione e solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 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 P.I.;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

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

#### Prescrizioni

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

Ai sensi dell'art. 36, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree



occupate da insediamenti dismessi. Il P.I. individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. f), della L.R. n. 11/2004, gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente articolo, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.



## 27.5 Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

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

### 27.5.1 Edilizia residenziale

- a) **tipologia edilizia:** edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità;
- b) **aggregazioni:** è consentita l'aggregazione di due o tre edifici;
- c) **pianta dell'edificio:** di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- d) **copertura:** preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40 % salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentito abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
- e) **manto di copertura:** realizzato con materiali tradizionali; l'eventuale posa in opera di pannelli solari dovrà preferibilmente far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- f) **camini:** realizzati in forma tradizionale;
- g) **cornici di gronda:** dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. La sporgenza massima potrà essere di 60 cm (esclusa la grondaia). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di 40 cm;
- h) **grondaie:** dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata. I pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli dei fabbricati;
- i) **porticati:** è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non se ne sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);
- l) **poggioli:** sono consentiti i poggioli purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggioli, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
- m) **forature:** devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;





- n) **serramenti**: dovranno essere obbligatoriamente in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti. Serramenti metallici potranno essere concessi:
- esclusivamente per motivate ragioni tecnico-architettoniche. Potranno essere concessi anche per fori di dimensione eccezionale;
  - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno;
- o) **intonaci**: dovranno essere di tipo tradizionale; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista", dovranno essere realizzati in mattone tradizionale;
- p) **quota campagna**: in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento per la collocazione dei locali abitabili, la media tra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. E' vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna ed in particolare non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio;
- q) **aree libere**: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate;
- r) **recinzioni**: è consentita la realizzazione in pietrame a vista o con mattoni pieni a vista aventi copertina in pietra o laterizio, purché in armonia con il prospetto dei fabbricati di pertinenza, solamente nelle zone fronteggianti spazi pubblici e per una altezza massima di cm 30;
- s) **scale**: devono essere realizzate solo internamente all'edificio;
- t) **coni visuali**: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse, storico o ambientale.

#### 27.5.2 Interventi agricolo - produttivi

Le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.

I materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio dell'attività.

### **Articolo 28 – Sostenibilità**

#### **28.1 Sostenibilità ambientale**

La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti N.T.:

- a) corridoi ecologici:



il P.I. regola le vie di accesso alle aree protette e la predisposizione di “corridoi ecologici” di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne;

b) impatto delle infrastrutture:

il P.I. regola le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare detta specifiche condizioni per:

- individuare i punti in cui, in fase progettuale, sarebbe opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l’isolamento della fauna locale;
- prevedere l’inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, al fine di abbattere parzialmente i rumori e l’inquinamento da polveri sottili, gas di scarico, ecc.;

c) allevamenti:

il P.I. individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto all’art. 6 delle presenti N.T.; il P.I. inoltre individua le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo:

- la gestione dei reflui ai sensi della nuova normativa nitrati a livello nazionale D. Lgs. n° 152/99 e la normativa regionale in fase di definizione;
- la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia;
- la stabulazione all’aperto degli animali;
- gli odori;
- il trattamento delle acque reflue;

d) inquinamento luminoso:

la realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell’inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l’utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l’ambiente e di favorire il risparmio energetico.

Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:

- impiegare preferibilmente sorgenti luminose e vapori di sodio ad alta pressione;
- selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
- evitare per i nuovi impianti l’adozione di sistemi di illuminazione e diffusione libera o diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso nell’emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
- limitare l’uso di proiettori ai casi di reale necessità mantenendo, ove possibile, l’orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue;
- per l’illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l’alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un’inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell’impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;



- è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self-service, è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.

L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superate le tre sorgenti luminose.

## 28.2 Sostenibilità ambientale nel settore edilizio

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

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

### 28.2.1 Interventi di edilizia sostenibile e linee guida

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



### 28.2.1a Efficienza energetica

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

#### Requisiti prestazionali

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

### 28.2.1b Comfort estivo

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

#### Requisiti prestazionali

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

### 28.2.1c Risparmio idrico

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

#### Requisiti prestazionali

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

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

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
2. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
3. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
4. dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
5. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
6. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
7. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
8. dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n° 443 del



21/12/90 e norma CEE 1999).

#### 28.2.1d Utilizzo di materiali bioecologici

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia e di elementi di finitura di arredi fissi che non determinano lo sviluppo di gas tossici, l'emissione di particelle, le radiazioni o i gas pericolosi, l'inquinamento dell'acqua e del suolo.

Si vuole inoltre privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

##### Requisiti prestazionali

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai parametri che verranno stabiliti dal regolamento di cui all'art. 28.2.1l.

#### 28.2.1e Utilizzo del solare termico

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo.

##### Requisiti prestazionali

L'impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

Il calcolo di progetto dell'impianto e la descrizione dettagliata del medesimo devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto. Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

#### 28.2.1f Utilizzo di pannelli fotovoltaici

Si vuole favorire l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile, quali ad esempio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

##### Requisiti prestazionali

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

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

Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore".

##### Requisiti Prestazionali

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



### 28.2.1h Recupero delle acque meteoriche

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

#### Requisiti Prestazionali

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

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

### 28.2.1i Incentivi

Le presenti norme, con carattere di adesione volontaria, individuano le modalità di assegnazione di incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto.

L'entità e tipologia degli incentivi ed i criteri di assegnazione dei medesimi verranno stabiliti con apposito regolamento di cui al punto 28.2.1l.

### 28.2.1l Regolamento attuativo

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

## **Articolo 29 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica**

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:



| MATRICI AMBIENTALI                                 | INDICATORI   | PRODUTTORE DEL DATO                 |
|--|--|-------------------------------------|
| Aria   | Polveri sottili (PM <sub>10</sub> )  | ARPAV                               |
|  | Ozono (O <sub>3</sub> )  | ARPAV                               |
| Clima  | Temperatura massima e minima annua   | ARPAV                               |
|  | Precipitazione totale annua  | ARPAV                               |
| Acqua  | Indice Biotico Esteso (I.B.E.)   | ARPAV/Provincia                     |
| Suolo e sottosuolo                                 | Livello della falda freatica   | ARPAV                               |
|  | Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)   | Ente gestore dell'acquedotto (ETRA) |
|  | Numero di allevamenti zootecnici intensivi   | Comune/ULSS                         |
|  | Carico di azoto totale annuo   | Comune/ULSS                         |
| MATRICI AMBIENTALI                                 | INDICATORI   | PRODUTTORE DEL DATO                 |
| Flora e fauna                                      | Numero di interventi di manutenzione / ripristino flora  | Comune                              |
|  | Numero di interventi per aumentare patrimonio faunistico   | Provincia                           |
| Biodiversità                                       | Grado di attuazione di aree "naturali"   | Comune                              |
| Consumo di suolo                                   | incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive | Comune                              |
| Patrimonio culturale architettonico o archeologico | Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno   | Comune                              |
| Salute umana                                       | Accessibilità aree verdi e per il tempo libero   | Comune                              |
|  | Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie  | Comune                              |
|  | Numero di stazioni radio base installate   | Comune                              |
|  | Volume edifici residenziali dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti  | Comune                              |
| Popolazione  | Composizione media delle famiglie  | Comune                              |
|  | Numero totale di abitanti  | Comune                              |
|  | Numero di stranieri residenti  | Comune                              |
|  | Indice di composizione   | Comune                              |



|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Beni materiali           | Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani) | Comune/Ente gestore raccolta rifiuti (ETRA)- Bacino Padova 2-ARPAV   |
|                          | Percentuale di raccolta differenziata                       | Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (ETRA)- Bacino Padova 2-ARPAV |
|                          | Numero di veicoli per abitante                              | A.C.I.   |
|                          | Estensione piste ciclabili esistenti                        | Comune   |
|                          | Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura        | Ente gestore fognatura (ETRA)  |
|                          | Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto        | Ente gestore dell'acquedotto (ETRA)                                  |
|                          | Grado di riqualificazione e riconversione                   | Comune   |
|                          | Grado di sostenibilità degli edifici                        | Comune   |
| Pianificazione e vincoli | Grado di attuazione del P.A.T.                              | Comune   |

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

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

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con quelli di carattere di perequazione ambientale.

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

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.





|   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|--|------------------------------------|--|--|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>A.T.O. n° 1 – Arlesega</b>   |                                 |                                   |  | <u>Descrizione:</u>  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| <b>superficie territoriale:</b>   |                                 | <b>Km<sup>2</sup> 4,33</b>        |  | L'A.T.O. comprende la porzione Nord-ovest del territorio comunale e confina a nord e a Ovest con Grisignano di Zocco, a sud con il Comune di Veggiano, a est con l'A.T.O. n° 2 Lissaro.<br>L'A.T.O. è interessata dal centro abitato della località di Arlesega. |                                    |  |  |                              |                             |                |
| <b>Abitanti:</b>  |                                 | <b>n. 1.220</b>                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| <b>Volume resid.esistente:</b>  |                                 | <b>m<sup>3</sup> 387.939</b>      |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| <b>Abitante teorico:</b>  |                                 | <b>m<sup>3</sup>/ ab 318</b>      |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| <b>carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m<sup>3</sup> 21.100):</b> |                                 | <b>m<sup>3</sup> 79.000</b>       |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| <b>carico insediativo commerciale aggiuntivo:</b>   |                                 | <b>m<sup>3</sup> 7.900</b>        |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| residenza e servizi   |                                 |                                   | riqualif. e riconvers.<br>m <sup>2</sup>                         | produttivo urb. consolidata<br>m <sup>2</sup>  | totale generale                    |  |  | totale<br>m <sup>2</sup>     |                             |                |
| urb. Consolidata<br>m <sup>2</sup>  | edif. diffusa<br>m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup>          |  |  | urb. consolidata<br>m <sup>2</sup> | edif. diffusa<br>m <sup>2</sup>                          | riqualif. e riconvers.<br>m <sup>2</sup> |                              |                             |                |
| 306.750   | 155.800                         | 462.550                           | 8.800  | -  | 306.750                            | 155.800  | 8.800                                    | 471.350                      |                             |                |
| standard esistenti  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| residenza   |                                 |                                   |  |  |                                    | produttivo   |  |                              |                             |                |
| Complessivi   |                                 | verde pubblico                    |  | parcheggi  |                                    | interesse comune   |  | istruzione                   |                             |                |
| tot.<br>m <sup>2</sup>  | unit.<br>m <sup>2</sup> /ab     | tot.<br>m <sup>2</sup>            | unit.<br>m <sup>2</sup> /ab                                      | tot.<br>m <sup>2</sup>   | unit.<br>m <sup>2</sup> /ab        | tot.<br>m <sup>2</sup>                                   | unit.<br>m <sup>2</sup> /ab              | tot.<br>m <sup>2</sup>       | unit.<br>m <sup>2</sup> /ab | m <sup>2</sup> |
| 26.525  | 21,74                           | 12.781                            | 10,48  | 6.796  | 5,57                               | 6.948  | 5,70                                     | -                            | -                           | 584            |
| carenze standard resid.:  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  | carenze standard produttivo: |                             |                |
| -   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  | -                            |                             |                |
| carico insediativo aggiuntivo   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| residenza   |                                 |                                   | commercio / direz.   |  |                                    | produttivo   |  |                              |                             |                |
| volumetria: m <sup>3</sup> 79.000<br>nuovi abitanti teorici:<br>m <sup>3</sup> 79.000/150 m <sup>3</sup> /ab = n° 527 ab      |                                 |                                   | volumetria: m <sup>3</sup> 7.900<br>s.l.p.: m <sup>2</sup> 2.600 |  |                                    | previsioni di P.R.G. confermate:<br>m <sup>2</sup> 6.800 |  |                              |                             |                |
| standard carico insediativo aggiuntivo  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| residenza   |                                 |                                   | commercio / direz.   |  |                                    | produttivo   |  | totale                       |                             |                |
| ab. n° 527x 30 m <sup>2</sup> /ab. =<br>m <sup>2</sup> 15.810   |                                 |                                   | m <sup>2</sup> 2.600 x 100% = m <sup>2</sup> 2.600               |  |                                    | m <sup>2</sup> 680                                       |  | m <sup>2</sup> 19.090        |                             |                |
| standard urbanistici complessivi  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |  |                              |                             |                |
| in zona residenziale  |                                 |                                   |  | in zona produttiva   |                                    |  |  |                              |                             |                |
| esistenti<br>m <sup>2</sup>   | adeg. esist.<br>m <sup>2</sup>  | carico aggiunt.<br>m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup>   | esistenti<br>m <sup>2</sup>  | adeg. esist.<br>m <sup>2</sup>     | carico aggiunt.<br>m <sup>2</sup>                        | totale<br>m <sup>2</sup>                 |                              |                             |                |
| 26.525  | -                               | 15.810+<br>2.600=<br>18.410       | 44.935   | 584  | -                                  | 680  | 1.264                                    |                              |                             |                |



|   |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--|--|------------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|------------------------------|--|
| <b>A.T.O. n° 2 – Lissaro</b><br><b>superficie territoriale: Km<sup>2</sup> 7,19</b><br><b>Abitanti: n 1.517</b><br><b>Volume resid. esistente: m<sup>3</sup> 479.972</b><br><b>Abitante teorico: m<sup>3</sup> /ab 313</b><br><b>carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m<sup>3</sup> 75.208): m<sup>3</sup> 149.000</b><br><b>carico insediativo commerciale aggiuntivo: m<sup>3</sup> 14.900</b> |                                 |                                   |                          |  | <b>Descrizione:</b><br>L'A.T.O. comprende la porzione nord del territorio comunale confinante a nord con il Comune di Campodoro, ad est con il Comune di Villafranca Padovana, ad Ovest con il Comune di Grisignano di Zocco e l'A.T.O. n° 1 di Arlesega, a sud con l'A.T.O. n° 3 del Capoluogo Mestrino.<br>L'A.T.O. è interessata dal nucleo abitato di Lissaro. |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa   |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| residenza e servizi   |                                 |                                   |                          | riqualif. e riconvers<br>m <sup>2</sup>                              | produttivo urb. consolidat<br>a<br>m <sup>2</sup>  | totale generale                    |                                   |   |                          |                              |  |
| urb. consolidata<br>m <sup>2</sup>  | edif. diffusa<br>m <sup>2</sup> | total e<br>m <sup>2</sup>         |                          |  |  | urb. consolidata<br>m <sup>2</sup> | edif. diffusa<br>m <sup>2</sup>   | riqualif. e riconvers<br>m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup> |                              |  |
| 222.250   | 164.900                         | 387.150                           |                          | -  | -  | 222.250                            | 164.900                           | -                                       | 387.150                  |                              |  |
| standard esistenti  |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| residenza   |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          | produttivo<br>m <sup>2</sup> |  |
| complessivi   |                                 | verde pubblico                    |                          | parcheggi  |  | interesse comune                   |                                   | istruzione                              |                          |                              |  |
| tot. m <sup>2</sup>   | unit. m <sup>2</sup> /ab        | tot. m <sup>2</sup>               | unit. m <sup>2</sup> /ab | tot. m <sup>2</sup>  | unit. m <sup>2</sup> /ab   | tot. m <sup>2</sup>                | unit. m <sup>2</sup> /ab          | tot. m <sup>2</sup>                     | unit. m <sup>2</sup> /ab |                              |  |
| 37.490  | 24,71                           | 9.340                             | 6,16                     | 6.761  | 4,46   | 10.695                             | 7,05                              | 10.694                                  | 7,05                     | -                            |  |
| Carenze: verde pubblico: ab. 1.517 x 4m <sup>2</sup> /ab. =   |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          | m <sup>2</sup> 6.068         |  |
| carico insediativo aggiuntivo   |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| residenza   |                                 |                                   |                          | commercio / direz.   |  |                                    |                                   | produttivo                              |                          |                              |  |
| volumetria: m <sup>3</sup><br>149.000 nuovi abitanti teorici:<br>m <sup>3</sup> 149.000/150 m <sup>3</sup> /ab = n° 993 ab  |                                 |                                   |                          | volumetria: m <sup>3</sup><br>14.900<br>s.l.p.: m <sup>2</sup> 5.000 |  |                                    |                                   | -                                       |                          |                              |  |
| standard carico insediativo aggiuntivo  |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| residenza   |                                 |                                   |                          | commercio / direz.   |  |                                    |                                   | produttivo                              |                          | totale                       |  |
| ab. n° 993 x 30 m <sup>2</sup> /ab. =<br>m <sup>2</sup> 29.790  |                                 |                                   |                          | m <sup>2</sup> 5.000 x 100% = m <sup>2</sup> 5.000-                  |  |                                    |                                   | -                                       |                          | m <sup>2</sup> 34.790        |  |
| standard urbanistici complessivi  |                                 |                                   |                          |  |  |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| in zona residenziale  |                                 |                                   |                          |  | in zona produttiva   |                                    |                                   |   |                          |                              |  |
| esistenti<br>m <sup>2</sup>   | adeg. esist.<br>m <sup>2</sup>  | carico aggiunt.<br>m <sup>2</sup> |                          | totale<br>m <sup>2</sup>   | esistenti<br>m <sup>2</sup>  | adeg. esist.<br>m <sup>2</sup>     | carico aggiunt.<br>m <sup>2</sup> |   | totale<br>m <sup>2</sup> |                              |  |
| 37.490  | 6.068                           | 29.790+5.000=<br>34.790           |                          | 78.348   | -  | -                                  | -                                 |   | -                        |                              |  |





|   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             |                              |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|--|------------------------------------|--|---|--|-----------------------------|------------------------------|
| <b>A.T.O. n° 3 – Mestrino</b><br><b>superficie territoriale:</b> Km <sup>2</sup> <b>7,79</b><br><b>abitanti:</b> n. <b>8.067</b><br><b>Volume resid. esistente:</b> m <sup>3</sup> <b>2.003.286</b><br><b>Abitante teorico:</b> m <sup>3</sup> /ab <b>248</b><br><b>carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m<sup>3</sup> 226.692):</b> m <sup>3</sup> <b>622.000</b><br><b>carico insediativo commerciale aggiuntivo:</b> m <sup>3</sup> <b>62.200</b> |                                 |                                   |  | <b>Descrizione:</b><br>L'A.T.O. comprende la porzione sud-ovest del territorio comunale, confinante, l'A.T.O. n° 2 di Lissaro e il Comune di Villafranca Pad. a Nord, con il Comune di Veggiano ad Ovest, con il comune di Saccolongo a sud ed i Comuni di Rubano e Selvazzano Dentro ad est.<br>L'A.T.O. è interessata dalla presenza della località del Capoluogo e del nucleo abitato lungo via Petrarca. |                                    |  |   |  |                             |                              |
| superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             |                              |
| residenza e servizi   |                                 |                                   | riqualif. e riconvers<br>m <sup>2</sup>              | produttivo urb.<br>consolidata<br>m <sup>2</sup>   | totale generale                    |  |   |  |                             |                              |
| urb. consolidata<br>m <sup>2</sup>  | edif. diffusa<br>m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup>          |  |  | urb. consolidata<br>m <sup>2</sup> | edif. diffusa<br>m <sup>2</sup>  | riqualif. e riconvers<br>m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup>   |                             |                              |
| 1.535.800   | 363.150                         | 1.898.950                         | 112.150  | 814.150  | 2.349.950                          | 363.150  | 112.150                                 | 2.825.250  |                             |                              |
| standard esistenti  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             |                              |
| residenza   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             | produttivo<br>m <sup>2</sup> |
| Complessivi   |                                 | verde pubblico                    |  | parcheggi  |                                    | interesse comune   |   | istruzione   |                             |                              |
| tot.<br>m <sup>2</sup>  | unit.<br>m <sup>2</sup> /a<br>b | tot.<br>m <sup>2</sup>            | unit.<br>m <sup>2</sup> /a<br>b                      | tot.<br>m <sup>2</sup>   | unit.<br>m <sup>2</sup> /a<br>b    | tot.<br>m <sup>2</sup>   | unit.<br>m <sup>2</sup> /a<br>b         | tot.<br>m <sup>2</sup>   | unit.<br>m <sup>2</sup> /ab | m <sup>2</sup>               |
| 304.441   | 37,74                           | 178.908                           | 22,18  | 51.871   | 6,43                               | 40.402   | 5,01                                    | 33.260   | 4,12                        | 31.729                       |
| carenze standard residenza:<br>istruzione: ab. 8.067 x 0,5 m <sup>2</sup> /ab. = m <sup>2</sup> 4.033   |                                 |                                   |  |  |                                    | carenze standard produttivo:<br>m <sup>2</sup> 814.150 x 10% = m <sup>2</sup> 81.415<br>m <sup>2</sup> 81.415 - 31.729 = m <sup>2</sup> 49.686 |   |  |                             |                              |
| carico insediativo aggiuntivo   |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             |                              |
| residenza   |                                 |                                   |  | commercio / direz.   |                                    |  |   | produttivo   |                             |                              |
| volumetria: m <sup>3</sup> 622.000<br>nuovi abitanti teorici:<br>m <sup>3</sup> 622.000/150 m <sup>3</sup> /ab = n° 4.147 ab  |                                 |                                   |  | volumetria: m <sup>3</sup> 62.200<br>s.l.p.: m <sup>2</sup> 20.700   |                                    |  |   | previsioni di P.R.G. confermate: m <sup>2</sup> 3.200<br>nuove previsioni: totale m <sup>2</sup> 40.100<br>m <sup>2</sup> 43.300 |                             |                              |
| standard carico insediativo aggiuntivo  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             |                              |
| residenza   |                                 |                                   | commercio / direz.                                   |  |                                    |  | produttivo                              |  | Totale                      |                              |
| ab. n° 4.147 x 30 m <sup>2</sup> /ab.<br>= m <sup>2</sup> 124.410   |                                 |                                   | m <sup>2</sup> 20.700 x 100% = m <sup>2</sup> 20.700 |  |                                    |  | m <sup>2</sup> 4.330                    |  | m <sup>2</sup> 149.440      |                              |
| standard urbanistici complessivi  |                                 |                                   |  |  |                                    |  |   |  |                             |                              |
| in zona residenziale  |                                 |                                   |  | in zona produttiva   |                                    |  |   |  |                             |                              |
| esistenti<br>m <sup>2</sup>   | adeg. esist.<br>m <sup>2</sup>  | carico aggiunt.<br>m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup>                             | esistenti<br>m <sup>2</sup>  | adeg. esist.<br>m <sup>2</sup>     | carico aggiunt.<br>m <sup>2</sup>  | totale<br>m <sup>2</sup>                |  |                             |                              |
| 304.441   | 4.033                           | 145.110                           | 453.584  | 31.729   | 49.686                             | 4.330  | 85.745                                  |  |                             |                              |



|  |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
|--|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>DATI RIASSUNTIVI</b><br>A.T.O. nn° 1-2-3  |                              |                                      |                           |                                    | <b>1 - Arlesega</b><br><b>2 - Lissaro</b><br><b>3 - Mestrino</b> |                                |                                 |  |                                       |                       |
| superficie territoriale:   |                              | km <sup>2</sup>                      |                           | 19,31                              |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| abitanti:  |                              | n°                                   |                           | 10.804                             |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| volume resid. esistente:   |                              | m <sup>3</sup>                       |                           | 2.866.197                          |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| abitante teorico:  |                              | m <sup>3</sup> 2.866.197/ab.10.804 = |                           | m <sup>3</sup> /ab                 |  | 265                            |                                 |  |                                       |                       |
| carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m <sup>2</sup> 323.000): |                              | m <sup>3</sup>                       |                           | 850.000                            |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| carico insediativo commerciale:  |                              | m <sup>3</sup>                       |                           | 85.000                             |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa  |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| residenza e servizi  |                              |                                      | riqualif. e riconvers.    |                                    | produttivo o urb. consolidata                                    |                                | totale generale                 |  |                                       |                       |
| urb. consolidata m <sup>2</sup>  | edif. diffusa m <sup>2</sup> | totale m <sup>2</sup>                | m <sup>2</sup>            |                                    | m <sup>2</sup>   |                                | urb. consolidata m <sup>2</sup> | edif. diffusa m <sup>2</sup>                           | riqualif. e riconvers. m <sup>2</sup> | totale m <sup>2</sup> |
| 2.064.800  | 683.850                      | 2.748.650                            | 120.950                   |                                    | 814.150  |                                | 2.878.950                       | 683.850  | 120.950                               | 3.683.750             |
| standard esistenti   |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| residenza  |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 | produttivo   |                                       |                       |
| Complessivi  |                              | verde pubblico                       |                           | parcheggi                          |  | interesse comune               |                                 | istruzione   |                                       |                       |
| tot. m <sup>2</sup>  | unit. m <sup>2</sup> /a b    | tot. m <sup>2</sup>                  | unit. m <sup>2</sup> /a b | tot. m <sup>2</sup>                | unit. m <sup>2</sup> /a b  | tot. m <sup>2</sup>            | unit. m <sup>2</sup> /a b       | tot. m <sup>2</sup>                                    | unit. m <sup>2</sup> /a b             | m <sup>2</sup>        |
| 368.456  | 34,10                        | 201.029                              | 18,61                     | 65.428                             | 6,06   | 58.045                         | 5,37                            | 43.954   | 4,07                                  | 32.313                |
| carenze standard residenza:  |                              |                                      |                           |                                    | carenze standard produttivo:                                     |                                |                                 |  |                                       |                       |
| A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup> -  |                              |                                      |                           |                                    | A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup> -                                    |                                |                                 |  |                                       |                       |
| A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup> 6.068  |                              |                                      |                           |                                    | A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup> -                                    |                                |                                 |  |                                       |                       |
| A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup> 4.033  |                              |                                      |                           |                                    | A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup> 49.686                               |                                |                                 |  |                                       |                       |
| totale m <sup>2</sup> 10.101   |                              |                                      |                           |                                    | totale m <sup>2</sup> 49.686                                     |                                |                                 |  |                                       |                       |
| carico insediativo aggiuntivo  |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| residenza  |                              |                                      |                           | commercio / direz.                 |  |                                |                                 | produttivo   |                                       |                       |
| volumetria: m <sup>3</sup> 850.000   |                              |                                      |                           | volumetria: m <sup>3</sup> 85.000  |  |                                |                                 | previsioni di P.R.G. confermate: m <sup>2</sup> 10.000 |                                       |                       |
| nuovi abitanti teorici: m <sup>3</sup> 850.000/150 m <sup>3</sup> /ab = n° 5.667 ab. eq.                                 |                              |                                      |                           | s.l.p.: m <sup>2</sup> 28.300      |  |                                |                                 | nuove previsioni: m <sup>2</sup> 40.100                |                                       |                       |
|  |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 | totale m <sup>2</sup> 50.100                           |                                       |                       |
| standard carico insediativo aggiuntivo   |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| residenza  |                              |                                      |                           | commercio / direz.                 |  |                                |                                 | produttivo   |                                       |                       |
| A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup> 15.810   |                              |                                      |                           | A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup> 2.600  |  |                                |                                 | A.T.O. n° 1: m <sup>2</sup> 680                        |                                       |                       |
| A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup> 29.790   |                              |                                      |                           | A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup> 5.000  |  |                                |                                 | A.T.O. n° 2: m <sup>2</sup> -                          |                                       |                       |
| A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup> 124.410  |                              |                                      |                           | A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup> 20.700 |  |                                |                                 | A.T.O. n° 3: m <sup>2</sup> 4.330                      |                                       |                       |
| totale m <sup>2</sup> 170.010  |                              |                                      |                           | totale m <sup>2</sup> 28.300       |  |                                |                                 | totale m <sup>2</sup> 5.010                            |                                       |                       |
| standard urbanistici complessivi   |                              |                                      |                           |                                    |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| in zona residenziale   |                              |                                      |                           | in zona produttiva                 |  |                                |                                 |  |                                       |                       |
| esistenti m <sup>2</sup>   | adeg. esist. m <sup>2</sup>  | carico aggiunt. m <sup>2</sup>       | totale m <sup>2</sup>     | esistenti m <sup>2</sup>           | adeg. esist. m <sup>2</sup>                                      | carico aggiunt. m <sup>2</sup> | totale m <sup>2</sup>           |  |                                       |                       |
| 368.456  | 10.101                       | 18.410 + 34.790 + 145.110 = 198.310  | 576.867                   | 32.313                             | 49.686   | 5.010                          | 87.009                          |  |                                       |                       |



**ABACO SIGLE**

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