

**COMUNE DI TEOLO**  
Provincia di PADOVA

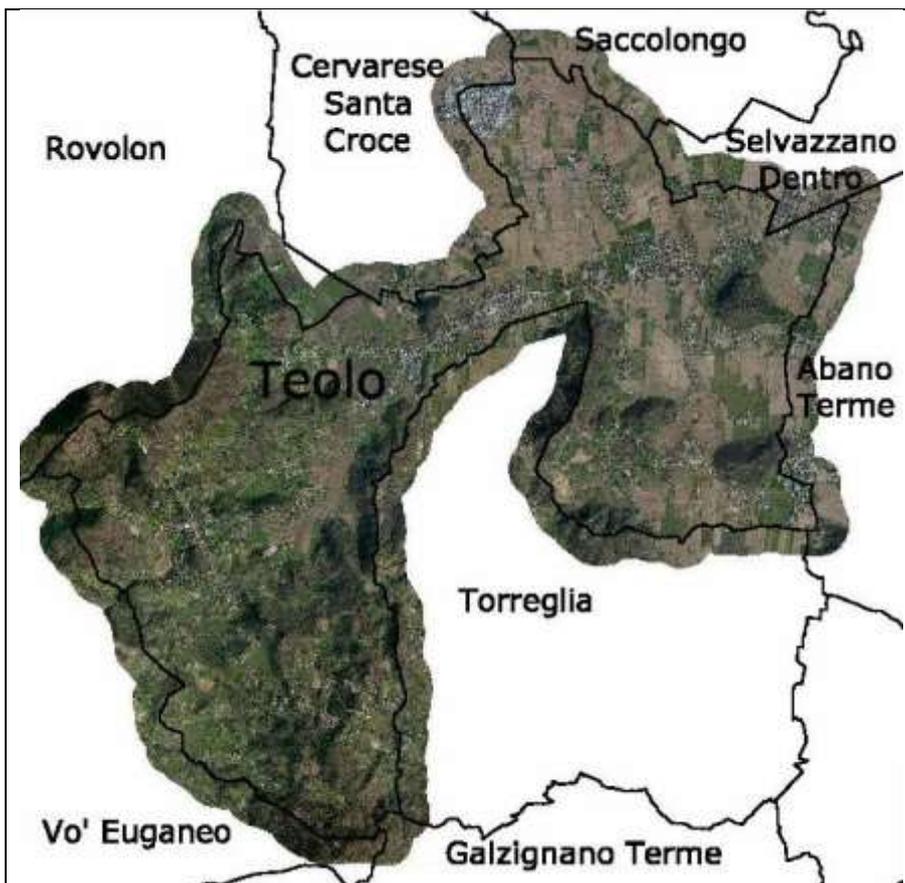


**PAT**

Elaborato

## **NORME TECNICHE**

Adeguato al Parere del Genio Civile n. 436.703 del 17.10.2014 e  
prese d'atto n. 213.423 del 21.05.2015  
Adeguato alla V.T.R. n. 33 del 21 maggio 2015  
Adeguato alla V.T.R. n. 46 del 5 ottobre 2016



- Modificate con D.C.C.  
n. 30 del 30.04.2019

DATA maggio 2019



PARTE PRIMA.....	7
DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO I – FINALITA’ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	8
Art. 1 – Disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e richiamo alla legislazione vigente.....	8
Art. 2 – Contenuti del PAT.....	8
Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	8
Art. 3.1 – Promozione e sviluppo della multifunzionalità del territorio e della crescita sostenibile.....	14
Art. 4 – Elaborati del PAT.....	15
Art. 5 – Strumenti di Attuazione del PAT.....	17
Art. 6 – Modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica.....	17
Art. 7 – Modalità per l’applicazione della perequazione territoriale.....	23
Art. 8 – Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica.....	23
Art. 9 – Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore.....	25
Art. 10 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l’applicazione dello sportello unico per l’attività produttiva di cui al D.P.R. 160/2010 ed alla L.R. 55/2012 e successive modifiche.....	25
Art. 11 – Confini comunali.....	29
PARTE SECONDA.....	30
DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....	30
CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE – ELABORATO 1 – SCALA 1:10.000.....	31
Art. 12 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Corsi d’acqua.....	32
Art. 13 – Zone boscate con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III.....	33
Art. 14 – Vincolo paesaggistico – Zone gravate da usi civici.....	34
Art. 15 – Vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico. Giacimento preistorico in località Castelnuovo, Rocca Pendice.....	35
Art. 16 – Vincolo paesaggistico – Platani.....	36
Art. 17 – Vincolo paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico.....	37
Art. 18 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II.....	37
Art. 19 – Pertinenze scoperte da tutelare.....	39
Art. 20 – Vincolo di rispetto dell’Abbazia di Praglia.....	39
Art. 21 – Vincolo idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.....	41
Art. 22 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4.....	41
Art. 23 – Siti di Importanza Comunitaria / Zone di Protezione Speciale.....	43
Art. 24 – Ambiti di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica –Parco Regionale dei Colli Euganei.....	47
Art. 25 – Emergenze architettoniche.....	48
Art. 26 – Alberature esistenti e da integrare.....	48
Art. 27 – Varchi non edificati da salvaguardare.....	49
Art. 28 – Limite di ZUC non modificabile.....	49
Art. 29 – Edilizia rurale sparsa e complessi di valore storico.....	49
Art. 30 – Ambiti naturalistici di livello regionale.....	50
Art. 31 – Piano di Utilizzazione delle Risorse Termali.....	51
Art. 32 – Area A2 (area termale di salvaguardia relativa) del PURT.....	51
Art. 33 – Area A3 (area termale per la futura espansione) del PURT.....	52

Art. 34 – Centri storici .....	52
Art. 35 – Aree a rischio geologico in riferimento al PAI .....	54
Art. 36 – Zone di attenzione a rischio idraulico in riferimento al PAI .....	55
Art. 37 – Aree con classificazione di pericolosità con riferimento al PAI .....	56
Art. 38 – Corsi d’acqua principali e minori / Fasce di rispetto .....	60
Art. 39 – Viabilità / Fasce di rispetto .....	61
Art. 40 – Centro abitato .....	62
Art. 41 – Cimiteri / Fasce di rispetto.....	63
Art. 42 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	63
Art. 43 – Cave dismesse .....	65
Art. 44 – Depuratori / Fasce di rispetto .....	65
Art. 45 – Zone militari / Servitù o Fasce di rispetto .....	65
Art. 46 – Elettrodotti / Fasce di rispetto.....	66
Art. 47 – Metanodotto .....	67
Art. 48 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile e/o idroproduttivo / Fasce di rispetto .....	67
Art. 49 – Allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi.....	69
Art. 50 – Pozzo termale e relativo vincolo del PURT .....	72
CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 – SCALA 1:10.000.....	73
Art. 51 – Ambiti .....	74
Art. 52 – Elementi puntuali – Monumenti geologici - Grotte.....	74
Art. 53 – Territorio coperto da foreste e boschi.....	75
Art. 54 – Paesaggi agrari di collina .....	75
Art. 55 – Fasce di mitigazione e protezione – Siepi e/o filari alberati.....	75
Art. 56 – Alberi monumentali .....	75
Art. 57 – Terrazzamenti .....	76
Art. 58 – Contesto di pregio e zona DOC .....	76
Art. 59 – Contesti figurativi dei complessi monumentali, di parchi e giardini storici – Land Markers .....	78
Art. 60 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete .....	79
Art. 61 – Aree di pertinenza specifica .....	79
Art. 62 – Ambito territoriale a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (Abbazia di Praglia).....	80
CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA’ DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 – SCALA 1: 10.000	84
Art. 63 – Aree idonee.....	89
Art. 64 – Aree idonee a condizione.....	89
Art. 65 – Aree non idonee.....	91
Art. 66 – Frane attive .....	92
Art. 67 – Aree soggette a dissesto idraulico .....	92
Art. 68 – Corsi d’acqua (Alvei ed argini) .....	95
Art. 69 – Sorgente calda.....	97
Art. 70 – Sorgente fredda .....	98
Art. 71 – Aree a possibile interesse archeologico.....	98
Art. 72 – Archeologia industriale.....	98
Art. 73 – Emergenze architettoniche .....	98
POLITICHE SOVRACOMUNALI.....	99
Art. 74 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto dei Colli Euganei .....	99
Art. 75 – Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50° .....	100

CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 4 – SCALA 1:10.000.....	101
INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO).....	102
PREMESSE DI CARATTERE GENERALE (DIRETTIVE E PRESCRIZIONI) DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DEL PI.....	103
Art. 76 – ATO 1 – Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei .....	131
Art. 77 – ATO 2 – Ambito del benessere (Termalismo Euganeo).....	132
Art. 78 – ATO 3 – Ambito dalla grande valenza ambientale .....	133
Art. 79 – Aree di urbanizzazione consolidata (residenziali, produttive secondarie e servizi) .....	134
Art. 80 – Urbanizzazione programmata .....	135
Art. 81 – Aree ad urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva .....	136
Art. 82 – Zone di urbanizzazione controllata (ZUC).....	136
Art. 83 – Edificazione diffusa .....	136
Art. 84 – Aree di riqualificazione e riconversione.....	139
Art. 85 – Limiti fisici alla nuova edificazione .....	141
Art. 86 – Linee preferenziali di sviluppo (a prevalente destinazione residenziale).....	142
Art. 87 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo secondario - terziario .....	144
Art. 88 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza.....	145
Art. 89 – Servizi di previsione con volumi tecnici e/o tecnologici .....	146
Art. 90 – Viabilità di livello provinciale programmata per il potenziamento .....	147
Art. 91 – Percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o di progetto .....	148
Art. 92 – Percorsi escursionistici esistenti e/o di progetto.....	149
Art. 93 – Nodo di viabilità importante .....	149
Art. 94 – Ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (Abbazia di Praglia).....	151
Art. 95 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete .....	152
Art. 96 – Edilizia rurale sparsa e complessi di valore storico .....	152
Art. 97 – Complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze – S. Sistemi dei centri di spiritualità – A. Sistemi dei beni archeologici.....	153
Art. 98 – Contesto figurativo dai valori monumentali – Ambiti di parchi e giardini storici, Land Markers.....	153
Art. 99 – Coni visuali.....	154
Art. 100 – Centri Storici .....	155
Art. 101 – Ambiti per la formazione dei parchi e delle risorse naturali di interesse comunale .....	155
Art. 102 – Perimetro del Parco – Matrice primaria.....	156
Art. 103 – Area nucleo o matrici naturali primarie.....	156
Art. 104 – Elementi puntuali – Alberi monumentali.....	157
Art. 105 – Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e valorizzare e paesaggi storici.....	157
Art. 106 – Zona di ammortizzazione o transizione (Area di connessione naturalistica) .....	157
Art. 107 – Corridoi ecologici principali (green way e blueway).....	158
Art. 108 – Corridoio ecologico secondario (greenway e blueway) .....	159
Art. 109 – Corridoio ecologico .....	159
Art. 110 – Barriere infrastrutturali (centri edificati e viabilità).....	159
Art. 111 – Barriere naturali (corsi d'acqua) .....	161
Art. 112 – Contesto agrario integro afferente all'Abbazia di Praglia .....	161
Art. 113 – Ambiti di bonifica integra (maglia poderale orientata) .....	162
Art. 114 – Aree per lo sport con attrezzature edificate.....	163

Art. 115 – Aree per lo sport senza attrezzature edificate .....	163
Art. 116 – Aree attrezzate da riqualificare .....	164
Art. 117 – Parcheggi.....	164
Art. 118 – Attrezzature turistiche – Aree a campeggio .....	164
Art. 119 – Impianti sportivi specialistici sovracomunali .....	164
Art. 119-bis – Servizi ed attrezzature di progetto.....	165
Art. 120 – Progetto integrato .....	165
Art. 121 – 48 – 50 Cave di interesse naturale dismesse .....	166
PARTE TERZA .....	167
NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE AMBIENTALE.....	167
Art. 122 – Tutela dei Centri Storici.....	168
Art. 123 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni.....	169
Art. 124 – Opere incongrue ed elementi di degrado .....	170
Art. 125 – Tutela della falda acquifera sotterranea .....	170
Art. 126 – Inquinamento luminoso .....	171
Art. 127 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico .....	172
Art. 128 – L'edilizia bioecologica .....	172
PARTE QUARTA .....	175
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	175
Art. 129 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. ....	176
Art. 130 – Norme di salvaguardia .....	176
Art. 131 – Norme di salvaguardia del PTRC.....	176
Art. 132 – Modifiche al PAT .....	176
Art. 133 – Modifiche conseguenti a varianti legislative .....	177
Art. 134 – Rinvio finale .....	177

# **PARTE PRIMA**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I – FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

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

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

### **Art. 2 – Contenuti del PAT**

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

### **Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

1. Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla VAS.
2. Tutte le azioni di piano sono subordinate alle misure di mitigazione e/o compensazione previste dalla VAS.

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

- L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della LR11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
  - b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
  - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
  - d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
  - e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

4. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione - delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS.

5. Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.

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

### ***Interventi di mitigazione e di compensazione***

7. Attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione. Tali misure sono previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I, co.g).

- Con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida VIA, 18 Giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto.
  - a. Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti

negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.

b. Le mitigazioni previste sono le seguenti:

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

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

## PRESCRIZIONI

8. In recepimento del Parere VAS:

- I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del DL 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 della L 106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alle DGR 1646 del 07.08.2012 e n. 1717 del 03.10.2013.
- Il Piano Comunale di zonizzazione acustica dovrà essere redatto in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

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

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

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

### ***Il monitoraggio***

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

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

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

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

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

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

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

19. 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.

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

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

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

### ***I contenuti del Piano di Monitoraggio***

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

- Aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- Consumi di energia elettrica e metano;
- Indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- Conteggio della SAU disponibile/residua
- Aggiornamento dell'uso del Suolo.
- Effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione

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

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

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi biennali	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia da fonti rinnovabile	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi pro-capite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune

PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Percentuale siepi esistenti/siepi di progetto	%	Rilievo annuale	Comune

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

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

### **Art. 3.1 – Promozione e sviluppo della multifunzionalità del territorio e della crescita sostenibile**

In relazione all'importanza che riveste il territorio agricolo e naturale del Comune di Teolo, il Comune in sede di attuativa promuove in coerenza con il POR FESR 2014-2020 in data 17 agosto 2015 interventi volti a contribuire ad una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva, in linea con la Strategia Europa 2020. In particolare:

- Potenziare la propensione agli investimenti, anche accompagnando le imprese verso processi di riorganizzazione e ristrutturazione;
- Sostenere la competitività dei sistemi produttivi territoriali, sulla scorta della nuova interpretazione dei distretti e delle reti / aggregazioni di impresa;
- Ampliare i collegamenti con i mercati internazionali, fornendo gli strumenti per accedere ai nuovi mercati esteri;
- Supportare la nascita ed il consolidamento di nuove imprese, avviando anche processi di re-startup e di potenziamento dei settori tradizionali con strumenti digitali;
- Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici pubblici per un risparmio di fonti primarie di energia, riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra e sostegno ad interventi che promuovano l'efficiamento energetico tramite teleriscaldamento e teleraffrescamento, dando priorità ad impianti da fonte rinnovabile (smartbuilding);
- Risparmio energetico nell'illuminazione pubblica tramite sistemi di regolazione automatici (sensori) e di riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio regionale, nell'ottica di un miglioramento dell'efficienza energetica negli usi finali e la promozione dell'energia intelligente;

- Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas climalteranti nelle strutture e nei cicli produttivi delle imprese, anche attraverso l'introduzione di innovazioni di processo e di prodotto (ricorrendo anche ai possibili finanziamenti di cui al progetto LIFE integrato Bacino Padano sulla qualità dell'aria), agevolando la sperimentazione e diffusione di fonti energetiche rinnovabili per l'autoconsumo al fine di massimizzare le ricadute economiche a livello territoriale;
- Orientamento all'autoconsumo, ovvero commisurando la dimensione degli impianti ai fabbisogni energetici e incentivando l'immissione in rete nelle aree dove saranno installati sistemi di distribuzione intelligente dell'energia (smartgrids), perseguendone la diffusione nelle aree urbane, periurbane nonché all'interno delle aree interne;
- Sistemi infrastrutturali e tecnologici di gestione del traffico e per l'integrazione tariffaria attraverso la realizzazione di sistemi di pagamento interoperabili (es. bigliettazione elettronica, infomobilità, strumenti antielusione);
- Perseguire le finalità dell'Asse "Sviluppo Urbano Sostenibile", unitamente alla Regione per Azioni Integrate previste dall'articolo 7.1 del Regolamento (UE) 1303/2013 per far fronte alle sfide economiche, ambientali, climatiche, demografiche e sociali che si pongono nelle aree urbane, tenendo anche conto dell'esigenza di promuovere i collegamenti tra aree urbane e rurali.

#### **Art. 4 – Elaborati del PAT**

1. Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- Elaborati di progetto:
  - Tav. 1 – carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10.000;
  - Tav. 2 – carta della invariante – scala 1:10.000;
  - Tav. 3 – carta della fragilità – scala 1:10.000;
  - Tav. 4 – carta della trasformabilità – scala 1:10.000;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Quadro conoscitivo (banca dati alfa-numerica)
    - Relazione Quadro Conoscitivo
  - Relazione Tecnica;
  - Relazione Sintetica;
- Elaborati di analisi
  - Studio della Compatibilità Idraulica:
    - Tav. 1 – Valutazione di Compatibilità Idraulica – Idrografia a rischio idraulico;
    - Tav. 2 – Valutazione di Compatibilità Idraulica – Nuove trasformazioni territoriali;
    - Tav. 3 – Valutazione di Compatibilità Idraulica – Comparativa aree di urbanizzazione;
    - Valutazione di Compatibilità Idraulica – Relazione;
    - Valutazione di Compatibilità Idraulica – Integrazione alla relazione Int. B.
  - Analisi Geologica:
    - Tav. 1.G – Carta Geomorfologica;
    - Tav. 2.G – Carta Litologica;

- Tav. 3.G.A – DTM;
- Tav. 3.G.B – Carta delle Pendenze;
- Tav. 4.G.A – Carta Idrogeologica Parte A;
- Tav. 4.G.B – Carta Idrogeologica Parte B;
- Tav. 5.G – Compatibilità;
- Relazione Metodologica e Descrizione del Territorio;
- Relazione Metodologica e Descrizione del Territorio – Analisi indagini.
  
- Analisi Agronomica;
  - R1 – Relazione agronomica;
  - Tav. C.1 – Paesaggio e tutela;
  - Tav. C.2 – Elementi Naturalistici;
  - Tav. C.3 – Elementi agricolo-produttivi e storici;
  - Tav. C.4 – Fruizione del Territorio aperto;
  - Tav. C.5 – Rete Ecologica;
  - Tav. C.6 – Superficie Agricola Utilizzata;
  - Tav. C.7 – Copertura del suolo agricolo;
  - Tav. C.8 – Classificazione agronomica dei suoli;
  - Tav. C.9 – Aziende agricole;
  - Tav. C.10 – Attività connesse al settore agricolo;
  - Tav. C.11 – Rete idraulica e aree irrigabili.
  
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS):
  - R.1 – Rapporto Ambientale;
  - R.2 – Sintesi non tecnica;
  - Tav. C.1.a – Estratto Piano Ambientale – Parco dei Colli Euganei;
  - Tav. C.1.b – Estratto Piani d’Area Provinciali e Regionali – PTCP e PTRC;
  - Tav. C.2 – Uso del Suolo;
  - Tav. C.3 – Rete Ecologica;
  - Tav. C.4 – Variazioni del livello di naturalità;
  - Tav. C.5 – Ambiti urbanizzati e di potenziale trasformazione;
  - Tav. C.6 – Valutazione della Compatibilità Idraulica con sovrapposizione azioni di Piano;
  - Tav. C.7.a – Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – Monossido di carbonio;
  - Tav. C.7.b – Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – Biossido di azoto;
  - Tav. C.7.c – Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – Polveri sottili
  - Tav. C.7.d – Emissioni sonore dovute a traffico veicolare;
  - Tav. C.8 – Valutazione ambientale complessiva – Confronto Stato attuale, ipotesi di progetto, ipotesi zero.
  
- Valutazione di Incidenza Ambientale:
  - V.Inc.A – R.3 – Selezione preliminare di screening;
  - V.Inc.A. – Tav. C.1.a – Rete Natura 2000 e aree di analisi assunte in base alle pressioni individuate nel PAT;
  - V.Inc.A. – Tav. C.1.b – Rete Natura 2000 e aree di analisi assunte in base alle pressioni individuate nel PAT.

- DVD strutturato secondo le specifiche della LR 11/2004.

## **Art. 5 – Strumenti di Attuazione del PAT**

1. Il PAT si attua a mezzo:

- del piano degli interventi (PI), ai sensi dell'art. 17 della LR 11/2004 e successive modifiche; il Piano Regolatore Generale Vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi;
- degli accordi tra soggetti pubblici e privati e degli accordi di programma, ai sensi rispettivamente dell'art. 6 e dell'art. 7 della LR 11/2004 e della L. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni; nel primo caso l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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

### 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.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

### **1.1) Ambiti assoggettati a perequazione**

1.1.1. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, saranno assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal PAT, relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al PI, le N.T.A. del P.R.G. vigente all'adozione del presente PAT.

1.1.2. Il PI individuerà gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sulla base delle linee preferenziali di sviluppo e delle strategie di riqualificazione del consolidato di cui alla Tav. 4 del PAT, con particolare riferimento a:

- a) gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- b) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- c) gli ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA e che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.1.3. Nel caso in cui gli interventi di cui al punto precedente possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati.

In tal caso, nell'ambito degli Accordi pubblico – privati, potrà essere concordata la cessione gratuita, da parte del privato proponente, di una eventuale quota aggiuntiva di area per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica, finalizzata a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR 11/04.

1.1.4. La quota aggiuntiva di cui al punto precedente viene definita nel successivo punto 1.1.6.4.

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

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

**A. Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:**

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

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

1.1.6.3. La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria e/o superficie edificabile ERP), sarà definita all'interno dell'accordo pubblico-privato finalizzato a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

1.1.6.4. Tale quota aggiuntiva potrà essere basata sul plus-valore acquisito dal bene e definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

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

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 LR 11/2004) da realizzarsi anche in aree esterne all'ambito/comparto;
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 LR 11/2004);

- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 LR 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme;
- Interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista idraulico.

1.1.6.6. Il comune gestirà la quota di cui al punto precedente nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

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

1.1.6.8. Gli interventi di cui al precedente punto 1.1.2 devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "*convenienza pubblica*", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente punto 1.1.6.4.

Alla stima della "*convenienza pubblica*" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito della mera attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi dal PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabili in termini economici.

1.1.6.9. I possibili fattori di beneficio pubblico da tenere in considerazione, saranno definiti in sede di PI e potranno ricomprendere, a titolo di esempio:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate;
- miglioramento estetico urbano;
- miglioramento ambientale e paesaggistico;
- uso di fonti rinnovabili;
- importanza strategica;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica.

La perequazione dovrà quindi essere finalizzata a conseguire i fattori di beneficio che possono concorrere alla "*convenienza pubblica*" precedentemente citati e non immediatamente conseguibili attraverso la trasformazione proposta dal privato, o ad attuare altri interventi di interesse pubblico ritenuti strategici dall'Amministrazione Comunale.

## **B. Ambiti di riqualificazione e riconversione:**

1.1.6.10. In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati e comunque al perseguimento di un rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

1.1.6.11. La quantificazione dell'eventuale quota aggiuntiva da cedersi gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico – privato e nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente punto 1.1.6.2 e seguenti.

1.1.6.12. L'eventuale quota di plus-valore o quota aggiuntiva dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui al precedente punto 1.1.6.5 e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA (vedi precedente punto 1.1.6.6 e seguenti).

## **C. Ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA e che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:**

1.1.6.13. All'interno di tali ambiti, le cui fattispecie e le caratteristiche saranno definite in maniera puntuale da apposito PUA sulla base della consistenza degli stessi e dei nuovi carichi insediativi indotti, potranno essere individuate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria integrative di quelle esistenti e necessarie al raggiungimento degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT.

1.1.6.14. Nell'ambito degli Accordi pubblico – privati da stipularsi ai fini della trasformazione, potranno quindi essere previste forme di contribuzione da parte degli "attuatori degli interventi" alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente.

La quantità e la qualità delle opere necessarie saranno definite dal PUA sulla base dei seguenti parametri:

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

1.1.6.15. Il PUA potrà prevedere apposito schema di convenzione nel quale saranno previste anche le opportune garanzie in ordine al rispetto degli obiettivi di cui sopra.

### **1.2) Modalità di applicazione**

1.2.1. Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:

- a) All'interno degli ambiti descritti nei precedenti punti A), B) e C) i relativi PUA, individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le eventuali aree da cedersi

gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture che dovranno comunque essere concordate in ambito di accordo pubblico - privato, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.

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

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

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

e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionalmente collegate ed idonee all'attuazione delle previsioni del PI in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale;

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

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

1.2.2. Con l'adozione della prima variante al PI, gli interventi già previsti e disciplinati secondo criteri perequativi dal PRG vigente, ancorché con modalità differenti da quelle indicate dal presente articolo, restano disciplinati secondo tali criteri perequativi purché tali interventi siano già convenzionati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 5 della LR 11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PAT.

1.2.3. Con l'adozione della prima variante al PI i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento agli interventi previsti dal previgente PRG non ancora convenzionati.

In sede di formazione della prima variante al PI, al fine di individuare le aree nelle quali realizzare interventi elencati nel precedente punto 1.1.2 e nell'intento di perseguire maggior trasparenza, condivisione e concreta attuabilità nell'attuazione, il Comune può anche promuovere bandi di evidenza pubblica, cui possono

partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, finalizzati a valutare le *proposte di intervento* che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, *per le quali* si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

In questo caso il Comune, con opportuni avvisi pubblici, invita i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell'art. 17 della LR 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso che dovrà contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del PI;
- la quantità massima di SAU trasformabile in ogni ATO nei termini di validità del PI, nel rispetto della quantità massima complessiva indicata nel Capo IV delle presenti NT;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale degli immobili in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plus-valore o quota aggiuntiva 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 conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica nell'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 il particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

L'Amministrazione Comunale valuta quindi le proposte in base alla rispondenza con gli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del PAT o dal programma triennale delle opere pubbliche ed in base agli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal PAT.

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

Prima dell'adozione della prima variante al PI 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*, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria 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 di interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

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

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

Le modalità della perequazione territoriale, fra comuni, sono quelle del PATI competente per territorio, qualora adottato e/o vigente.

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

#### 1. DEFINIZIONI

- Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo, connessa alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 36 della LR 11/04 e comunque descritte al successivo punto 2) delle DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI.

- Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

#### 2. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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.

2.1. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione individuati dal PI che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

- a) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;

d) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica).

2.2 Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il PI dovrà prevedere 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 articolo.

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

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

2.4. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in forma di nuova edificazione sono individuati dal PI, e possono ricadere in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, in zone omogenea non agricola, oppure rispettando quanto previsto dal titolo V della LR 11/04, ed in particolare:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 2.1 specificando che nelle aree agricole sono realizzabili solo interventi di cui al titolo V della LR 11/04;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI/PUA attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 2.1, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

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

2.6. L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o di un regolamento specifico allegato al PI, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 2.1 precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 2.1 precedente e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

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

1. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione della Regione Veneto, della legislazione statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.
2. Tale quadro normativo sovraordinato prevarrà in caso di contrasto con le norme e le previsioni del presente PAT.
3. La pianificazione del PAT di Teolo avviene in coerenza con gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.
4. L'adeguamento degli elaborati del PAT a seguito di varianti al PATI o recepimento di normative sovra comunali, ad esclusione di quelle derivanti da PTRC e PTCP, od a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento di elaborati di piano alle previsioni di PTCP e PTRC, comporta la necessità di provvedere ad una variante al PAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 comma 5 della LR 11/2004.

## **Art. 10 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 160/2010 ed alla L.R. 55/2012 e successive modifiche**

### **A. Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento e per la eventuale dismissione delle attività produttive in zona impropria**

1. Il PAT detta i seguenti criteri per la disciplina delle attività produttive in zona impropria da attuarsi con il PI:
  - Non è ammissibile la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nell'attuale sito: la demolizione di volumi esistenti fa evidentemente cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente di trasferire l'attività in zone idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
  - Nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché venga riconosciuta la necessità/ possibilità di ampliare le attività esistenti. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
  - Divieto di ampliare strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte. E' opportuno, non consolidare tali situazioni e favorire il trasferimento di queste attività nelle zone all'uopo attrezzate anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
  - Divieto di trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti: se l'attività si trasferisce va ubicata in zona a ciò predisposta.
  - Gli ampliamenti non possono essere nuove costruzioni, ossia non è ipotizzabile prevedere l'ampliamento di una attività esistente che consista in un nuovo edificio isolato lontano dalle attività "madre", per gli stessi motivi esposti sopra.
  - Divieto di ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio.

- Divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- Divieto di ampliare edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita (la casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.).
- Gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare, purché riconoscibili, per motivi di uniformità di immagine.
- Fruibilità aree per servizi: poiché si tratta di aree per servizi di uso pubblico, le stesse devono essere collocate in modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici.
- Gli ampliamenti devono essere collocati in contiguità al fabbricato esistente, diversamente non sarebbero ampliamenti, ma nuove costruzioni. Sono ammissibili limitate eccezioni purché adeguatamente motivate da esigenze produttive particolari o dalle particolarità geomorfologiche del sito.
- Progettazione unitaria. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l'ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci.
- Per impianti situati in contesti complessi per funzioni e connotato urbano, il PI indicherà la necessità di assoggettare gli interventi a strumento attuativo eventualmente esteso alle zone limitrofe che siano in rapporto fisico / funzionale con gli insediamenti produttivi da ampliare.
- Divieto di ampliamenti che comportino aumento del numero delle unità immobiliari funzionali all'inserimento di ulteriore e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT.
- Rispetto dell'art. 41 del PTRC: in zona residenziale volume inferiore a 1.001 mc, superficie utile di calpestio inferiore a 251 mq, rapporto di copertura max 50%.
- Rispetto delle dotazioni di standard di legge: 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da vincolare ad uso pubblico per verde e parcheggi.
- Ampliamenti non superiori all'80% della superficie coperta delle attività esistenti, e con un rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto in cui insistono. L'ampliamento non potrà, comunque, essere superiore a mq 1.500 di s.l.p..
- Divieto di prevedere ampliamenti dall'area di pertinenza.
- Le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa.
- A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del PTCP, 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:

1. controllo dell'inquinamento diffuso:
  - a. inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
  - b. inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
  - c. inquinamento idrico (i processi di depurazione/zone umide artificiali/relazioni pianta-terreno);

2. regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
  - a. (Regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo)
  - b. funzione di equilibrio tra le specie;
  - c. riduzione dell'impatto ambientale;
  - d. miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza dell'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.

Il SUAP, 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.

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

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

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

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

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

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

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

## **B. Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) in variante al PATI/PAT**

1. Lo "Sportello Unico per le Attività Produttive" rappresenta uno strumento innovativo di semplificazione amministrativa ed operativa di un sistema amministrativo efficiente, semplice e rapido.

2. Rispetto a quanto già previsto dalle previgenti norme regionali e statali in relazione alle attività edilizie/urbanistiche, assentibili tramite lo sportello unico, Circolare Regionale n. 16/2001, Circolare Regionale n. 2/2009 e dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), Legge n. 133/2008 e DPR 160/2010, la normativa del PI dovrà comunque essere coerente con i presenti criteri stabiliti dal PA:

- variante al PAT e PATI e PI mediante sportello unico per interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, di fabbricati adibiti ad uso impresa già esistenti, qualora detti interventi si pongano in contrasto con i suddetti piani;
- in zona impropria, con le procedure dello sportello unico, gli ampliamenti devono essere contenuti in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di mq 1.500, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:
  - a. comportino la totale demolizione e ricostruzione 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 per l'inserimento di diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PATI;
  - 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.
  - h. nel progetto di ampliamento deve essere prevista, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio privato per la sosta dei veicoli degli addetti ed a verde privato nella misura complessiva del 10% del suddetto lotto di pertinenza, la cui estensione, come specificato nella circolare regionale n. 16/2001, non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- gli interventi di realizzazione o localizzazione di nuovi impianti produttivi saranno ammissibili all'interno delle aree consolidate e/o in ambiti di trasformazione prevalentemente riduttivi non attuati e convenzionati confermati dal PAT/PATI, anche in variante al PI;
- la localizzazione di nuovi impianti produttivi in ambiti diversa da quelli da inserire in aree trasformabili significative è da considerarsi come previsione di carattere eccezionale ed in quanto tale l'ammissibilità dei medesimi è soggetta alle seguenti limitazioni:
  - a. saturazione delle ZTO D esistenti e/o programmate nel territorio comunale, o comunque, qualora previste, di dimensioni e parametri edificatori insufficienti rispetto al progetto proposto;
  - b. importanza strategica dell'intervento sotto il profilo territoriale e dello sviluppo economico a scala comunale/sovra comunale;
  - c. garanzia di significativa assunzione di manodopera locale;
  - d. rispetto al dimensionamento del PAT e della SAU trasformabile;
  - e. rispetto della tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico monumentale ed architettonica, prevista dal PAT/PI;
  - f. rispetto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e intercomunale, sovraordinati;
  - g. contiguità, di norma, con ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttivi.

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

4. In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es.

contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

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

a. 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);

b. 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.

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

7. Eventuali ampliamenti delle ZTO D devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui al PATI, qualora vigente.

8. Lo SUAP, 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 acquedotto stico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile.

9. La normativa del PI dovrà comunque essere coerente con i presenti criteri stabiliti dal PAT.

## **Art. 11 – Confini comunali**

1. Si dà atto che il confine comunale riportato negli elaborati grafici del PAT è quello reale.

## **PARTE SECONDA**

# **DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

## **CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE – ELABORATO 1 – SCALA 1:10.000**

### **NORME GENERALI**

1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – scala 1:10.000, così come indicato negli “Atti di indirizzo” di cui all’art.50 lettera g) – grafie ed elaborati della LR 11/2004. In questa tavola sono rappresentati cartograficamente gli elementi ed i dati facenti parte del quadro conoscitivo relativo al territorio del Comune di Teolo.
2. Il PI recepisce ed aggiorna il quadro dei vincoli.
3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

## VINCOLI

1. Nei successivi articoli sono riportati e disciplinati i vincoli presenti nel territorio comunale. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali.

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

#### PRESCRIZIONI

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

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

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

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

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

- ripristino dell’originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l’obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con

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

8. In sede di redazione della prima variante al PI, il Comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle ZTO A e B dei PRG previgenti.

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

### **Art. 13 – Zone boscate con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III**

#### PRESCRIZIONI

1. Per le zone boscate con vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 sono richiamate e qui riportate le norme di cui alla LR 52/78 artt. 14 – 15.

2. Gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche ed ambientali caratteristiche di ogni ambito.

3. Dalla data di adozione del PAT le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione della prima variante ai PI in adeguamento al PAT stesso.

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

5.

I Piani economici di riassetto forestale devono tenere in considerazione le prescrizioni di cui sopra nelle forme e nei modi ritenuti possibili dalle direttive sotto riportate.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

6. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D. Lgs. 42/2004 – *Codice dei Beni culturali e del Paesaggio* e le indicazioni della DGRV 986/1996 – *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* – (BURV 75/1996).

7. Il PI provvederà ad individuare, in scala di maggior dettaglio le zone boscate sempre considerato che il vincolo forestale non esiste come tale, quindi non è cartografabile, ma qualunque superficie boscata (rispondente cioè alle caratteristiche di cui all'art. 14 della LR 52/78 e ss.mm.ii.) è vincolata sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del DLGS 42/2004 ed è sottoposta alle norme previste dalla LR 52/78 – Legge Forestale Regionale. Si precisa che la superficie boscata è variabile e quindi non rappresentabile in maniera precisa e definitiva, ma si riferisce alla definizione di vosco di cui al comma precedente ed alle caratteristiche di cui all'art. 14 della LR 52/78 e ss.mm.ii., è vincolata sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del DLGS 42/2004 ed è sottoposta alle norme previste dalla LR 52/78 – Legge Forestale Regionale.

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

9. Sono integralmente richiamate e ribadite le ulteriori direttive di cui all'art. 12 precedente.

10. Nei casi di aree boschive, il Comune, in sede di PI, attraverso rilievi sul campo, verificherà la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di "bosco", di cui all'art. 2 della D.Lgs. 227/2001. 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.

11. Si precisa che la superficie boscata è variabile e quindi non rappresentabile in maniera precisa e definitiva, ma si riferisce alla definizione di bosco di cui al comma precedente ed alle caratteristiche di cui all'art. 14 della LR 52/78 e ss.mm.ii., è vincolata sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. G del D.Lgs. 42/2004 ed è sottoposta alle norme previste dalla LR 52/78 – Legge Forestale Regionale.

12. Relativamente alle aree a bosco già oggetto di incendi si richiamano i divieti, prescrizioni e sanzioni derivanti dall'art. 10 della L. 352/2000 sugli incendi boschivi ed in particolare sul divieto di cambio di destinazione d'uso delle superfici percorse da incendio boschivo per 15 anni.

#### **Art. 14 – Vincolo paesaggistico – Zone gravate da usi civici**

1. Il Comune è sprovvisto di usi civici. Qualora nel territorio comunale dovessero ricadere tali usi, ogni intervento dovrà essere assoggettato alle norme eventualmente convenzionate.

**Art. 15 – Vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico. Giacimento preistorico in località Castelnuovo, Rocca Pendice**  
(Rif. PTCP Tav. 1b – art. 24A)

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 , art. 157 del D.Lgs. 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del succitato D.Lgs.
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D.Lgs. 42/2004 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e le indicazioni della DGRV 986/1996 – *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* – (BURV 75/1996), in attuazione della LR 63/1994 – art. 9.
3. Dalla data di adozione del PAT le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione della prima variante al PI in adeguamento al PAT stesso.
4. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel PAT sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei PUA, di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia ed agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio attività edilizia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il PI, sulla base delle indicazioni del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.
6. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI, attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.
7. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
  - a. il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
  - b. non si prevedono linee di sviluppo urbanistico ed edilizio in armonia anche con il Piano Ambientale vigente;
  - c. il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
8. Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse saranno indicate dal PI, in armonia con il Piano Ambientale vigente.
9. Il Comune, in sede di elaborazione del PI:

- si adopererà al fine di attivare un coordinamento fra i Comuni contigui all'interno di zone con caratteristiche ambientali omogenee;
- si attiverà per predisporre un prontuario – sussidio operativo comune per la progettazione negli ambiti vincolati affinché le Commissioni Edilizie, così come integrate ai sensi dell'art. 6 della LR 63/1994, adottino in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei;
- nella gestione delle funzioni amministrative in materia ambientale-paesaggistica terrà in considerazione il presupposto della “continuità territoriale” della tutela ambientale in primo luogo attraverso una progressività dei livelli di salvaguardia e di vincolo applicati ad aree contigue tra loro, al fine di attenuare i bruschi passaggi tra ambiti territoriali assoggettati a norme di tutela precise ed ambiti pur di pregio ambientale non sottoposti a tutela.

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

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

11. In sede di redazione della prima variante al PI, il Comune opererà una puntuale ricognizione ed un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle individuazioni contenute nella tavola 1 del PTCP, in armonia con la Soprintendenza Archeologica.

12. Il PI adotterà, concordemente alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, una norma specifica per la tutela preventiva del patrimonio archeologico che preveda, in caso di lavori di scavo e di edificazione, indagini archeologiche preliminari, in seguito a dettagliata rappresentazione plano-altimetrica dei luoghi da fornirsi da parte della Soprintendenza stessa.

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

## **Art. 16 – Vincolo paesaggistico – Platani**

*(Rif. D.M. 09.01.1970 - Platani)*

1. Vengono richiamate qui richiamate le norme di cui al DLgs 42/2004 ed al decreto di vincolo ossia DM 09.01.1970 - Platani.

## **Art. 17 – Vincolo paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico**

*(Rif. PTRC art. 19 – PTCP art. 26.A)*

1. Sono immobili ed aree di notevole interesse pubblico, soggetti alle disposizioni della Parte Terza – Titolo I – del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per il loro interesse pubblico.

La Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 149 dello stesso Decreto Legislativo.

### DERETTIVE PER IL PI

2. Ambito caratterizzato dalla presenza del Parco, che garantisce una efficace programmazione e gestione del territorio, nonostante la forte pressione antropica, anche mediante l'individuazione di opportune misure ed interventi di salvaguardia e valorizzazione, attuati con progetti tematici: cave, antenne, boschi, flora e fauna (Rete Ecologica), salvaguardia della risorsa acqua (Progetto Goccia), percorsi (Porte del Parco), ville, centri storici, edilizia rurale e "progetto museo".

Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio si indicano i seguenti obiettivi prioritari:

- a. individuare e prevedere adeguate compensazioni per la perdita di spessore ecologico causata dalla crescita urbana, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche del contesto;
- b. promuovere la conoscenza degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, in particolare l'Abbazia di Praglia.

## **Art. 18 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II**

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale e beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, incluse le Ville Venete vincolate e contemporaneamente ricomprese nella classificazione dell'IRVV. Sono da ritenere compresi inoltre gli edifici pubblici con più di 70 anni ancorché con vincolo non dichiarato dall'Ente competente ed i manufatti di archeologia industriale.

### PRESCRIZIONI

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

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

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

5. Nelle aree scoperte pertinentziali 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 indicazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

8. Sulla base di quanto disposto in materia del titolo secondo del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche previa attribuzione, a ciascun manufatto, della caratteristica tipologica di riferimento nonché della corrispondente categoria di intervento edilizio.

9. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e anche in applicazione dei meccanismi del credito edilizio di cui alle presenti norme.

10. Il PI detta norme puntuali affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.

11. Gli immobili con vincolo sono:

1. Abbazia di Praglia
2. Villa Lugli – Cavalli
3. Parco la Bembiana
4. Villa Rosa
5. Villa Viora
6. Canonica di Feriole

7. Ex scuole di Castelnuovo
8. Villa Vasoin ora Molon
9. Rocca Pendice
10. Ex scuola di Villa
11. Piazzetta Tito Livio
12. Palazzetto dei Vicari

Appartengono altresì gli edifici pubblici con più di 70 anni ed i manufatti dell'archeologia industriale.

#### **Art. 19 – Pertinenze scoperte da tutelare**

*(Rif. P.T.C.P. Tav. 4.b – art. 26.D)*

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

#### **Art. 20 – Vincolo di rispetto dell'Abbazia di Praglia**

*(Rif. D.Lgs. 42/2004)*

##### **A. AREE LIBERE DA FABBRICATI**

1. È vietata qualsiasi edificazione e la modifica dell'attuale morfologia del terreno, con particolare riferimento a scavi, scassi e rimodellazioni altimetriche, sono escluse altresì opere di sbiancamento o di variazione dei profili altimetrici, ad eccezione di quelle volte al loro documento di ripristino.

2. Non sono ammesse piantumazioni di alberature ad alto fusto il cui sviluppo interferisca con la libera veduta e la prospettiva dell'Abbazia.

3. Sono consentite le coltivazioni tradizionali secondo i cicli stagionali, tenuto conto delle necessarie rotazioni colturali, e le coltivazioni a vigneto, oliveto, frutteto, secondo le metodiche proprie della zona. Sulle aree boschive sono consentite opere di manutenzione stagionale e periodica finalizzate alla conservazione delle peculiarità botaniche.

4. Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione dei fondi ed all'esercizio delle attività agricole, le opere di manutenzione dei terreni, dei fossi, degli scoli e delle relative sponde, degli argini, dei marginamenti, dei sedimi e delle banchine stradali, della vegetazione e delle alberature presenti.

5. È vietato l'inserimento di impianti tecnologici di qualsiasi tipo fuori terra, con l'eccezione di quelli a servizio delle attività agricole, purché di incidenza modesta.

## B. AREE EDIFICATE

1. Le costruzioni censite nel Comune di Teolo al foglio 5, particelle 972 – 39 – 199 – 63 – 58 – 59 – 61 – 945 – 992 – 139 – 69 – C – 49 – A – 198 – 173 – 861 – 855 – 971 – 1013 – 1005 – 109 – 111 – 102 ed al foglio 8, particelle 300 – 64 – 60 – 59 – 53 – 41, sono escluse da qualsiasi incremento volumetrico, planimetrico e di altezza. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e restauro con conservazione dei caratteri tipologici salienti, in già comprendendosi l'eliminazione delle aggiunte recenti e dei manufatti a carattere precario, unitamente alle opere di cui all'art. 3 del DM 6.10.2005, emanato ai sensi dell'art. 1, c. 2, delle L. 378/2003, recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*.

Nell'area cimiteriale catastalmente identificata al foglio 5, particella C, sono ammesse le attività connesse alla destinazione dell'immobile.

2. Le costruzioni censite nel comune di Teolo al foglio 5, particelle 1040 – 1053 – 32 – 932 – 668 – 935 – 523 – 1010 – 502 – 1063 – 685 – 684 – 44 – 47 – 939 – 940 – 592 – 253 – 72 – 1039 – 182 – 193 – 927 – 944 – 171 – 930 – 928 – 929 – 943 – 1052 – 963 – 87 – 988 – 990 – 931 – 959 – 1060 – 683 – 688 – 593, al foglio /, particelle 714 – 280 – 311 – 651, sono escluse da qualsiasi incremento volumetrico, planimetrico e di altezza. Sono ammesse opere di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione delle parti aggiunte recentemente e dei fabbricati precari, unitamente alle opere di cui all'art. 3 del DM 6.10.2005, emanato ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 378/2003 recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*.

3. È fatto divieto di costruzioni, installazioni, strutture permanenti o provvisorie, di qualunque tipo, che superino in altezza la sommità del crinale o, comunque, siano visibili o percepibili da qualsiasi punto situato entro l'area oggetto del presente provvedimento, con eccezione, per il suddetto requisito della visibilità o percepibilità, dell'area corrispondente ad una fascia di metri 20 di profondità a valle del tratto del perimetro occidentale compreso tra l'intersezione con lo scolo Rialto, a nord, e con una strada denominata via Chiesa Tramonte, a sud.

4. La costruzione censita nel Comune di Teolo al foglio 5, particella 96, potrà subire un modesto incremento volumetrico (fino ad un massimo di mc 200) "a monte, sulla testata sud, q condizione che detto incremento non comporti sbancamenti del declivio o modifiche dei profili altimetrici, sia contenuto entro i profili attuali delle murature ed entro le attuali quote di gronda e di colmo, sia concepito con tipologia edilizio-costruttiva analoga a quelle dell'edificio esistente.

## C. STRADE

1. Le strade ricomprese nell'area di cui al presente provvedimento, identificate come segue, laddove il loro fondo stradale sia "in terra battuta", dovranno essere mantenute nelle condizioni attuali. Sono ammesse le opere di manutenzione del fondo medesimo, dei cigli, dei fossi e delle alberature che le fiancheggiano. Lungo tali strade è fatto divieto di collocare, anche temporaneamente, insegne, cartelli pubblicitari, o altri mezzi di pubblicità. Sono ammesse, in numero limitato, indicazioni turistiche relative al complesso abbaziale:

- dalla strada provinciale 89 (via Euganea) fino al cancello dell'Abbazia – tratto di strada lungo il lato nord del muro di cinta – via Rialto, dalla località "La Croce" fino alla confluenza con via dell'Abbazia di Praglia, e tratto viario affiancato allo scolo Rialto, dalla località "La Croce" fino al confine tra i comuni di Torreglia e Teolo – tratto di strada lungo il lato est del muro di cinta fino al bivio con il tratto settentrionale di via Boscalbò – via Boscalbò,

dalla sua confluenza in via delle Terme con i due tratti che percorrono il versante meridionale e settentrionale del Monte Moscabò fino alla confluenza con via Busa – tratto di strada che, dal cancello meridionale del muro di cinta dell'Abbazia, si congiunge a via Busa e via Busa, con le sue diramazioni, fino all'incrocio con via Chiesa Tramonte.

#### **D. PROGETTI DELLE OPERE**

1. I progetti delle opere di cui alle precedenti lettere A – B – C dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Soprintendenza, cui spetterà accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente provvedimento.

#### **Art. 21 – Vincolo idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n. 3267**

*(Rif. PTCP Tav. 1.b – art. 26A)*

##### PRESCRIZIONI

1. Il Comune fa proprio quanto stabilito dal Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei e ne svilupperà i contenuti con la prima variante al PI.

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

##### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

4. In sede di redazione del PI, il Comune opererà una puntuale ricognizione ed un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle ZTO A e B del PRG previgente.

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

#### **Art. 22 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4**

##### PRESCRIZIONI

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

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

## **RETE NATURA 2000**

### **Art. 23 – Siti di Importanza Comunitaria / Zone di Protezione Speciale**

*(Rif. Rete Natura 2000)*

#### **PRESCRIZIONI**

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e ss.mm.ii. "Habitat", 2009/147/CEE e ss.mm.ii. "Uccelli", al DPR 8 settembre 1997, al DPR 12 marzo 2003, n. 357, al DM 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta regionale n. 448 del 21.02.2006 e n. 2676 del 06.08.2004 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definitivo dalla DGR 11 ottobre 2006, n. 2006 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio", il PI, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe e delle ZPS.
3. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC/ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT.
4. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR 2803 del 4 ottobre 2002 avente per oggetto: "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni."

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

5. Nella formazione del PI si dovrà provvedere a:
  - individuare le opere incongrue e gli elementi di degrado, prescrivendone la demolizione e/o conformazione e disciplinandone il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
  - integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione;
  - recepire le prescrizioni della Direzione pianificazione territoriale e parchi e dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
6. Tale disciplina dovrà prevedere in particolare:
  - che ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che "in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale";

- che nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
- che nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare l verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

7. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela.

#### PRESCRIZIONI:

8. In recepimento del parere VAS n. 177 del 20 settembre 2016, si prescrive che:

- In sede di attuazione del Piano il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che, a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 120, 121 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 91, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 delle Norme Tecniche di Attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/97 e ss.mm.ii.
- In sede di attuazione del Piano qualora non si provveda alla suddetta reportistica o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressioni e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2.1.3 dell'allegato A alla DGR 2299/2014.
- In sede di attuazione del Piano di comunicare qualsiasi variazione rispetto a quanto esaminato che dovesse rendersi necessaria per l'insorgere di imprevisti, anche di natura operativa, all'Autorità competente per la Valutazione di Incidenza per la opportune valutazioni del caso.
- In sede di attuazione del Piano di comunicare tempestivamente alle Autorità competenti ogni difformità riscontrata nella corretta attuazione degli interventi e ogni situazione che possa causare la possibilità di incidenze significative negative sugli elementi dei siti della Rete Natura 2000 oggetto di valutazione nello studio per la Valutazione di Incidenza esaminato.
- In sede di attuazione del Piano di provveda al rispetto dei divieti e degli obblighi fissati dal DM del MATTM 184/2007 e ss.mm.ii., dalla LR 1/2007 (allegato E) e dalla DGR 786/2016.
- Tutto quanto non espressamente analizzato nello studio per la valutazione di incidenza può essere attuato a seguito di una specifica pianificazione o progettazione degli interventi esclusivamente nel rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli articoli 5 e 6 del DPR 357/87 e ss.mm.ii.
- In sede di attuazione del Piano sia vietato, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, lo svolgimento o l'attuazione di attività diverse, anche rispetto alla localizzazione, da quelle riportate nello studio esaminato e caratterizzate rispetto ai fattori di perturbazione di cui all'allegato B alla DGR 2299/2014 e di seguito riportate:
  - A.06.04 – Abbandono della produzione colturale
  - A.10.01 – Rimozione di siepi, boschetti o macchie arbustive

- D.01.01 – Sentieri, piste, piste ciclabili
- D.01.02 – Strade, autostrade
- D.01.03 – Parcheggi e aree di sosta
- D.02 – Infrastrutture di rete e linee per il servizio pubblico
- E.01.01 – Urbanizzazione continua
- E.01.02 – Urbanizzazione discontinua
- E.02 – Aree industriali e commerciali
- E.06.01 – Demolizione di edifici, manufatti e altre strutture prodotte dall'uomo
- G.01.02 – Passeggiate, equitazione e attività con veicoli non motorizzati
- G.01.03 – Attività con veicoli motorizzati
- G.02 – Strutture per lo sport ed il tempo libero
- G.02.08 – Campeggi e aree di sosta per roulotte e caravan
- H.01.01 – Inquinamento puntuale nelle acque superficiali dovuto ad impianti industriali
- H.01.08 – Inquinamento diffuso di acque superficiali dovuto a scarichi domestici
- H.04.02 – Immissioni di azoto e composti dell'azoto
- H.04.03 – Altri inquinanti dell'aria
- H.05.01 – Presenza di immondizia e altri rifiuti solidi
- H.06.01.01 – Inquinamento da rumore e disturbi sonori puntuali o irregolari
- H.06.02 – Inquinamento luminoso
- In sede di attuazione del Piano sia vietato, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, degli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 3, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 91, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnate, all'interno delle aree coinvolte.
- In sede di attuazione del Piano, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici:
  - 11210 – Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto
  - 11220 – Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
  - 11230 – Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
  - 11310 – Complessi residenziali comprensivi di area verde
  - 11320 – Strutture residenziali isolate
  - 11330 – Ville Venete
  - 12110 – Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi
  - 12120 – Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi
  - 12160 – Luoghi di culto
  - 12170 – Cimiteri non vegetali
  - 12180 – Strutture socio sanitarie
  - 12190 – Scuole
  - 12230 – Rete stradale secondaria con territori associati
  - 12260 – Aree adibite a parcheggio
  - 13320 – Suoli rimaneggiati ed artefatti
  - 13420 – Aree in trasformazione
  - 14110 – Parchi urbani
  - 14140 – Aree verdi private
  - 14150 – Aree verdi associate alla viabilità
  - 14220 – Aree sportive
  - 14230 – Campi da golf

Nella revisione del 2012 della banca dati della Copertura del suolo di cui all'IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

- Inoltre in relazione all'attuazione degli interventi:
  - siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi ed altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri o ortotteri;
  - per la viabilità sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e che nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si provveda ad individuare i siti produttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, rispetto ai quali porre in essere le seguenti indicazioni:
    - Impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco.
    - Favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm, aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri.
    - Installare apposita segnaletica verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori.
    - Verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti.
- Inoltre si prescrive in relazione alle aree "Zone di Urbanizzazione Controllata (ZUC)" e i "Contesti agrari di bonifica integrata" ed alle "Attrezzature turistiche – aree a campeggio" ed all'"Impianto sportivo specialistico" ubicato a nord del territorio comunale. Per tali aree in sede di attuazione del Piano si dovrà:
  - realizzare tutte le misure individuate per l'attenuazione delle criticità emerse in sede di valutazione della sostenibilità del PAT stesso;
  - verificare lo stato di ricomposizione ambientale e/o rinaturalizzazione dei siti naturali;
  - recepire le azioni, le mitigazioni e/o le compensazioni previste dal PAT;
  - verificare, in sede di monitoraggio gli effetti derivanti dall'attuazione del Piano, le possibili ricadute sull'ambiente con l'individuazione delle necessarie azioni correttive;
  - garantire con il Piano degli Interventi la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano e con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

## **PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

1. Nei successivi articoli sono riportate le indicazioni di pianificazione di livello sovraordinato, costituite per il territorio ricompreso nel PAT dal PTRC, dal PTCP della Provincia di Padova, e dagli altri atti e/o strumenti di pianificazione contenenti previsioni in materia di urbanistica.
2. Gli ambiti e gli immobili interessati da tali strumenti individuati nel PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
3. La mancata indicazione nel PAT di ambiti ed immobili che risultino disciplinati da tali atti e/o strumenti non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo, compresa quella di salvaguardia relativa agli strumenti adottati, nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
4. Analogamente, l'errata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che non risultino disciplinati da tali atti e/o strumenti, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti o immobili, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

### **Art. 24 – Ambiti di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica –Parco Regionale dei Colli Euganei**

*(Rif. PTRC e PTCP Tav. 1.b – art. 18; DCR 74/1998)*

#### **PRESCRIZIONI**

1. In tale ambito vige e prevale quanto dettato dalle norme del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei vigente richiamando la relativa valenza di “prescrizione” o “direttiva” delle stesse, in tal senso si intendono confermate la suddivisione delle zone del PA ancorché riportate nelle Tavole del PAT.
2. Ai sensi dell'art. 4 delle NA del PA dei Colli Euganei, qualora la determinazione degli strumenti urbanistici PAT, PI, PUA, etc. contrastino con le previsioni del PA, la loro approvazione è subordinata alla preventiva approvazione delle necessarie varianti al PA stesso.
3. La suddivisione in zone del territorio compreso ai limiti della ZUC è conforme al PA, ai sensi dell'art. 11 dello stesso.

#### **DIRETTIVE**

##### **Aree limitrofe al Parco Colli Euganei**

4. Il PI, di concerto con gli Enti competenti, dovrà predisporre un piano specifico che preveda:
  - a. di predisporre l'organizzazione della viabilità in gerarchie e la differenziazione dei percorsi e degli itinerari storico monumentali e naturalistici;
  - b. di intensificare le connessioni “verdi” tra i sistemi ambientali (soprattutto parchi e canali) interclusi nei centri urbani ed il sistema collinare.

La pianificazione in oggetto dovrà comunque attenersi agli indirizzi contenuti nella normativa del Piano Ambientale dei Colli Euganei, in particolare al contenuto dell'art. 18 per le aree limitrofe al Parco, e degli artt. 12, 13, 14, 15 e 16.

### **Art. 25 – Emergenze architettoniche**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 33 c. 1-2)*

1. Complessi architettonici già inseriti nel PA dei Colli Euganei cui il PI dovrà escludere ogni intervento ne impedisca la loro lettura sul territorio.
2. Vanno conservati ed implementati i connotati naturali come masse arboree e gli spazi aperti e comunque ogni intervento dovrà rispettare i disposti dell'art. 33 c. 1-2 delle Norme del PA.

### **Art. 26 – Alberature esistenti e da integrare**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 27 c. 3.b – art. 4 c. 2)*

1. Trattasi di elementi lineari atti al collegamento con i “corridoi ecologici principali e secondari”, con funzione di creare una rete ecologica minima che colleghi i vari siti comunali.

### **PRESCRIZIONI**

2. Ogni intervento stradale deve essere progettato ed eseguito in modo da aderire alla morfologia dei siti e da favorire la migliore integrazione dell'opera nell'ambiente, prevedendo il mantenimento o la creazione delle alberate (con particolare riferimento a quelle indicate nelle tavole di piano), la ricomposizione del reticolo idrografico superficiale, dei canale e degli scoli esistenti, la raccolta e lo smaltimento senza danni delle acque piovane, l'inerbimento delle scarpate e la messa a dimora di alberature e filari ed evitando, per quanto possibile, rettificazioni, sbancamenti e la formazione di opere di sostegno (preferibilmente in pietrame e di altezza non superiore a m. 2).

3. Si richiama quanto riportato nel Piano Ambientale, in particolare:

In sede di formazione o di adeguamento degli strumenti urbanistici, il Comune è tenuto a rispettare gli indirizzi indicati dal PA, specificandone le determinazioni sulla base di opportuni approfondimenti. Qualora le determinazioni degli strumenti urbanistici contrastino con le previsioni del PA, la loro approvazione è subordinata alla preventiva approvazione delle necessarie varianti al PA, ai sensi dell'articolo 7 della legge istitutiva. Sono considerate varianti parziali approvabili con le procedure di cui al comma 3 del citato articolo, quelle che non incidono sui criteri informativi e sulle caratteristiche essenziali del PA, ed in particolare quelle che:

non incidono su aree od elementi di specifico interesse naturalistico o paesistico, ivi compresi i corridoi ecologici di cui al comma 9 dell'art. 22 delle NT del PA, le alberate e le fasce verdi espressamente evidenziate nella tavola del PA.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Le direttive sono volte principalmente:

- i collegamenti verdi dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni;
- ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
- i filari alberati, esistenti, vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi etc.;
- alla conservazione, comunque, dell'ambiente rurale;
- dove possibile si potranno creare delle piazzole di sosta attrezzate;
- permettere il riordino del sistema agrario;
- altre indicazioni potranno essere inserite dal PI.

### **Art. 27 – Varchi non edificati da salvaguardare**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 26 c. 2)*

1. Trattasi di ambiti necessari a riconnettere complessi edilizi, basati su PUA pianificati, con il tessuto urbano circostante, evitando espansioni interiori a blocco chiuso isolato in aree libere.

### **Art. 28 – Limite di ZUC non modificabile**

*(Rif. PAT – artt. 4 – 26)*

1. Ambiti già normati dal PA.

### **Art. 29 – Edilizia rurale sparsa e complessi di valore storico**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli)*

1. Il PAT riporta nelle Tavole grafiche gli edifici ed i complessi di valore monumentale e testimoniale diversi da quelli di cui agli artt. 18 e 62 delle presenti norme. Tali immobili sono quelli già individuati nel PRG vigente.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata protezione a tali complessi, qualora necessario, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo eventualmente con la competente Soprintendenza la categoria tipologica di riferimento nonché la corrispondente categoria di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, ai sensi del precedente art. 34 nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

3. Saranno possibili interventi più radicali rispetto a quelli attribuiti ai sensi del precedente punto solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della

Soprintendenza, ove necessario. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere gli edifici nel loro complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

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

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

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

6. Il PI adotta per i manufatti di archeologia industriale (mulino), 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.

### **Art. 30 – Ambiti naturalistici di livello regionale**

*(Rif. PTRC e PTCP Tav. 1.b – art. 18B)*

1. Trattasi di ambiti fluviali individuati nel PTCP, corrispondenti a indicazioni del PTRC, ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

### **PRESCRIZIONI**

2. Il PAT promuove azioni in materia di tutela e valorizzazione, da attuarsi di concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti. In merito agli interventi, nelle aree soggette a Piano Ambientale, dove ricadano i Siti della Rete Natura 2000, o lungo i corsi d'acqua vincolati ex L. 431/1985, si osservano comunque tutte le specifiche normative vigenti.

### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Nella formazione del PI si dovrà prevedere una disciplina di dettaglio finalizzata ai seguenti obiettivi:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;

- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

4. Va altresì rispettato quanto disposto dal PTCP art. 22a e dal PTRC art. 19.

### **Art. 31 – Piano di Utilizzazione delle Risorse Termali**

*(Rif. PURT Titolo II – Norme Urbanistiche)*

1. Gli indici di fabbricabilità fondiaria e le altezze degli edifici quando trattasi di zona totalmente o parzialmente edificata e, in particolare, di zona territoriale omogenea di tipo "A" o "B", dovranno essere non superiori a quelli mediamente riscontrabili nelle zone.

2. La dotazione di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, da computare in aggiunta a quelle destinate al gioco ed allo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade, dovrà essere complessivamente di dimensioni non inferiore a 20 mq per abitante nelle aree di tipo A2. Ai fini del calcolo della dotazione di cui al presente paragrafo, il numero degli abitanti insediati o da insediare nelle zone di tipo A2, andrà maggiorato dal numero di camere in stabilimenti termali esistenti o previsti.

3. Le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici devono rispettare la distanza di m. 12, misurata orizzontalmente dalle strutture e murature portanti, dai pozzi esistenti.

4. Le aree A3 termali di riserva sono costituite dalle zone di pianura destinate ad usi agricoli dagli strumenti urbanistici. Sulle aree A3 termali di riserva, i Comuni, sentite le indicazioni della Gestione unica del B.I.O.C.E., possono individuare, in sede di formazione, revisione o variante degli strumenti urbanistici, destinazioni territoriali diverse dalla E agricola per motivate esigenze di sviluppo urbanistico e previa analisi accertativa della persistenza di riserve territoriali idonee a soddisfare il fabbisogno del prevedibile sviluppo termale.

5. Nelle aree A3 è vietata l'edificazione di fabbricati per allevamenti zootecnici a carattere industriale.

6. Relativamente alle acque sotterranee con temperatura minore di 50° già normate dall'art. 9 del PURT. La tutela di tali aree è già regolamentata dal Piano Ambientale.

### **Art. 32 – Area A2 (area termale di salvaguardia relativa) del PURT**

*(Rif. PURT artt. 5 – 6 – 7 – 8)*

1. Tali aree sono già inserite nel PRG Comunale Vigente (primo PI) e normate secondo i dispositivi del PURT.

2. Con variante al PI si potranno tenere in considerazione indicazioni diverse dalle vigenti, sempre però in armonia con quanto previsto dal PURT e dal Piano Ambientale dei Colli Euganei.

### **Art. 33 – Area A3 (area termale per la futura espansione) del PURT**

*(Rif. PURT artt. 5 – 9)*

1. Tali aree sono già inserite nel PRG Comunale Vigente (primo PI) e normate secondo i dispositivi del PURT.
2. Con variante al PI si potranno tenere in considerazione indicazioni diverse dalle vigenti, sempre però in armonia con quanto previsto dal PURT e dal Piano Ambientale dei Colli Euganei.

### **Art. 34 – Centri storici**

1. I centri storici individuati nel PAT fanno riferimento agli ambiti già normati dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della LR 80/80 e all'Atlante Regionale dei Centri Storici. In tali ambiti si applicherà la suddetta disciplina.

#### PRESCRIZIONI

2. I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal PAT potranno essere modificati in sede di formazione del PI in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme, inoltre si richiamano i disposti di cui all'art. 31 del Piano Ambientale.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. La variante al PI recepirà la disciplina già dettata dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della LR 80/80 ed al P.A. dell'Ente Parco Colli Euganei, verificandone la congruenza e provvedendo, se necessario, all'integrazione di tale disciplina nel rispetto dei seguenti obiettivi e metodologie:

#### OBIETTIVI:

- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

## METODOLOGIE:

- ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della LR 11/04, il PAT determina, per i Beni Culturali, le Ville Venete e gli Edifici e Complessi di valore monumentale e testimoniale, le seguenti categorie tipologiche di immobili nonché le corrispondenti categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, come indicati nel successivo punto 4;
- descrizione delle norme da osservare negli interventi consentiti;
- individuazione delle aree e degli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento.
- delimitazione delle aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.

4. Il PI pertanto sulla base delle categorie di seguito indicate, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento:

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

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

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

4 - edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

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

caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

6 - edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano. L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

5. Il PI potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie di cui ai punti 1 e 6. Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

6. Oltre a quanto previsto dall'art. 24 del PTRC e per i centri storici, il Comune in sede di variante al PI deve tutelare e disciplinare:

- i cinque mulini di archeologia industriale di Teolo (art. 32 del PA);
- il Castello dei Vescovi di Rocca Pendice e quello dei conti di Lozzo di Castelnuovo (art. 32 del PA);
- il Monasero di Praglia (art. 32 del PA);
- la Pieve e la Chiesa di Tramonte, Villa di Teolo, Teolo e Castelnuovo (art. 32 del PA);
- la Villa Lugli-Cavalli di Teolo, Villa Brunelli di Tramonte, Villa Petrobelli di Tramonte, Palazzetto dei Vicari di Teolo, Ca' Gomiero di Teolo ed eventuali da censire;
- i parchi ed i giardini di Villa Petrobelli e Villa Braga-Delle Rose di Tramonte.

Inoltre deve:

- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento ed in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- prevedere le principali tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo;
- individuare e tutelare pubbliche piazze, vie strade, ed altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
- prevedere le zone dei mercati e delle manifestazioni pubbliche, disciplinando e vietando l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 42/2004;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si veda lo spettacolo di tali bellezze;
- favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- previo studio specifico, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

### **Art. 35 – Aree a rischio geologico in riferimento al PAI**

*(Rif. L. 267/1998 – L. 365/2000 – DPCM 21 novembre 2013)*

1. La tavola 1 "Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale" riporta le aree individuate dal PAI, classificandole in relazione al livello di pericolosità geologica (art. 4 delle NT del PAI).

2. I vincoli, le norme e le direttive del PAI, finalizzate a prevenire le pericolosità geologica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.
3. La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del PI e dei PUA dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nelle presenti norme. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle necessarie opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
4. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al PRC.
5. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto geologico, PI e PUA dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità, sulla scorta di quello elaborato per il PAT, con valutazione conseguente alle nuove previsioni urbanistiche ed individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria anche se realizzate all'esterno dell'ambito d'intervento assoggettato a PUA.

#### **Art. 36 – Zone di attenzione a rischio idraulico in riferimento al PAI**

*(Rif. L. 267/1998 – L. 365/2000 – DPCM 21 novembre 2013)*

1. Sono definite “zone di attenzione” le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposito tematismo.
2. All'interno del territorio comunale non figurano aree di pericolosità individuate dalle classi di pericolosità individuate dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione; ne sono presenti invece delle zone classificate come “zone di attenzione idraulica” di cui all'art. 5 delle Norme di Attuazione.
3. Sono considerate pericolose nei territori per i quali non è stata ancora perimetrata e riportata su cartografia la perimetrazione della pericolosità :
  - a. le aree soggette a dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo risultanti da studi riconosciuti dai competenti organi statali o regionali, ovvero da specifiche previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti;
  - b. in assenza di studi o specifiche previsioni urbanistiche, le aree che sono state storicamente interessate da fenomeni di dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo.
4. In sede di attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti, le amministrazioni comunali provvedono a verificare che gli interventi siano compatibili con la specifica natura o tipologia di dissesto individuata.
5. In sede di redazione del PI devono essere valutate le condizioni di dissesto evidenziate e la relativa compatibilità delle previsioni urbanistiche. La verifica è preventivamente trasmessa alla Regione che, ove ritenga ne sussista la necessità, provvede all'avvio della procedura per l'attribuzione della classe di pericolosità.

6. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, PI e PUA dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità, sulla scorta di quello elaborato per il PAT, con valutazione conseguente alle nuove previsioni urbanistiche ed individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria anche se realizzate all'esterno dell'ambito d'intervento assoggettato a PUA.
7. In particolare, al fine di limitare gli afflussi nelle reti idrografiche delle acque provenienti dal drenaggio delle superfici impermeabilizzate mediante pavimentazione o copertura, devono essere adottate misure idonee a mantenere invariati i deflussi generati dall'area oggetto di intervento, individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

### **Art. 37 – Aree con classificazione di pericolosità con riferimento al PAI**

*(Rif. L. 267/1998 – L. 365/2000 – DPCM 21 novembre 2013)*

#### ***Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione***

1. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:
  - a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
  - b. realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
  - c. realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
  - d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
  - e. realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
  - f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.
2. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:
  - a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
  - b. non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
  - c. non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
  - d. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.
3. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.
4. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

#### **Aree classificate a pericolosità molto elevata – P4**

1. Nelle aree classificate a pericolosità molto elevata P4 può essere esclusivamente consentita l'esecuzione di:
  - a. opere di difesa, di sistemazione idraulica e dei versanti, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica e di sistemazione dei movimenti franosi, di monitoraggio o altre opere comunque volte ad eliminare, ridurre o mitigare, le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
  - b. interventi di nuova realizzazione e manutenzione di piste per lo sci, qualora non ricadano in aree interessate da fenomeni di caduta massi, purché siano attuati i previsti piani di gestione del rischio;
  - c. opere, connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale, boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica, geologica o valanghiva;
  - d. realizzazione e manutenzione di sentieri, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio;
  - e. interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti;
  - f. interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - g. realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o da edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché, se necessario, dotate di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni; nell'ambito di tali interventi sono anche da ricomprendersi eventuali manufatti accessori e di servizio, di modesta dimensione e, comunque, non destinati all'uso residenziale o che consentano il pernottamento;
  - h. realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonché di piste ciclopedonali, purché siano contestualmente attuati i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio; in particolare gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali devono anche essere coerenti alle previsioni del piano di protezione civile ove esistente; adeguamenti delle infrastrutture viarie esistenti sono ammissibili anche in deroga all'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione solo nel caso in cui gli adeguamenti si rendano necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della percorribilità delle stesse;
  - i. interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - j. interventi di manutenzione riguardanti edifici ed infrastrutture, purché non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo;
  - k. interventi di adeguamento degli edifici esistenti per motivate necessità igienico-sanitarie per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza del lavoro e incremento dell'efficienza energetica;
  - l. sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti;
  - m. posizionamento delle strutture di carattere provvisorio, non destinate al pernottamento di persone, necessarie per la conduzione dei cantieri per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
  - n. adeguamenti strutturali e funzionali di impianti per la lavorazione degli inerti solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
  - o. adeguamento strutturale e funzionale di impianti di depurazione delle acque reflue urbane imposti dalla normativa vigente;
  - p. realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
  - q. interventi di riequilibrio e ricostruzione degli ambiti fluviali naturali nonché opere di irrigazione, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza;

- r. prelievo di materiale litoide, sabbie, limi, argille, torbe o assimilabili solo previa verifica che questo sia compatibile, oltrech  con le pianificazioni di gestione della risorsa, con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochi un peggioramento delle stesse;
  - s. adeguamento di impianti produttivi artigianali o industriali solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
  - t. opere a verde.
2. Gli elaborati progettuali degli interventi di cui al comma 1 devono essere corredati da una relazione tecnica che tenga conto in modo approfondito della tipologia di pericolo, redatta da un tecnico laureato abilitato, se prevista dalla normativa di settore. Le indicazioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

### ***Aree classificate a pericolosit  elevata – P3***

1. Nelle aree classificate a pericolosit  elevata P3, possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P4, nonch  i seguenti:
- a. interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico qualora non comportino mutamento della destinazione d'uso;
  - b. interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di infrastrutture ed edifici, qualora non comportino aumento delle unit  abitative o del carico insediativo;
  - c. ampliamento degli edifici esistenti, purch  non comportino mutamento della destinazione d'uso, n  incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, cos  come risultanti alla data di adozione del Progetto di Piano (7 ottobre 2004), e purch  siano anche compatibili con la pericolosit  del fenomeno;
  - d. realizzazione di locali accessori di modesta entit  a servizio degli edifici esistenti;
  - e. realizzazione di attrezzature e strutture mobili o provvisorie non destinate al pernottamento di persone per la fruizione del tempo libero o dell'ambiente naturale, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile, che non ostacolino il libero deflusso delle acque e purch  non localizzate in aree interessate da fenomeni di caduta massi;
  - f. realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonch  ciclopedonali, non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purch  non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosit  e non compromettano la possibilit  di realizzazione degli interventi di mitigazione della pericolosit  o del rischio; in particolare gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali devono anche essere compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
  - g. realizzazione di nuovi impianti di depurazione delle acque reflue urbane ove non diversamente localizzabili, purch  dotati degli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi e gestionali idonei anche ad impedire il rilascio nell'ambiente circostante di sostanze o materiali per effetto dell'evento che genera la situazione di pericolosit .
2. Gli elaborati progettuali degli interventi di cui al comma 1 devono essere corredati da una relazione tecnica che tenga conto in modo approfondito della tipologia di pericolo, redatta da un tecnico laureato abilitato, se prevista dalla normativa di settore. Le indicazioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

### ***Aree classificate a pericolosità media – P2***

1. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, geologica e valanghiva media P2, possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P4 e P3.
2. L'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano (g.m.a) è subordinata alla verifica da parte delle amministrazioni comunali della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art. 8. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata.
3. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere:
  - a. nuove zone di espansione per infrastrutture stradali, ferroviarie e servizi che non prevedano la realizzazione di volumetrie edilizie, purché ne sia segnalata la condizione di pericolosità e tengano conto dei possibili livelli idrometrici conseguenti alla piena di riferimento;
  - b. nuove zone da destinare a parcheggi, solo se imposti dagli standard urbanistici, purché compatibili con le condizioni di pericolosità che devono essere segnalate;
  - c. piani di recupero e valorizzazione di complessi malghivi, stavoli e casere senza aumento di volumetria diversa dall'adeguamento igienico-sanitario e/o adeguamenti tecnico-costruttivi e di incremento dell'efficienza energetica, purché compatibili con la specificanatura o tipologia di pericolo individuata. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per le aree a pericolosità geologica;
  - d. nuove zone su cui localizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, non diversamente localizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché compatibili con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochino un peggioramento delle stesse.

### ***Aree classificate a pericolosità moderata – P1***

La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del presente Piano conformandosi allo stesso.

## **ALTRI ELEMENTI**

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

## **Art. 38 – Corsi d'acqua principali e minori / Fasce di rispetto**

### **PRESCRIZIONI** (prescrizioni che contengono anche disposizioni generali emanate dal Genio Civile competente)

- 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 a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati;
- Sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati.
- Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei suddetti corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica Autorizzazione a titolo precario da parte dell'Autorità Idraulica competente;
- 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 dall'Autorità Idraulica competente, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario;
- relativamente al patrimonio edilizio esistente all'interno della fascia di rispetto idraulica, fermo restando la preventiva verifica della legittimità dello stesso, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 133 del R.D. 368/04 recitante: *“le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore si quelle indicate [...] sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite [...]”*;
- le distanze di 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 sul sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, etc.);

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

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Il PI potrà recepire e sviluppare, a mezzo di opportuna disciplina da concordare con l'Ente gestore, le seguenti direttive:

- divieto di qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d'acqua, dei canali e delle canalette, e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde dei predetti corsi d'acqua, canali e fossati non potranno essere rivestite con materiali non naturali; sono esclusi da tali limitazioni gli interventi operati o autorizzati dal Genio Civile e/o dai Consorzi di bonifica.
- al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque, sono da vietare le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, ad esclusione delle opere necessarie alla tutela dell'integrità degli argini attuate con tecnica propria dell'ingegneria naturalistica;
- la funzionalità di corsi d'acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
- divieto di apposizione di cartelli pubblicitari lungo i corsi d'acqua naturali e/o di bonifica agraria, mentre potrà essere consentita quella afferente alle strutture del corso d'acqua e al Codice della Strada;
- nella messa a dimora dei soggetti arborei e arbustivi in prossimità dei corsi d'acqua, per i quali non sono già previste forme di tutela dalle specifiche normative vigenti, fossi e canali varranno le direttive e le distanze imposte dal competente Consorzio di Bonifica, le norme del Codice Civile e quelle del Codice della Strada;
- divieto di realizzare opere o accumulare materiale in alveo che impediscano il regolare deflusso delle acque, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere.
- sarà da far obbligo che i fossi e canali situati fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri al fine di non pregiudicare la capacità di deflusso;
- i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa potranno a cura e spese dei proprietari, sentito il competente Consorzio di Bonifica, essere risezionati;
- sono richiamate le prescrizioni di natura

## **Art. 39 – Viabilità / Fasce di rispetto**

### PRESCRIZIONI

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

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

3. La Cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

6. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI, e nelle ipotesi di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 84 delle presenti norme.

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

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

#### **Art. 40 – Centro abitato**

1. Rappresenta il perimetro del centro abitato esistente, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 602 del 24.11.1994.

## **Art. 41 – Cimiteri / Fasce di rispetto**

*(Rif. PTCP – Tav. 1.b)*

### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.
2. La cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.
3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto eventualmente operate dai Comuni secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del PAT.
4. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili, in conformità con quanto previsto dal citato R.D., con l'esclusione di nuovi edifici ad usi diversi da quelli cimiteriali.
6. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio di cui alle presenti norme. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## **Art. 42 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

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

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

- DPCM 08/07/2003;
- Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)
- Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 43 – Cave dismesse**

*(Rif. PTCP – Tav. 1.b)*

1. Trattasi di ambiti di cave già normati dal Piano Cave del Parco Regionale dei Colli Euganei, con la previsione di conservazione. Schede Piano Cave n. 48 – Monte Brustola e n. 50 – Monte Matello.
2. Le rimanenti cave indicate nel PAT fanno riferimento al PTCP e saranno recuperate in armonia con le indicazioni del Piano Ambientale.
3. Le cave dismesse, abbandonate o in attività non costituiscono vincolo dal punto di vista amministrativo.

#### **Art. 44 – Depuratori / Fasce di rispetto**

*(Rif. PTCP – Tav. 1.b)*

##### PRESCRIZIONI

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche regionali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 metri. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione o pertinenti e funzionali all'esercizio di attività già presenti.

##### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

#### **Art. 45 – Zone militari / Servitù o Fasce di rispetto**

1. Trattasi di area per usi vari militari, già normata da legge statale specifica; il PI, in accordo con gli organismi competenti, valuterà la possibilità di una sua riqualificazione.

## **Art. 46 – Elettrodotti / Fasce di rispetto**

### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti, superiori a 132 kv, devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.
2. L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali.
3. In sede di PI il Comune opererà un'attenta ricognizione e verifica in accordo con gli Enti competenti e con riferimento al DPCM 08.07.2003 e successive intervenute disposizioni.
4. L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.
5. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.
6. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono di norma consentiti:
  - aree verdi attrezzate ed aree di gioco per l'infanzia;
  - ambienti abitativi
  - ambienti scolastici
  - asili nido e scuole per l'infanzia
  - ospedali.
7. Sono ammessi usi diversi compatibilmente con le norme vigenti e purché l'eventuale presenza di persone non superi il limite delle 4 ore giornaliere.

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

8. Il PI opererà una ricognizione completa degli elettrodotti presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle relative fasce di rispetto, in ossequio alle disposizioni sopra richiamate, in particolare nei casi di modifiche dei tracciati, nuove realizzazioni o interramenti.
9. Il PI provvederà inoltre a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dai campi elettromagnetici, anche mediante previsioni di razionalizzazione ed ottimizzazione degli elettrodotti esistenti e creazione, per i nuovi, di eventuali appositi canali / corridoi dell'energia.
10. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti ad interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

## **Art. 47 – Metanodotto**

### PRESCRIZIONI

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

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

## **Art. 48 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile e/o idroproduttivo / Fasce di rispetto**

### PRESCRIZIONI

1. Ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, è istituita una fascia di rispetto di ml.200 dall'occhio di fonte.
2. Dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 152/2006.
3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di

almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

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

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

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

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

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

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

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

## **Art. 49 – Allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi**

### PRESCRIZIONI

1. Il PAT individua gli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi esistenti nella Tav. 1- Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale, come definiti dalla normativa vigente; viene omessa l'individuazione delle distanze di rispetto in quanto sarà il PI, a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, a stabilire tali distanze sulla base della consistenza e delle caratteristiche aggiornate degli allevamenti.

2. Si richiamano le Linee Guida del Settore Urbanistica della Provincia di Padova in materia di allevamenti in relazione agli impianti di agro energia della Regione Veneto. In particolare nelle more dell'approvazione delle Linee Guida Regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del DM 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse devono rispettare le distanze come previsto al comma 10 della DGR 856/2012.

3. Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo PI, si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (ndr: Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (ndr: Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

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

- a. un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b. un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c. l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione

temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi.

- d. un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e. una completa documentazione fotografica del sito.
- f. una perizia giurata a firma di un tecnico competente, dimostrante l'introduzione nel progetto di adeguati sistemi/procedimenti di abbattimento dei fenomeni odorigeni connessi all'allevamento;
- g. dovrà inoltre essere presentata al Comune, annualmente, una relazione, redatta da un tecnico agronomo esperto di materia zootecnica, indicante lo stato di manutenzione e gli accorgimenti attuati dalla ditta in merito ai fenomeni odorigeni derivanti dall'allevamento con allegato il piano di smaltimento dei reflui zootecnici che dovrà essere verificato degli enti competenti.

5. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione dovrà essere comunicato dalle aziende agli uffici comunali competenti per le verifiche del caso, o 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, CREV, ARPAV, SISP, Associazioni Agricole, AVEPA, dai della provincia di Padova ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.A.T., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.A.T. medesimo, purché non incidano sui criteri informatori e sulle scelte strategiche operate dal Piano.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

7. Il PI provvede, inoltre ad individuare:

- a. gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- b. li 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.

8. Il PI 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. Relativamente ai suddetti insediamenti residenziali, in coordinamento con l'Azienda ULSS competente per territorio, il PI disciplinerà gli interventi ammessi fino alla permanenza dell'allevamento.

9. Il PI indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

10. Per gli allevamenti di cui ai precedenti punti 7b) e 8 in merito alla disciplina procedimentale e gestionale del credito edilizio, da assumere come criterio informatore generale ai fini dello strumento operativo, si dovrà prevedere la possibilità di utilizzo prevalentemente secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal presente PAT; nel caso di utilizzo del credito nell'area di dimissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti privati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero dei fabbricati ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura ritenuta strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della LR n. 11/2004 e s.m.i., proposto dagli aventi titolo.

A tale proposito il PI disciplinerà la trasformazione urbanistico-edilizia prescrivendo che l'intervento dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:

- a. riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b. forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- c. impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- d. forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
- e. impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, la pedodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- f. utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico, ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per i fabbricati industriali - art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g. percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

11. Il PI, in merito alle modalità di attribuzione, potrà riconoscere crediti edilizi, espressi in metri cubi urbanistici, sino ad un massimo del 30% del volume equivalente ottenuto moltiplicando le superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, di cui al combinato disposto dei precedenti punti 7b) e 8, per una altezza virtuale di m. 3,00, fatte salve le finalità di cui all'articolo precedente e, comunque, nella misura ritenuta sostenibile dal P.U.A..

12. Per gli allevamenti esistenti il PI predispone norme che incentivano l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia.

Inoltre prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.

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

14. Il Comune, in coerenza con gli indirizzi della Regione Veneto, promuove gli interventi in territorio agricolo volti al contenimento delle emissioni di CO<sub>2</sub> entro il 2030, anche mediante l'utilizzo di agroenergie del futuro, come la possibilità di sfruttare più sottoprodotti: liquami, sfalci di strade e argini, ...

#### **Art. 50 – Pozzo termale e relativo vincolo del PURT**

1. Trattasi di pozzi per l'emungimento delle acque termali normate dal PURT e dalle vigenti norme minerarie.
2. Date le dimensioni minime delle fasce di rispetto, le stesse saranno puntualmente evidenziate in scala adeguata con la variante al PI.

## **CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 – SCALA 1:10.000**

### **NORME GENERALI**

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

## **INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA**

1. Trattasi di ambiti individuati secondo i criteri di natura geologica dalla Regione Veneto, che rivestono interesse geologico - geomorfologico e pedologico per la conservazione. Sono individuati altresì elementi già definiti dal PA dei Colli Euganei.

### **Art. 51 – Ambiti**

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

2. Nel territorio comunale sono state individuate:

- Rocca Pendice, filone lavico di interesse turistico. Invariante areale.
- Forche del Diavolo, filone lavico di interesse turistico. Invariante areale.
- Cascata di Schivanoia, piccolo salto morfologico. Invariante puntuale.
- Passo Fiorine, morfologia particolare per contatto geologico.

In questi ambiti è interdetto qualsiasi intervento di modifica ad esclusione di quelli di conservazione e diminuzione del pericolo.

### **Art. 52 – Elementi puntuali – Monumenti geologici - Grotte**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 22 c. 3)*

1. Elementi a cui si applicano le norme di cui all'art. 51 precedente ed inoltre i disposti di cui all'art. 22 c. 3 del PA.

## **INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

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

2. Appartengono alle invarianti di natura paesaggistica le unità da progettare con il PI di:

- N. Villa di Teolo;
- O. Teolo;
- S. Praglia

Ai sensi dell'art. 17 del PA.

### **Art. 53 – Territorio coperto da foreste e boschi**

*(Rif. LR 52/78)*

1. Ambito normato dall'articolo 13 delle presenti norme.

### **Art. 54 – Paesaggi agrari di collina**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 33 c. 1-4)*

1. Il PI dovrà perseguire gli indirizzi ed obiettivi dettati dall'art. 33 del PA.

### **Art. 55 – Fasce di mitigazione e protezione – Siepi e/o filari alberati**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 26 c. 2 – 3 – 4 – Foto aerea a CTR)*

1. Ambiti parzialmente normati dal PA che il PI dovrà tutelare con una normativa integrativa di quella già indicata dall'art. 26 c. 2 – 3- 4 ed art. 4 c. 2 del suddetto PA.

### **Art. 56 – Alberi monumentali**

*(Rif. PTCP – Tav. 5b)*

1. Il PAT individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione "I Grandi Alberi" della Provincia di Padova. Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali, da disciplinare nel Pi, sono mirati al recupero ed alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.).

## **Art. 57 – Terrazzamenti**

*(Rif. Foto aerea e CTR)*

1. Il PAT indica nelle aree collinari le sistemazioni agrarie presenti che si attuano al fine di svolgere la coltivazione in pendenza. Le sistemazioni a terrazzamento assumono un'azione di contenimento del terreno grazie a strutture di origine antropica quali terrapieni, muri a secco.
2. Tali elementi presentano una risorsa storico e paesaggistica del territorio agrario. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente agricolo collinare che sovente si trova caratterizzato da una eccessiva semplificazione paesaggistica, anche in considerazione dell'introduzione di nuove metodologie colturali tendenti ad eliminare tali tipi di impianti storici.

### DIRETTIVE

3. Il Comune, d'intesa con le associazioni di categoria, promuove interventi per valorizzare e migliorare gli ambiti di cui al presente articolo che rappresentano un elemento di pregio territoriale e della tradizione agronomica dell'ambiente collinare e promuove attività agricole sostenibili.
4. In particolare per i versanti collinari il PI censisce e valuta lo stato di conservazione dei terrazzamenti costituiti da contenimenti in pietra a secco e detta norme per i quali i proprietari dei fondi promuovono:
  - la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;
  - nella conduzione dell'attività agricola e negli eventuali interventi edificatori, il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico;
  - la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei taglia poggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
  - il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
  - la rimozione, o quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Fino all'approvazione del PI che prescriverà quanto indicato dalle direttive del presente articolo, non sono consentiti gli interventi che alterino lo stato dei terrazzamenti.

## **Art. 58 – Contesto di pregio e zona DOC**

*(Rif. Sistema informativo AVEPA)*

1. Il PAT individua i territori ad alta utilizzazione agricola.
2. Tale contesto costituisce ambito preferenziale per valorizzare quegli elementi di caratterizzazione significativa che compongono e connotano l'insieme del suo pregio agricolo-produttivo.
3. In tale ambito sono favorite ed incentivate:

- attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali.

4. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non penalizzare l'indirizzo agricolo produttivo dell'area e risultare compatibili con la valutazione e la sussistenza delle aziende agricole esistenti;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati / mitigati.

## DIRETTIVE

5. Il PI, anche sulla base dello studio agronomico del PAT, opera la delimitazione puntuale delle aree del sistema rurale coerentemente con pianificazione provinciale e regionale, definendo una disciplina di maggior tutela per le aree ad elevata utilizzazione agricola. Il PI inoltre:

- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

6. È fatto salvo quanto previsto dalla tavola 4 di PAT.

## **INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE**

1. Il PAT individua le invarianti di natura monumentale, già rappresentate parzialmente nella Tav. 1.

### **Art. 59 – Contesti figurativi dei complessi monumentali, di parchi e giardini storici – Land Markers**

*(Rif. PTCP – Tav. 5b – Art. 26.F)*

1. Il PAT individua i contesti figurative in coerenza con quanto indicato nel PTCP vigente.
2. Le conferme o le variazioni ai contesti indicati dal PTCP, effettuate ai sensi dell'art. 26 lett. F delle relative Norme Tecniche, si intendono operative rispetto al regime di salvaguardia, già nella fase di adozione del PAT, essendo la citata norma dello strumento di coordinamento provinciale di misura transitoria.
3. Obiettivo del PAT è quello di mantenere e, dove possibile, ripristinare l'assetto originario di tali aree, caratterizzate da situazioni che non hanno portato radicali cambiamenti di assetto, ma è stata ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio.
4. Oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi storici presenti e naturalistiche, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio.
5. La salvaguardia di detto territorio dovrà avvenire attraverso una progettazione dettagliata del sito (SUA e/o progettazione puntuale con propria scheda d'intervento).

## **PRESCRIZIONI E DIRETTIVE**

6. All'interno delle aree di cui al presente articolo, il PI individuerà le opere soggette a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
7. In riferimento agli ambiti individuati dal PAT, il PI dovrà in particolare:
  - a. valutare la possibilità di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico, nel caso le preesistenze degradanti o comunque incongrue possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra gli stessi ed il loro immediato intorno;
  - b. disciplinare l'uso delle aree verdi di interesse naturalistico sulla base delle specifiche caratteristiche del sito;
  - c. dettare norme per la conservazione dei beni naturali, da operarsi attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto ed alla compensazione delle masse arboree;
  - d. dettare norme sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammissibili per gli edifici esistenti, compresa la possibilità del turismo rurale ed ecologico.
8. Fino all'approvazione della prima variante al PI, adeguata al PAT, 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 DPR 380/01, nonché l'eliminazione delle superfetazioni incongrue.

9. Relativamente al “Sistema delle Ville Venete” si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell’art. 26, lettera c del PTCP.

#### **Art. 60 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete**

*(Rif. RV – IRVV)*

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

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l’Ente Regionale delle Ville Venete la categoria tipologica di riferimento nonché la corrispondente categoria di intervento e le destinazioni d’uso ammissibili, ai sensi del precedente art. 17, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

3. Saranno possibili interventi più radicali rispetto a quelli attribuiti ai sensi del precedente punto solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d’uso, previo assenso della Soprintendenza nel caso in cui l’edificio fosse sottoposta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l’edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

4. Vanno altresì applicate con riferimento generale le norme di cui al precedente art.14.

#### **Art. 61 – Aree di pertinenza specifica**

*(Rif. PA – Art. 32 c. 9-10)*

1. Si richiamano i contenuti delle Norme del Piano Ambientale art. 32 c. 9 e 10:

a. Le modalità di intervento previste, per tutti i beni di cui al presente articolo e sulle relative aree di pertinenza individuate del Piano Ambientale – ancorché non vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e L. 1497/1939 – sono la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo, statico ed architettonico, filologicamente guidato ed eseguito con materiali tradizionali. Il restauro dei beni archeologici è comunque soggetto alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica. Le destinazioni d’uso ammesse per le emergenze architettoniche sono quelle originali o storicamente consolidate, ovvero quelle compatibili con la conservazione e coerenti con l’impianto dell’organismo architettonico e delle pertinenze. Le destinazioni d’uso pubblico, qualora non definite dal PA, sono individuate nei Progetti e nei Programmi di attuazione di cui al Titolo IV delle Norme Tecniche del PA, di concerto con l’Amministrazione locale, in carenza di tali definizioni non sono ammesse modificazioni all’attuale categoria d’uso.

b. In particolare i singoli progetti di intervento sui beni di cui al presente articolo devono rispettare le seguenti prescrizioni che saranno integrate nell'ambito del Progetto Ville:

- non sono ammessi interventi che diminuiscano l'accessibilità, la fruibilità e la panoramicità attuale dei beni, comprensivi delle pertinenze e delle aree libere latitanti che ne permettono la fruizione dalle strade di maggiore traffico, anche con riferimento alle indicazioni di cui all'articolo 17 delle Norme Tecniche del PA relativo alle Unità di Paesaggio;
- la delimitazione delle aree di pertinenza individuate nella tavola del PA può subire in sede di progetto documentate modificazioni, purché non risulti alterato il valore di unitarietà con il bene di riferimento. A tal fine la documentazione allegata al progetto deve comprovare il fondamento storico, morfologico e funzionale della nuova delimitazione. Per le ville, le modificazioni alla delimitazione delle aree di pertinenza non sono ammesse, se non secondo le indicazioni del Progetto Ville, valgono in proposito anche le prescrizioni relative ai parchi e giardini storici di cui all'articolo 22, c. 3 delle Norme Tecniche del PA;
- il progetto di restauro deve prevedere, contestualmente agli interventi conservativi la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte degradanti, l'eventuale riuso delle aggiunte coerenti e gli interventi necessari per l'adeguamento ai requisiti di qualità igienica, funzionale, di sicurezza e di agibilità. Questi ultimi interventi devono attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, degli spazi rappresentativi e di connessione e delle aree di pertinenza e possono essere attuati con l'impiego di tecniche e materiali moderni, nel qual caso devono essere riconoscibili quali integrazioni funzionali dell'organismo originale, senza comprometterne l'apprezzabilità;
- ruderi delle emergenze architettoniche individuati sono da conservare e consolidare, senza alterazioni o aggiunte di completamento, mentre sulle loro aree di pertinenza sono ammessi anche interventi di sistemazione per favorirne la conservazione, la fruibilità e l'apprezzabilità.

#### **Art. 62 – Ambito territoriale a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (Abbazia di Praglia)**

1. Il PAT individua l'ambito territoriale dell'Abbazia di Praglia da riqualificare e valorizzare. Trattasi di area scarsamente modificabile che rappresenta il primo fondamentale evento di percezione dell'ambiente, in quanto condiziona l'ampiezza visuale e la collocazione dei punti focali rispetto all'osservatore.

2. Obiettivo del PAT è quello di mantenere e, dove possibile, ripristinare l'assetto originario di tali aree, caratterizzate da una modellazione superficiale che non ha portato radicali cambiamenti di assetto ma è stata ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio.

3. Ugualmente oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi infrastrutturali, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari cadenze e geometrie, nonché gli elementi che maggiormente incidono sulla percezione dell'ambiente, costituenti fondamentali del paesaggio, costituiti da quinte dovute ad una netta soluzione di continuità esistente nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

4. L'area dovrà essere progettata:

- con limitati indici di edificabilità ed in armonia con i disposti del Decreto di vincolo;
- organizzando le aree non edificate con tipologie agrarie tipiche del luogo e/o con piantumazioni boschive;
- con interventi a basso impatto ambientale;
- mediante accordi di programmazione negoziata che ne prevedano anche la realizzazione;
- dotandola di idonee aree per servizi pubblici.

5. Ambiti di tutela della naturalità della matrice urbana: in queste zone le tutele dovranno prevedere attraverso indicazioni del PI e/o interventi di rinaturalizzazione individuati da progetti, nuove unità para-naturali in grado di favorire la funzionalità della rete ecologica; la possibilità di valorizzare tale categoria è di importanza decisiva nel territorio ove i processi di artificializzazione e frammentazione hanno raggiunto livelli elevati.

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

PRESCRIZIONI:

7. Prescrizioni del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo del 02 ottobre 2014:

- nella fase di redazione dei "Piani degli Interventi" dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati esecutivi di tutte le opere idrauliche munite delle relative relazioni tecniche di calcolo, redatte riportando quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; l'inizio dei lavori non potrà avvenire prima dell'approvazione da parte dei tecnici del Consorzio degli elaborati richiesti;
- gli scarichi regolati dovranno essere opportunamente presidiati; l'ubicazione e le quote di fondo dei manufatti di scarico dovranno obbligatoriamente essere stabilite, all'atto esecutivo, alla presenza di personale tecnico del Consorzio;
- la portata scaricata, attraverso gli appositi manufatti di recapito dalla nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche, non dovrà tassativamente essere superiore a quella corrispondente al valore della portata generata dal prodotto della superficie per la portata specifica di 5 l/s x ha, essendo quest'ultima quella utilizzata nel dimensionamento degli scoli consortili ricettori, pertanto tale portata non dovrà essere ecceduta per eventi di durata pari a quella critica per il sistema indagato e tempo di ritorno inferiore a 50 anni;
- il volume complessivo da invasare e laminare internamente ai "Piani degli Interventi" non dovrà tassativamente essere inferiore a quello derivante dal calcolo idrologico utilizzando gli schemi riportati nella VCI o altri più aggiornati qualora a favore della sicurezza idraulica; si raccomanda di localizzare le future aree di invaso e laminazione nelle zone prossime e immediatamente antistanti i punti di scarico delle acque meteoriche;
- è assolutamente vietato il tombinamento o l'eliminazione di affossature esistenti all'interno dei "Piani degli Interventi" se non preventivamente autorizzate; l'eventuale consenso al tombamento di dette affossature necessita di un ripristino del loro volume d'invaso attraverso la realizzazione di dispositivi equivalenti; resta comunque inteso che le condizioni idrauliche di deflusso ed, in particolare, il percorso delle acque meteoriche scolanti dalle aree limitrofe a quelle interessate dai "Piani degli Interventi" non dovranno subire variazioni a seguito della realizzazione delle opere in oggetto;

- tutta la rete minore di collegamento dei “Piani degli interventi” con gli scoli consortili dovrà essere verificata e, dove necessario, risezionata al fine di evitare l’instaurarsi di fenomeni di rigurgito tali da provocare ristagni d’acqua od allagamenti in corrispondenza alle zone limitrofe a quelle autorizzate; è altresì prioritario, contestualmente ai Piani degli Interventi, generare lungo la stessa rete minore una fascia di rispetto tale da vincolarne la posizione e garantirne le funzionalità;
- tutti gli attraversamenti della rete minore di cui al punto precedente, se necessario, dovranno essere realizzati con manufatti tali da non generare fenomeni di rigurgito considerando eventi di piena critici con tempo di ritorno di 50 anni; inoltre, le quote di posa di detti manufatti dovranno essere adeguate al risezionamento delle stesse affossature e comunque dovranno essere validate dal Consorzio;
- sia per le aree destinate alla laminazione così come per la rete minore di collegamento con gli scoli consortili ricettori, dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecniche di calcolo con quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; detti elaborati dovranno essere approvati ed autorizzati dal Consorzio;
- ogni opera fissa che dovesse essere eseguita a distanza inferiore a m 10 dai cigli della rete idrografica consortile, individuata nella tavola allegata alla VCI, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio; la fascia di rispetto lungo detti scoli per il passaggio dei mezzi adibiti alla manutenzione dovrà presentare una larghezza minima di m 5, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore;
- eventuali fasce alberate potranno essere autorizzate ad una distanza commisurata all’importanza dello scolo e comunque non inferiore a m 5 dai cigli della rete idrografica consortile (individuata nella tavola allegata alla VCI); dette alberature non dovranno arrecare alcun pregiudizio al passaggio dei mezzi consortili adibiti alla manutenzione ordinaria, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore;
- lungo la fascia di rispetto, di larghezza pari a 10 m, della rete idraulica consortile sia previsto, qualora consentito dalle normative vigenti in materia, lo stendimento del materiale di risulta da operazioni di pulizia dell’alveo oltre alla possibilità di utilizzo del medesimo sedime per interventi connessi con la sicurezza idraulica del territorio;
- è vietato nel modo più assoluto lo scarico di acque luride o comunque inquinanti negli scoli consortili ricettori;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere idrauliche interne ai “Piani di Intervento” finalizzate alla mitigazione idraulica degli stessi Piani saranno a totale carico del richiedente ad esclusione delle opere consortili in gestione al Consorzio di Bonifica;
- eventuali danni causati a terzi, in conseguenza di quanto autorizzato, saranno ad ogni titolo a carico del richiedente.

8. Prescrizioni del Consorzio di Bonifica Bacchiglione del 25 agosto 2014, secondo il quale si deve recepire lo schema di Piano delle Acque quale strumento propedeutico alla fase successiva di previsione urbanistica (Piano degli Interventi):

- individuare correttamente e nel dettaglio la rete scolante minore (da non confondere con la rete di bonifica) sia in sede pubblica che in sede privata con le relative aree tributarie;
- illustrare lo stato ed il funzionamento dei manufatti idraulici minori sul territorio comunale;
- individuare le opere necessarie a sanare i dissesti idraulici in essere;
- definire nel dettaglio le competenze ed il titolare dell’onere di manutenzione per ogni asse idrografico minore. L’adeguamento della suddetta rete minore deve essere realizzato senza aggravare ulteriormente la rete di valle. Occorre favorire l’invaso delle acque piuttosto che il loro rapido allontanamento per non trasferire a valle i problemi idraulici. Il piano dovrà individuare, pertanto, le aree necessarie per la laminazione dei picchi di piena. Qualora il piano delle acque sopra riportato individui

problemi idraulici dovuti all'insufficienza della rete di bonifica, in accordo con il Consorzio di Bonifica andranno individuate le soluzioni nell'ambito del bacino idraulico con eventuali accordi con altri comuni del bacino.

### **CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 – SCALA 1: 10.000**

#### **GENERALITA'**

1. Le disposizioni del presente capitolo fanno riferimento alla tav.3 - Carta delle fragilità, come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art.50 lettera g -Grafie ed elaborati - della LR11/2004.

L'obiettivo di quanto riportato nella Tav.3 è quello di mettere in risalto le principali criticità del territorio comunale attraverso la individuazione cartografica della compatibilità geologica e delle aree soggette a dissesto idrogeologico.

## **COMPATIBILITA' GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI**

1. La Tav. 3 "Carta delle fragilità" individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del PAT
2. Il PI potrà meglio definire, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata senza che ciò comporti variante al PAT ma previa presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.
3. Si richiamano, per quanto competenti, le N.T.A. del PAI e le precisazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT.
4. Le norme relative alla "compatibilità geologica ai fini urbanistici" sono dettate direttamente dal geologo mentre le direttive per la formazione del PI fanno riferimento alle indicazioni fornite dal Genio Civile di Padova integrate dal geologo stesso per quanto di sua competenza.

## **PRESCRIZIONI GENERALI**

5. Le istanze per l'approvazione di PUA, permessi di costruire e SCIA dovranno essere corredate da relazione geologico-geotecnica-sismica che descriva in modo compiuto la compatibilità geologica dell'intervento nel contesto in cui ricade.
6. Si richiamano le prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e nei successivi articoli.

## **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI**

(già prescrizioni di Genio Civile e Consorzio)

7. Nella elaborazione del PI e nei PUA, tutte le prescrizioni individuate nella relazione geologica dovranno essere inserite nelle relative NTA, inoltre il PI la valutazione di compatibilità idraulica (Rif.: D.G.R.V. 2948/2009) dovrà contenere almeno i seguenti elementi di mitigazione idraulica:
  - a. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
  - b. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
  - c. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed

incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;

- d. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo.
- e. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.
- f. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- g. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
  - > 800 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
  - > 700 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
  - > 600 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario calcolato per un tempo di ritorno di 50 anni e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

- h. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in CLS con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.
- i. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.

- j. Il PI individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che i comuni provvederanno a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie di seguito elencate:
- nella progettazione dei nuovi Interventi il *ripristino dei volumi di invaso* dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali con le indicazioni riportate al precedente punto 3. I volumi minimi per la realizzazione dell'invaso dovranno rispettare i valori del punto 7. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
- k. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. N° 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
- l. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
- m. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
- n. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
- o. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza.
- p. Si evidenzia inoltre come la redazione del Piano degli Interventi non si debba limitare ad individuare le misure necessarie per la compensazione-mitigazione delle nuove urbanizzazioni sotto il punto di vista idraulico, ma debba prevedere e farsi promotore di interventi volti alla riduzione dell'esistente livello di rischio idraulico. Lo Studio di Compatibilità Idraulica degli interventi prioritari e necessari e qualora già in fase avanzata di progettazione se non di attuazione non sono da ritenersi esaustivi e risolutivi delle diverse criticità in essere e risulta pertanto necessario e imprescindibile un approfondimento conoscitivo dello stato di fatto del territorio sotto il punto di vista idraulico.
- q. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 si dettano le seguenti normative:
- sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:
    1. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e

smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

2. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
3. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifichibili o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.

Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli.

- r. Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:
  1. il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
  2. la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
  3. la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  4. la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
- s. Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.
- t. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali SIC o ZPS. Per eventuali *scarichi di acque trattate* di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art. 37 della LR 12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs 152/2006.
- u. Oltre alle N.T.A. del PI nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

## PRESCRIZIONI

8. In relazione agli artt. 56 – 57 e 58, ogni intervento dovrà contenere la “Relazione di Compatibilità Idraulica”.

## **COMPATIBILITA' GEOLOGICA AI FINI EDIFICATORI**

1. La Tav. 3 "Carta delle fragilità" suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti compatibilità geologica ai fini edificatori, sulla scorta dei seguenti parametri dettagliati nella relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica del PAT:

- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- problematiche di tipo idrogeologico:
  - permeabilità del terreno inferiore a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec;
- condizioni idrauliche:
  - ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione;
- aspetti geomorfologici come la forte pendenza dei versanti;
- dissesti franosi attivi e non attivi;
- attività antropica (siti estrattivi).

2. Il PI potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. Nell'eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Quadro Conoscitivo e la stessa Tavola 3 "Carta delle fragilità". In ogni caso, prevarrà lo strumento pianificatorio a scala maggiore.

3. Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme le precisazioni e prescrizioni contenute nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa al settore produttivo.

### **Art. 63 – Aree idonee**

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

### **Art. 64 – Aree idonee a condizione**

1. Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di interventi, le condizioni di seguito riportate. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di

indagine geognostica ed idrogeologica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione.

## **2. Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico – aree di pianura**

Rientrano in questa casistica le aree gialle in tavola 3 caratterizzate da bassa permeabilità (inferiore a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/s).

- a. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
- b. La presenza di falda molto prossima al piano campagna va tenuta comunque in considerazione per ogni possibile interazione con le opere in progetto.
- c. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche.
- d. Sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

## **3. Idoneità a condizione legata alle condizioni idrauliche**

Rientrano in questa casistica le aree gialle in tavola 3 individuate come aree a deflusso difficoltoso.

- a. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto, oltre ad una valutazione di compatibilità idraulica di progetto.
- b. Per le aree identificate dal PAI valgono le Norme Tecniche del piano stesso come strumento di pianificazione sovraordinata.
- c. Prima della pianificazione attuativa dovranno essere attentamente valutate e approfondite le conoscenze sulle reali condizioni di pericolosità o dissesto così come segnalate nella tavola 3 del PAT e nelle tavole della VCI.

## **4. Idoneità a condizione: cave dismesse**

Il recupero delle cave dismesse o il loro utilizzo per altri usi deve essere preceduto da studi ed analisi appropriati di natura ambientale, geologica e geotecnica oltre ad una adeguata caratterizzazione ai sensi di legge (D. Lgs, 152/2006) in caso di riempimento con materiale proveniente da altri siti. Si prescrive la conservazione del sito con il potenziamento dei processi biocenotici in atto, il riuso dei volumi edificati esistenti con unzioni di documentazione e servizio e soprattutto l'inserimento del sito in percorsi didattico-naturalistici, come previsto del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei – Norme di Attuazione (2005).

## **5. Idoneità a condizione: ambito collinare**

Il territorio comunale è stato suddiviso in ambito di pianura e collinare. Quest'ultimo è stato classificato come area idonea a condizione in considerazione della pendenza dei versanti, della necessità di eseguire scavi e quindi modifiche della pendenza per qualsiasi tipo di intervento e per la generale predisposizione dei rilievi euganei alla instabilità. Va sottolineata la necessità di mantenere ed incrementare la rete di drenaggio superficiale, evitando la "tombatura" dei calti o il restringimento delle loro sezioni idrauliche e favorendo la pulizia costante degli alvei.

#### **6. Idoneità a condizione: frane non attive**

Si tratta di aree di particolare delicatezza per la presenza di dissesti franosi riconosciuti ma non attivi. L' idoneità dell'intervento deve essere acclamata in modo evidente, diversamente l'intervento deve essere considerato non attuabile. Si dovranno preferire interventi di limitata entità, con strutture leggere e limitare al minimo sterri e riporti. Particolare cura dovrà essere posta nello studio dell'interazione tra l'intervento e le acque superficiali e profonde.

#### **Art. 65 – Aree non idonee**

1. In queste aree l'edificazione non è consentita. Si tratta di aree in cui esiste il rischio particolarmente elevato di dissesto essendo poste in corrispondenza di frane riconosciute attive ed aree a forte pendenza; in queste aree gli eventuali interventi, quali ad esempio opere idrauliche, infrastrutture, ecc. sono subordinati ad evidenza che l'intervento migliori le condizioni di stabilità.
2. In queste aree sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione.
3. Gli interventi di cui al punto 2 devono essere preceduti da una specifica relazione 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. 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 idrogeologiche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.
4. I PI potranno precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione dei limiti della compatibilità geologica delle penalità ai fini edificatori individuati nella Tavola 3.
5. Le aree di frana attive sono individuate nella Tavola 3 e classificate come non idonee ai fini urbanistici. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione con presentazione di specifico progetto come descritto all'articolo precedente.

## **AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO**

### **AREE A FORTE PENDENZA**

Questi siti sono individuati nella tavola 3 e classificati come non idonei ai fini urbanistici. Si tratta di aree a forte pendenza per particolari assetti strutturali del substrato roccioso. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione con presentazione di specifico progetto come descritto al punto precedente.

### **Art. 66 – Frane attive**

1. Questi siti sono individuati nella Tavola 3 e classificati come non idonei ai fini urbanistici. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione con presentazione di specifico progetto come descritto all'articolo precedente.

### **Art. 67 – Aree soggette a dissesto idraulico**

#### **A. Aree esondabili o a ristagno idrico**

La tavola 3 “Carta delle Fragilità” individua le “aree esondabili o a ristagno idrico” che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d’acqua o di allagamento, relazionabili:

- alla Protezione Civile – aree sondabili secondo i dati dei Consorzi;
- ai Consorzi di Bonifica;
- al PTCP – aree sondabili o periodico ristagno idrico;
- ai Piani Regolatori Generali, varie – aree soggette a fenomeni di esondazione o di sofferenza idraulica (censimento fino all’anno 1998);
- allo studio di Compatibilità Idraulica del PATI.

#### **B. Aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI**

Viene richiamato quanto specificatamente indicato ai precedenti articoli di cui alla tavola 1.

#### **C. Terreni poco permeabili**

La presenza di terreni poco permeabili deve essere tenuta in considerazione nella realizzazione di interventi urbanistici. Questa condizione, non modificabile, deve essere studiata con una accurata indagine geologica, affinché l’opera sia realizzabile in sicurezza, adottando il principio della “equivalenza idraulica” ovvero l’opera non deve modificare in senso peggiorativo la capacità di infiltrazione dei terreni dell’acqua meteorica. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici

per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. In questo senso si richiamano, quali parti integranti delle presenti norme, le precisazioni e prescrizioni contenute nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa al settore produttivo – VCI.

#### **D. Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia**

Oltre a quanto già dettato precedentemente nelle Direttive e Prescrizioni si indica la seguente ulteriore normativa.

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando quando possibile gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali. Tali condizioni rendono necessario, già per lo stato attuale, ma soprattutto in relazione alle nuove espansioni urbanistiche, il rispetto integrale delle prescrizioni illustrate di seguito oltre a quelle di interesse generale e specifiche, per il singolo Comune e tematismo, riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI):

1. favorire il recupero di volumi di mitigazione idraulica mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi;
2. fossi privati: i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
3. tombinature: in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
4. opere pubbliche ed infrastrutture: per le strade dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque tra monte e valle dei rilevati;
5. piano imposta fabbricati: il piano di imposta dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dai vari Piani degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
6. devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo specifici studi per la definizione dell'indice di permeabilizzazione da applicare alle nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. È preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
7. qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD 368/1904 e del RD 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli ed impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiori di m 4;
8. in sede di PI, sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, con puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello di studio di massima. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi:
  - a. descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
  - b. individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;

- c. prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD 368/1904;
  - d. eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica competente nello spirito della DGRV 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
9. Con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica (interna, deduttiva ed induttiva, nel senso puntualizzato dalla VCI allegata al presente PAT); le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo da progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono esser ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o micro laminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.
10. Per quanto attiene le aree a dissesto franoso, il PAT distingue le frane ritenute non attive da quelle attive. Per le prime si tratta di aree di particolare delicatezza per la presenza di dissesti franosi riconosciuti ma non attivi. L'idoneità dell'intervento deve essere acclarata in modo evidente, diversamente l'intervento deve essere considerato non attuabile. Si dovranno preferire interventi di limitata entità, con strutture leggere e limitare al minimo sterri e riporti. Particolare cura dovrà essere posta nello studio dell'interazione tra l'intervento e le acque superficiali e profonde. Per quelle attive sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione che devono essere preceduti da una specifica relazione 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. 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 idrogeologiche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

## **ALTRE COMPONENTI**

1. Nei successivi articoli vengono individuate le altre componenti che determinano la fragilità del territorio.

### **Art. 68 – Corsi d'acqua (Alvei ed argini)**

*(Rif. PTCP – Tav. 4b – art. 18h)*

#### **PRESCRIZIONI**

(prescrizioni che contengono anche disposizioni generali emanate dal Genio Civile competente)

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

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

3. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b. interventi sul patrimonio edilizio esistenti nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001;
- c. ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal PI e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;
- d. per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla LR 11/2004 art. 44.

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

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

5. Le norme definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di "Invarianza Idraulica" sono parte integrante delle presenti norme purché tali edifici o elementi siano di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS;

6. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica.

7. Le aree comprese tra argini maestri e corso d'acqua vanno tutelate con interventi di ingegneria naturalistica.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

9. Il PI può stabilire distanze diverse da quella di cui al precedente comma 1 delle prescrizioni relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa, fatto salvo in ogni caso il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al precedente art. 38.

Fino all'adozione della prima variante al PI, vengono fatti salvi i sistemi insediativi di cui alla zonizzazione prevista dal PRG vigente, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente già presenti.

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

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

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

13. Il PI individuerà in prossimità dei corsi d'acqua, per i quali non sono già previste forme di tutela dalle specifiche normative vigenti le zone di massima tutela e le zone di protezione; la relativa disciplina sarà adeguata alle seguenti direttive:

- nelle zone di massima tutela sarà da vietarsi qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato;
- nelle zone di protezione saranno da vietarsi tutte le attività potenzialmente inquinanti, tra le quali:
  - aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti scarichi o materiali di demolizione;
  - industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
  - autolavaggi;
  - stazioni di servizio;
  - deposito e vendita materiali da costruzione;
  - cimiteri;
  - deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici;
  - industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
  - industrie di galvanoplastica;
  - produzione o vendita di pesticidi, prodotti per la derattizzazione ecc.;
  - deposito o produzione di fertilizzanti;
  - fonderie, fornaci;
  - garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;
  - aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
  - aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
  - aree per rottami e cimiteri per macchine;
  - industrie per la lavorazione dei metalli;

- industrie estrattive;
- reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
- produzione di vernici;
- deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
- studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavorazione di materie plastiche;
- industrie poligrafiche;
- industrie cartarie;
- luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
- deposito lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro".

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

15. Si elencano ulteriori normative dettate dal geologo:

- il PAT individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e di valorizzazione;
- la tutela viene attuata, da parte dei Comuni, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, ATO, Magistrato delle acque, Regione, Provincia, ARPAV, ULSS), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
  - nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture – attraversamenti, ponti, ecc. insediamenti civili e produttivi, attività agricole);
  - nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, la siccità e l'inquinamento;
- la valorizzazione viene promossa, da parte dei Comuni, promuovendo progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.);
- i progetti di valorizzazione vengono più precisamente individuati, programmati e normati in sede di PI;
- per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 valgono le norme di cui all'art. 8.2.3.
- le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi a tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/1995).

## **Art. 69 – Sorgente calda**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 21 c. 5)*

1. Ambiti non ancora normati dal PA, tuttavia le indicazioni dettate dall'art. 21 comma 5 detta le seguenti prescrizioni:

- nel raggio di m 10 intorno alle sorgenti e ai pozzi, sono vietati interventi ed attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
- nel raggio di m 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'articolo 6 del DPR 236/1988.

#### **Art. 70 – Sorgente fredda**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 21 c. 5)*

1. Ambiti non ancora normati dal PA, tuttavia le indicazioni dettate dall'art. 21 comma 5 detta le seguenti prescrizioni:

- nel raggio di m 10 intorno alle sorgenti e ai pozzi, sono vietati interventi ed attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
- nel raggio di m 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'articolo 6 del DPR 236/1988.

#### **Art. 71 – Aree a possibile interesse archeologico**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 32)*

1. Il PI dovrà valutare i siti di possibile interesse archeologico, qualora sia riscontrata la presenza di reperti essi saranno trattati secondo quanto già indicato per questa specificità dall'articolo 15 delle presenti Norme.

#### **Art. 72 – Archeologia industriale**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 32 c. 2)*

1. Il PAT individua i siti di archeologia industriale, i quali sono altresì trattati all'art. 25 e lì normati per la loro specificità.

#### **Art. 73 – Emergenze architettoniche**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 32 c. 1a)*

1. Il PAT individua le emergenze architettoniche, i quali sono altresì trattati all'art. 25 e lì normati per la sua specificità.

## **POLITICHE SOVRACOMUNALI**

### **Art. 74 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto dei Colli Euganei**

1. L'area risulta già normata dal Piano Ambientale dei Colli Euganei ed integrata dalle seguenti indicazioni per le aree di pianura.

#### **AREE DI PIANURA**

2. Il PAT individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da:

- scarsa edificazione
- presenza di alberature
- campi chiusi
- sistemazioni tradizionali
- prossimità di corsi d'acqua
- altri elementi di interesse ambientale e storico-testimoniale.

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò proposti:

- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
- conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
- conservare le residue sistemazioni a cavino;
- salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
- conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientale del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

4. Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla LR 11/2004 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia ed al ripristino del paesaggio agrario del territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.

5. La disciplina di cui al comma precedente, dovrà perseguire:

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

**Art. 75 – Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50°**

*(Rif. P.U.R.T.)*

1. Aree indicate nel PURT con temperatura minore di 50°.
2. Il PI verificherà e detterà le norme sugli interventi ammissibili. Dovranno essere proposte norme per il potenziamento di tali risorse in armonia con il geologo e l'agronomo.

#### **CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 4 – SCALA 1:10.000**

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

## **INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)**

1. Il PAT individua nel territorio considerato n. 3 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

2. Tali ATO sono :

- A.T.O. 1 – Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei
- A.T.O. 2 – Ambito del benessere (Termalismo Euganeo)
- A.T.O. 3 – Ambito della grande valenza ambientale

3. Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, potrà prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.; tali limitate variazioni del perimetro dovranno essere contenute nel limite del 10% per eccesso o difetto, fatta salva la compensazione delle superfici. Inoltre anche la quantità volumetrica potrà essere variata per eccesso o per difetto nel limite del 10% previa, sempre, compensazione dei volumi, delle indicazioni della VAS, della superficie trasformabile e del volume massimo ammissibile.

**PREMESSE DI CARATTERE GENERALE (DIRETTIVE E PRESCRIZIONI) DA OSSERVARE NELLA  
FORMAZIONE DEL PI**

Suddivisione temi:

- A. Generalità del territorio
- B. Nuclei con prevalente uso residenziale e servizi
- C. Contesto produttivo secondario e terziario omogeneo
- D. Il territorio agricolo (Quantità massima di consumo di suolo ammesso)
- E. Infrastrutture
- F. Dimensionamento generale
- G. Tabella dimensionamento: generale – ATO 1 – ATO 2 – ATO 3

## A. GENERALITA' DEL TERRITORIO

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

- nella suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, ci si potrà discostare dal D.I. 2 Aprile 1968, n.1444, nel rispetto degli atti di indirizzo regionali di cui all'art. 50, lett. b, della LR 11/2004; dovrà in tal caso essere privilegiata l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, definendo le zone in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati privilegiando una o più funzioni urbanistiche significative;
- per specifici ambiti urbani si potranno normare zone contenenti delle progettazioni puntuali e con possibilità di interessare aree già costruite totalmente o parzialmente senza la necessità di ricorrere a PUA; per tutti i centri urbani il PI individuerà gli ambiti già individuati dal PAT oggetto di trasformazioni urbanistiche significative relative a nuovi insediamenti, a nuove attrezzature e servizi e ad interventi di riuso urbano, anche attraverso il ricorso a programmi complessi; altri ambiti potranno essere individuati dal PI purché di rilevanza non strategica, fatti salvi il dimensionamento e i criteri di sostenibilità della VAS.
- all' interno della definizione delle varie zone territoriali omogenee potranno essere individuate anche funzioni non omogenee ai caratteri generali della zona, che il piano stesso, nell'ambito di una valutazione complessiva di tali strutture a livello generale, riterrà di disciplinare in maniera specifica al fine di salvaguardare la razionale e corretta permanenza di tali funzioni, mediante la previsione di specifici strumenti normativi (schede progettuali);
- per le aree destinate ad ospitare i servizi alla popolazione, il PI, in relazione al dimensionamento generale, individuerà le quantità nella misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando le aree di proprietà pubblica e quelle che, ancorché di proprietà privata, saranno comunque di uso pubblico;
- sviluppare l'ospitalità specialistica e diffusa anche attraverso il turismo rurale.
- specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà contribuire ad arricchire le presenze arboree all'interno dell'area edificata, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti; dovranno essere in tale sede esplicitati gli interventi obbligatori (misure di mitigazione e/o di compensazione) ai quali ogni intervento di trasformazione urbanistico – edilizia dovrà provvedere secondo quanto indicato dalla VAS;
- le aree a standard dovranno essere utilizzate principalmente per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica; a tal fine il Piano degli Interventi privilegerà gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
- individuare e dare indicazioni operative per la realizzazione di interventi ed opere di interesse pubblico, con particolare riguardo alla viabilità di carattere sovracomunale, in armonia con il programma triennale delle OO.PP. e con le indicazioni relative allo sviluppo insediativo; anche per la realizzazione di quanto previsto dal presente punto si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
- dettare norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per l'attuazione delle previsioni del PI tra i quali in particolare: destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, indici di edificabilità, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, norme per il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento dell'edificazione esistente, usi delle superfici scoperte; nel caso di

previsioni di trasformazioni urbanistico - edilizie, per la riserva delle aree a servizi si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica;

- il PI dovrà predisporre norme generali in armonia con gli indirizzi del PAT;
- per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla LR 11/2004.

## B. NUCLEI CON PREVALENTE USO RESIDENZIALE E SERVIZI

1. I temi particolari individuati dal PAT e da sviluppare con il PI sono:
  - il rispetto dei disposti del PA dei Colli Euganei;
  - riqualificazione integrale dei siti urbani, anche con usi di tipo diverso dall'attuale e comunque in armonia con le strutture architettoniche esistenti;
  - una riqualificazione di alcuni siti individuati dal PAT sia sotto il profilo architettonico che quello di arredo urbano, con particolare riguardo all'area dell'ex Molino a Treponti e, sempre nella medesima località, l'area dell'ex Officina Lofra;
  - una organizzazione del territorio con quinte edilizie scarsamente impattanti ed inserite in un contesto alberato, ciò in armonia con il contesto del florovivaismo;
  - predisposizione di linee guida per l'attuazione di Parchi Urbani;
  - la riqualificazione urbanistica e riconversione di aree interessate da attività produttiva a volte anche in contrasto con il contesto urbano residenziale e servizi. La riconversione con usi più adeguati può avvenire anche con accordi di cui all'art. 6 della LR 11/2004 ciò anche per i successivi punti che riguardano i medesimi aspetti;
  - importante sarà la soluzione viaria minore da predisporre in accordo anche con l'Ente Provincia, visti alcuni punti critici esistenti.
  
2. Le strategie principali perseguite dal PAT e che dovranno essere affrontate con il PI sono le seguenti:
  - preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
  - conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali;
  - le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione, i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi;
  - le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della "tipologia qualitativa" della crescita al fine di definire le "tipologie" dell'abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
  - preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere;
  - agevolare ed incentivare le dismissioni:
    - delle attività produttive in zona impropria, anche attraverso l'incentivo del credito edilizio;
    - degli allevamenti zootecnici intensivi e non localizzati in prossimità di aree residenziale e/o in contesti ambientali di particolare valore.

## C. IL CONTESTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO OMOGENEO

1. Il PAT individua un ambito preferenziale per lo sviluppo produttivo secondario.

### DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. I criteri dettati dal PI per riqualificare le zone produttive sono i seguenti:

- a. valutazione dell'opportunità di individuare zone da adibire a supporto delle attività produttive e per il personale addetto;
- b. valutazione dell'opportunità di operare suddivisioni all'interno delle ATO in zone diverse da quelle previste dal D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444, e di normare ambiti mediante progettazioni specifiche ("aree progetto") delle trasformazioni urbanistiche relative ai nuovi insediamenti, alle nuove attrezzature e servizi e agli interventi di riuso del sito.
- c. per le aree destinate ad ospitare i servizi, il PI, in relazione al dimensionamento produttivo generale, individuerà le quantità necessarie in misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando aree di proprietà pubblica, aree che ancorché siano di proprietà privata sono comunque di uso pubblico, e valutando la possibilità di ricorrere al credito edilizio. Sempre nel rispetto delle quantità minime di legge, la dotazione di standard potrà essere definita dal PI sulla base di criteri qualitativi basati sulle capacità prestazionali degli spazi, anche in rapporto alla necessità di reperimento di spazi e/o servizi specialistici di supporto alle attività produttive e finalizzati a migliorare la qualità della vita di chi opera nei settori secondario e terziario, valutando diverse tipologie di servizi come quelli utili all'innovazione dei distretti industriali oppure servizi per accogliere le domande sociali emergenti (mense, asili nido, palestre, ecc.);
- d. relativamente agli insediamenti produttivi localizzati al di fuori delle zone deputate, o a quelle attività produttive che pur collocate in zona produttiva risultino comunque incompatibili con il contesto (attività pericolose, ad alto rischio, moleste, ecc.), il PI dovrà individuare strumenti e regole che favoriscano il trasferimento delle attività stesse e la riqualificazione degli ambiti, ed introdurre regole che disincentivino l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tali categorie;
- e. il PI dovrà specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica potrà contribuire ad arricchire le presenze arboree, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti. Il PI dovrà altresì individuare le aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo rispetto alle tipologie di attività che si andranno ad insediare in ciascuna area produttiva; le dotazioni andranno calcolate sulla base della pressione ambientale prevista; le aree a standard potranno essere utilizzate anche per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica;
- f. il PI indicherà le opere pubbliche necessarie, con particolare riguardo alla viabilità carraia e ai percorsi ciclo-pedonali.
- g. il PI detterà specifiche norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per la sua attuazione quali destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, rapporti di copertura, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, disciplina per l'edificazione esistente, uso delle superfici scoperte, ecc.
- h. al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini

e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI PER LA PREFERENZIALE LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE

3. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett j) della LR 11/2004, il PAT individua quali ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi strutture di vendite e alle stesse assimilate le ATO 1 e 2; all'interno di tali ATO, il PI individuerà le specifiche localizzazioni di tali strutture in relazione ai criteri stabiliti dalla LR 50/2012, sulla base di puntuali analisi e, in tutti i casi previsti dalla disciplina vigente, previa valutazione di impatto ambientale ai sensi della LR 10/99.

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

- il recupero ed il riuso dell'edificato esistente;
- favorire principalmente la localizzazione lungo le strade provinciali n. 89 e 25 dir;
- valutare la presenza di idonea viabilità e/o la possibilità di adeguata integrazione, finalizzando prioritariamente gli interventi al miglioramento delle situazioni di congestione;
- mitigare l'impatto nel tessuto urbano-residenziale limitrofo e nel territorio agricolo;
- rispettare la normativa regionale sul commercio (LR 50/2012), con particolare riferimento alla quantità ed alla qualità delle aree per servizi ed al mantenimento degli eventuali elementi di naturalità presenti nei siti individuati;
- verificare l'idoneità in riferimento alle indicazioni e risultanze della VAS e, nei casi previsti, della VIA.

## D. IL TERRITORIO AGRICOLO

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della LR 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. Le prescrizioni sono principalmente quelle conseguenti alle indicazioni riportate nella tavola 4, relative ai corridoi ecologici, alle zone di ammortizzazione, ai percorsi ecologici, ecc.

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

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

3. Il PI dovrà altresì:

- individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e di una schedatura puntuali;
- individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammissibili nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre; i limiti fisici alla nuova edificazione nelle aree agricole come corrispondenti ai perimetri degli "aggregati abitativi" intesi quali complessi degli edifici al servizio dell'azienda agricola, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di diametro massimo di m. 100; il PI individuerà tali limiti per tutte le aziende agricole censite, potendosi discostare da essi solo nelle ipotesi, adeguatamente documentate, di migliore organizzazione delle aziende agricole stesse o per finalità direttamente legate ad una migliore tutela del territorio agricolo, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio; ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. b, della LR 11/2004, al di fuori di tali limiti l'edificazione non sarà consentita;
- individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, previa catalogazione puntuale ed indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità e comunque ai sensi della normativa più avanti descritta riguardante le "Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo" per gli edifici con valore storico-ambientale si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti NT; l'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi

- annessi rustici, se non alle condizioni espresse nella normativa più avanti descritta riguardante le “Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo”.
- individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell’ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la destinazione ed il tipo di interventi ammessi nel rispetto della disciplina regionale vigente e di quanto prescritto all’art. 51 delle presenti NT;
  - individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall’esercizio dell’attività, nel rispetto della disciplina regionale vigente;
  - individuare gli elementi di degrado presenti nella zona agricola da rimuovere e/o riqualificare, integrando le individuazioni e le indicazioni del PAT purché tali elementi siano di rilevanza non strategica;
  - individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per il trasferimento e/o la rimozione degli immobili e delle attività incompatibili;
  - individuare le azioni e gli incentivi da mettere in atto per lo sviluppo turistico - ricettivo rurale, nel rispetto della disciplina regionale vigente, indicando le condizioni e le caratteristiche costruttive degli immobili per consentire il mantenimento e lo sviluppo di attività di agriturismo.
  - operare il rilevamento, la valutazione e la protezione degli elementi che costituiscono l’equipaggiamento paesaggistico della campagna nella prospettiva della riqualificazione del paesaggio agrario, assicurando la permanenza di tutti i segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio rurale attraverso la redazione di sussidi operativi.

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

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

6. Il PAT demanda al PI l’individuazione delle tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni in funzione dell’attività agricola, nonché le modalità d’intervento per il recupero degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze del fondo, come indicato dalle seguenti direttive e alle condizioni espresse nella proposta normativa più avanti descritta riguardante le “Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo”:

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

- a. le forme planimetriche saranno semplici con sagoma limite formata da uno o più rettangoli sia per edifici di tipo isolato (a casale), sia per aggregazioni lineari (a schiera);
- b. non saranno ammessi terrapieni o collinette antistanti o comunque disposte attorno all'edificio atte a mascherarne la reale dimensione fuori terra;
- c. sarà consentita l'aggregazione di due o più edifici purché allineati lungo un asse prestabilito posto conformemente a quello degli edifici di antica data esistenti della zona o del lotto nel quale si realizza l'intervento;
- d. le coperture saranno improntate a forme geometriche semplici, a due o quattro falde, secondo le tradizioni locali; la linea di colmo sarà parallela all'asse longitudinale del fabbricato; il manto di copertura sarà in coppi di laterizio, a colorazione naturale;
- e. la forometria: dovrà essere improntata a chiarezza di alternanze di vuoti e pieni; la disposizione dei fori seguirà un regolato ordine prospettico; le forature dovranno essere previste sulla base di forme rettangolari e nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza e altezza tanto per le finestre quanto per gli ingressi; gli archi saranno realizzati a tutto sesto, a sesto ribassato o policentrici; gli architravi potranno essere in legno, ferro o muratura, se di modeste dimensioni; i serramenti saranno di tipo tradizionale, salvo documentate esigenze;
- f. le grondaie e i pluviali dovranno essere a disegno semplice, in lamiera zincata e verniciata o in rame; le cornici di gronda, in linea con il solaio di copertura, dovranno essere a disegno semplice e con modanature tipiche dei luoghi;
- g. gli intonaci e le coloriture esterne saranno di tipo tradizionale;
- h. i portici: potranno interessare il solo piano terra o i due piani del fabbricato, in analogia formale con le tradizionali "tese", barchesse ecc.; in ogni caso essi dovranno essere ricompresi nel perimetro dell'edificio e quindi al di sotto della copertura dello stesso;
- i. saranno ammesse deroghe alle caratteristiche tipologiche sopra riportate solo a seguito di specifiche indicazioni del PI, in particolare per modesti interventi e ampliamenti di edifici che presentano una loro precisa morfologia, non compatibile con le stesse;
- c. modalità d'intervento:
  - a. su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si potranno eseguire gli interventi di cui all'art. 34 delle presenti NT, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici; interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad una scheda di analisi e progetto e/o ad uno strumento urbanistico approvato;
  - b. le modalità d'intervento sugli edifici non tutelati ai sensi dell'art. 34 delle presenti NT saranno stabilite dal PI nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

7. Gli allevamenti zootecnici intensivi sono disciplinati dall'art. 49 delle presenti norme.

8. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla legislazione vigente in materia.

9. I pannelli fotovoltaici posti al suolo, in applicazione della norma statale, sono consentiti e non potranno estendersi per una dimensione di area agricola complessiva di quanto necessario al loro funzionamento. Il PI potrà regolamentare in modo più appropriato le dimensioni di cui sopra, in relazione alle caratteristiche del territorio.

## **DIRETTIVE PER LA TRASFORMAZIONE E IL RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

1. Il PAT favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive che seguono.
2. Il PI predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:
  - oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico corredato dalle foto puntuali dell'edificio, dai 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 PI;
  - è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.
3. Nel PI, con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

### **PRESCRIZIONI**

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

## QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo (L.R. 14/2017) in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente (rif. art.13, comma1, lett. f), L.R. 11/2004).

La Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 introduce il nuovo parametro del contenimento del consumo di suolo, stabilendo all'articolo 2 comma c) il metodo di calcolo:

c) consumo di suolo: 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.

Per tale calcolo sono quindi interessate anche le seguenti definizioni dell'articolo 2, i commi a), b) e d):

- a) superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;
- b) superficie agricola: i terreni qualificati come tali dagli strumenti urbanistici, nonché le aree di fatto utilizzate a scopi agro-silvo-pastorali, indipendentemente dalla destinazione urbanistica e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola anche presenti negli spazi liberi delle aree urbanizzate;
- d) ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Sono altresì interessate le parti del territorio che usufruiscono delle disposizioni transitorie di cui all'articolo 13 comma 5 lettera b) e del comma 6, della L.R. 14/2017 (procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge n. 14/2017).

Con DGR n. 668 del 15 maggio 2018 la Regione ha assegnato al Comune di Teolo la quantità massima di consumo di suolo che, verificata in sede di monitoraggio della SAT disponibile, ammonta a 9,21 ha.

Tale quantità viene ripartita proporzionalmente al dimensionamento per singolo ATO.

Il trasferimento di quantità di suolo consumabile tra ATO non determina variante al PAT.

## E. INFRASTRUTTURE

1. Trattasi di viabilità individuata dal PTCP e del Piano Ambientale dei Colli Euganei.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il Comune per questo tema persegue in particolare:

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

3. Il PI dovrà favorire:

- la localizzazione di un adeguato numero di parcheggi in prossimità dei centri abitati;
- realizzazione di adeguate piste ciclabili e percorsi naturalistici.

4. Il PAT individua i tracciati della viabilità sovraordinata, in recepimento del Piano Provinciale della Viabilità e del Piano Ambientale. Nell'ambito delle previsioni di progetto delle infrastrutture viarie, i cui tracciati non sono ancora individuati da progetti definitivi, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione. Conseguentemente alla definizione dei tratti stradali di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, essi verranno riportati nella Tavola 1 del PAT, unitamente alla relativa fascia di rispetto, senza comportare variante al Piano stesso.

## F. DIMENSIONAMENTO GENERALE

### 1. IL DIMENSIONAMENTO PER USI RESIDENZIALI E COMPATIBILI

1. Il dimensionamento è stato condotto sulla base di alcune variabili che possono essere ricondotte ad alcuni grandi ordini di fattori:
  - l'andamento demografico
  - l'evoluzione degli standard abitativimentre
  - la trasformazione d'uso di alcuni edifici
  - il riuso di una parte delle abitazioni attualmente non occupate
  - l'abbandono di una quota di quelle più vecchie e mal dotaterisultano parametri che per il momento non consideriamo rilevanti nel territorio di Teolo.
2. Per quanto riguarda la prima sezione (la popolazione), questa concorre a formare il fabbisogno attraverso il previsto andamento della natalità-mortalità (saldo naturale) e delle iscrizioni-cancellazioni (saldo sociale) che ha evidentemente come risultato finale la variazione della popolazione nei prossimi dieci anni.

La sezione comunque che riveste, anche dal punto di vista numerico, significativa importanza è senza dubbio, quella definita come "evoluzione degli standard abitativi".

In questo caso, infatti, si analizzano le previste riduzioni della dimensione media delle famiglie.

#### a. Fabbisogno per variazione della popolazione

Si riporta di seguito il movimento demografico degli ultimi dieci anni:

Anno	Popolazione residente al 31 dicembre	Famiglie residenti al 31 dicembre	N. componenti per famiglia
2004	8.437	3.132	2,69
2005	8.441	3.209	2,63
2006	8.532	3.256	2,62
2007	5.826	3.420	2,49
2008	8.744	3.496	2,50
2009	8.823	3.487	2,53
2010	8.850	3.620	2,44
2011	8.992	3.667	2,45
2012	8.934	3.735	2,39
2013	9.018	3.733	2,41

Riprendendo quanto detto in precedenza circa l'andamento della natalità nei prossimi dieci anni si ipotizza un incremento di questa variabile come di seguito indicato:

Riferimento: incremento demografico del decennio 2004 – 2013

Previsione: prossimi 10 anni

Si avrà:

P = popolazione residente  
 P.2004 = 8.437                      log. P.2004 = 3,926188049  
 P.2013 = 9.018                      log. P.2013 = 3,955110231  
 Log. P.2013 = log. P.2004 + (10) log.K  
 (10) log.K = log. P.2013 – log. P.2004  
 (10) log.K = 0,28922182  
 La popolazione al 2023 sarà ottenibile come segue:  
 log.P.2023 = log.P2013 + 10 log k

**Dal calcolo demografico corrisponde una popolazione al 2023 di 9.639 abitanti con un incremento rispetto al 2013 di n. 621 unità.**

b. **Fabbisogno per evoluzione degli standard abitativi**

Con il termine “evoluzione degli standard abitativi”, si intende la tendenza ad avere famiglie composte da un numero minore di componenti rispetto al passato.  
 Come possiamo osservare nella tabella dimensionale assistiamo ad un incremento del numero delle famiglie ma contemporaneamente si nota una diminuzione del numero di componenti per famiglia.  
 Ciò è oltremodo importante in termini di dimensionamento poiché significa che, qualora tale tendenza sia destinata a continuare nel tempo, a parità di popolazione sono necessarie più abitazioni.

Si espone di seguito il calcolo dimensionale proiettato al 2023:

Applicando le percentuali si avranno i seguenti dati:

F = numero famiglia  
 C = numero medio componenti per famiglia  
 F.2004 = 3.132  
 F.2013 = 3.733  
 C.2004 = 2,69  
 C.2013 = 2,41

Se, a questo punto, analogamente al calcolo per la previsione degli abitanti, procediamo con la verifica del numero delle famiglie a 2023, otterremo:

$$\begin{aligned}
 \log.F.2013 &= \log.F.2004 + (10) \log k \\
 (10) \log k &= 0,076236236 \\
 &\text{così:} \\
 \log.F.2023 &= \log.F.2013 + (10) \log k \\
 &\text{si ottiene che:} \\
 F.2023 &= n. 4.449 \text{ famiglie}
 \end{aligned}$$

Con un incremento rispetto al 2013 di n. 716 famiglie.

Resta da dimostrare, però, dal momento che nel decennio 2004 – 2013 vi è stato un decremento del numero medio dei componenti per famiglia, quale sarà il parametro del 2023.

Procedendo, quindi, con la proiezione al 2023 della media dei componenti, si avrà:

$$\begin{aligned} \log.C.2013 &= \log.C.2004 - (10) \log k \\ (10) \log k &= \log.C.2004 - \log.C.2013 \\ \text{Log.C.2023} &= \log.C.2013 - (10) \log k \\ C &= 2,16 \end{aligned}$$

Il risultato attesta che la previsione del numero medio di componenti per famiglia al 2021 scenderà oltre il parametro della media regionale (2,5).

Pertanto l'incremento delle famiglie (n. 716) per il numero medio degli abitanti per famiglia (2,16) da un numero di abitanti pari a n. 1.546.

L'incremento totale che risulta dai calcoli tiene conto dell'aumento effettivo di popolazione derivante dal saldo naturale e da quello migratorio, ma anche del fatto che una parte degli attuali nuclei familiari già insediati si divideranno, producendo una richiesta effettiva di volumetria residenziale superiore a quanto scaturisce dal solo incremento del numero di abitanti.

**Bisogna per tanto fare attenzione a non confondere l'effettivo incremento demografico con il movimento ed il fabbisogno della popolazione già residente.**

Chiariamo bene i calcoli su esposti.

All'aumento della popolazione segue un aumento delle famiglie insediate; la tendenza riscontrata è anche quella di una riduzione del numero medio dei componenti.

Tenendo conto della tendenza analizzata si conferma che il numero medio dei componenti della famiglia raggiunge, nella media del periodo di proiezione, i 2,16 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 621 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 9.018 abitanti e vista la costante diminuzione del numero medio dei componenti per famiglia tendente verso i 2,16 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento delle famiglie:

- per incremento demografico	(621/2,16)	= n. fam. 287
- per suddivisione attuali nuclei familiari	(9.018/2,16)-3.733	= n. fam. 442
<b>totale nuove famiglie</b>		<b>729</b>

Volendo tradurre tale dato in abitanti teorici su cui calcolare l'effettivo fabbisogno residenziale:

$$729 \times 2,16 = \mathbf{1.574 \text{ abitanti}}$$

*Va messo in evidenza che il numero di 1.574 abitanti su indicato non deve trarre in inganno ipotizzando che ciò si riferisca all'incremento demografico proposto.*

*Si badi bene che solamente i n. 621 abitanti costituiscono, come detto in precedenza, l'incremento demografico, mentre quelli già residenti sono 953.*

*I restanti abitanti sono già popolazione residente per la quale va calcolato il fabbisogno di edilizia residenziale necessario per le motivazioni su indicate.*

Pertanto gli abitanti previsti nei prossimi 10 anni saranno:

$$\text{ab. } 9.018 + 621 \text{ ab.} = 9.639 \text{ ab. totali}$$

c. **Volume teorico costruibile**

Il Comune ha deciso che tutti gli abitanti insediati e/o insediabili abbiano la medesima possibilità volumetrica, indipendentemente dalla loro localizzazione dato che le tipologie edilizie per volume sono simili in tutto il territorio, compreso il territorio collinare.

Dall'analisi generale sul territorio è risultato:

<b>ATO</b>	<b>Superficie ATO</b>	<b>Superficie edifici</b>	<b>Volume</b>
<b>ATO 1</b>	9.254.039,58	315.360,49	1.892.162,94
<b>ATO 2</b>	6.442.458,30	148.032,01	888.192,06
<b>ATO 3</b>	15.447.204,22	175.075,47	1.050.452,82
<b>Totali</b>	<b>31.143.702,10</b>	<b>638.467,97</b>	<b>3.830.807,82</b>

Abitanti insediati nel 2013 n. 9.018 diviso il volume esistente si otterrà:

$$\text{mc. } 3.830.807,82 : \text{ab. } 9.018 = 424,80 \text{ mc/ab}$$

Va sottolineato che i mc. 424.80 per abitante contiene anche usi diversi dalla residenza, soprattutto nei nuclei centrali dei centri edificati (studi, negozi, terziario, etc.). Va ancora rilevato che l'altezza considerata di ml. 6 per edificio è in realtà maggiore, in quanto vi sono edifici in quantità notevole di almeno 3 piani.

Ai dati di cui sopra occorre far presente che nel territorio considerato è stato stimato che la quantità di circa 18.000 mc. non è ancora stata utilizzata. Tale quantità è suddivisa nelle tre ATO per circa mc. 5.000 nell'ATO 1, mc. 6.000 nell'ATO 2 e mc. 7.000 nell'ATO 3, ciò definirebbe una quantità di:

$$(\text{mc. } 3.830.807,82 - \text{mc. } 18.000 \text{ ca.}): \text{ab. } 9.018 = 422,80 \text{ mc./ab.}$$

Valore trascurabile rispetto a quello verificato dall'analisi generale.

Relativamente alle seconde case presenti nel Comune di Teolo ha portato alla considerazione che:

- nell'ATO 1 e 2 la quantità è irrisoria;
- nell'ATO 3 le seconde case sono, sempre dalla stima svolta, circa 70 per una quantità di mc. 35.000.

Con ciò si ritengono validi i valori riportati nella tabella risultata dall'analisi.

Il Comune, indipendentemente da quanta volumetria per abitante esistete nel territorio (mc/ab 424,8), verifica le indicazioni della Provincia e l'uso esistente nel territorio assegna ad ogni abitante la necessità di avere mc. 225. Ne consegue che la volumetria spettante a Teolo sarà:

$$\text{ab. teorici insediabili } 1.574 \times \text{mc/ab } 225 = \text{mc. } 354.150$$

Per cui la volumetria teorica assegnata a Teolo per i futuri 10 anni è di:

$$\text{mc. } 354.150$$

da localizzare nelle tre ATO previste dal PAT. Va tuttavia rammentato che il PRG vigente ha una capacità residua volumetrica di mc. 277.713, e che lo stesso sarà anche il primo PI con

l'approvazione del PAT. Pertanto, il PAT conferma il volume già contenuto nel PRG vigente, il quale va suddiviso equamente nelle ATO previste.

Nella sostanza il volume di incremento rispetto al PRG vigente è di mc. 76.437. tale nuovo volume viene ripartito in proporzione alle caratteristiche territoriali delle tre ATO e più precisamente il 50% (mc. 38.218,5) nell'ATO 1, il 35% (mc. 26.752,95) nell'ATO 2 ed il 15% (mc. 11.465,55) nell'ATO 3.

Proporzionalmente alla suddivisione del nuovo volume (50% ATO 1, 35% ATO 2 e 15% ATO 3) si presume che i nuovi abitanti derivanti dall'incremento demografico (n. 621) possano anch'essi trovare residenza rispettiva in:

ATO 1	ab.	319	50%
ATO 2	ab.	217	35%
ATO 3	ab.	93	15%
Totale	ab.	621	100%

Con ciò ci si troverà a bilanciare in modo più adeguato l'intero territorio comunale, in considerazione del risparmio dello spazio con maggiore valenza ambientale (la collina), per cui mettendo in relazione gli attuali abitanti si ottiene:

ATO 1	ab. insediati	5.520	61,21%
ATO 2	ab. insediati	1.668	18,50%
ATO 3	ab. insediati	1.830	20,29%
Totale	ab. insediati	9.018	100%

Vale la pena evidenziare che l'ATO 1 e 2 di pianura hanno sostanzialmente l'80% degli abitanti insediati.

## 2. IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO

1. Il dimensionamento del settore produttivo secondario e terziario è quello dettato dalle disposizioni del PTCP. Le indicazioni del documento urbanistico provinciale stabiliscono che si possono ampliare al massimo del 5% della superficie già individuata dal PRG comunale vigente (art. 31 PTCP). Ne consegue che l'ampliamento di aree produttive per Teolo sarà:

$$\text{superficie produttiva secondaria esistente mq } 452.809 \times 5\% = \text{mq } 22.640$$

Tale superficie deve comunque essere contenuta all'interno della SAT, e localizzata nella sola ATO 1.

### **2. Il PTCP all'art. 2 – Contenuti, individua i seguenti sistemi trattati:**

- sistema ambientale fisico;
- sistema ambientale naturale;
- sistema ambientale culturale;
- sistema del paesaggio e dello spazio rurale (rurale = primario);
- sistema urbano-produttivo (secondario = produttivo industriale);
- sistema delle reti, in particolare della mobilità di persone e cose.

L'art. 28 del PRC considera gli insediamenti produttivi sia secondari che terziari e/o misti solo per il calcolo dei dimensionamenti residenziali. Di fatto si considerano due sistemi distinti.

**L'art. 34 del PTRC detta norme solo per le grandi strutture di vendita e con accordi territoriali.  
Nella sostanza nulla viene esplicitato ai fini dimensionali per il sistema turistico termale e/o ricettivo.  
Salvo errori e/o omissioni.**

### 3. IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE IN ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Il nuovo dimensionamento commerciale/direzionale di incremento è stato calcolato valutando lo sviluppo che il Comune ha avuto in questo settore ed è stato stimato in mq 45.000, da suddividere nelle tra ATO determinate dal PAT. Tale uso sarà individuato nelle aree che nel PI destinerà prevalentemente a residenza. Relativamente all'ambito commerciale vanno richiamati i disposti della LR 50/2012 e nel rispetto dei contenuti di cui ai punti 3 e 4 del punto 6. Il contesto produttivo secondario e terziario omogeneo pagg. 95-96.

### 4. IL DIMENSIONAMENTO TERMALE E/O TURISTICO RICETTIVO IN GENERE

1. Anche per il dimensionamento turistico si è fatto ricorso alla stima, in quanto fenomeno presente ne nostro territorio era dato dal solo termalismo turistico-sanitario. Considerato che tale uso non necessita di nuova strutture. Quelle previste non attuate vengono confermate come da PRG vigente in mq 184.406 e solo a Monte Ortone. Per l'uso turistico, diverso dal termale, viene ipotizzata una superficie di mq. 18.000, derivante da valutazioni peculiari che il territorio di Teolo presenta. Tale uso consentirà di avere di circa mc 54.000, che, secondo la LR 61/85 assegnava per ogni utente una volumetria di mc 40, ne consegue che le future strutture potranno ospitare:

$$\text{mc previsti } 54.000 : \text{mc/utente } 40 = 1.350 \text{ ospiti previsti}$$

2. Per gli ospiti potranno essere messi a disposizione:

- recupero edifici storici
- pensioni
- bed & breakfast
- agriturismi
- piccoli alberghi
- ecc.

3. La volumetria di mc 54.000 tradotta in mq determinerà:

$$\text{mc } 54.000 : \text{altezza virtuale ml } 3,00 = \text{mq } 18.000 \text{ da adibire ad usi per l'ospitalità turistica}$$

La localizzazione, nel rispetto del PA, potrà essere nella generalità del territorio compreso quello rurale, anche attraverso il riuso di edifici esistenti e sarà localizzata nelle tre ATO previste dal PAT secondo quanto riportato nelle tabelle di cui al punto G.

## 5. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Per il dimensionamento dei servizi si fa riferimento a quanto determinato dalla LR 11/2004 art. 31; le loro quantità trovano espresso riferimento nella tabella di cui al successivo punto G e comunque, qualora non espresse compiutamente, nella formazione del PI in relazione ad ogni uso.

Per cui abitanti previsti per il decennio futuro considerato si avrà:

$$\text{ab. } 9.639 \times 30 \text{ mq/ab.} = 289.170 \text{ mq}$$

**Va rammentato che gli spazi per servizi pubblici sono determinati da:**

$$\text{ab. esistenti } 9.018 + \text{nuovi ab. insediabili} = 9.639 \text{ ab. totali}$$

**La quantità di abitanti 9.018 comprende anche gli abitanti che derivano dal sovraffollamento considerato e che sono n. 953.**

**Le aree a servizi previste nel territorio, tra attuate e programmate sono 637.331,69 mq ben superiore ai minimi di legge.**

Nuovi standard di progetto collegati alla residenza si intendono già assolti dalle previsioni del piano regolatore vigente, in quanto la quantità attualmente prevista è di mq/abitante 66,12, quindi la capacità residenziale per i prossimi 10 anni nel comune è da considerarsi in 9.639.

## 6. GENERALITA' DEL DIMENSIONAMENTO

1. I dimensionamenti di cui ai precedenti punti 1 – 3 – 4 possono essere spostati, previa giustificazione, dalle ATO di competenza per una misura massima del 10% e/o in meno.
2. Il dimensionamento di cui al precedente punto 2 non può essere spostato.

## G. TABELLE DIMENSIONAMENTO – GENERALE – ATO 1 – ATO 2 – ATO 3

<b>Dimensionamento generale</b>	<b>Superficie territoriale:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>31.143.702,10</b>
	<b>Volume residenziale esistente:</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>3.830.807,82</b>
	<b>Abitanti esistenti:</b>	<b>n°</b>	<b>9.018</b>
	<b>Nuovi abitanti teorici:</b>	<b>n°</b>	<b>621</b>
	<b>Totale abitanti:</b>	<b>n°</b>	<b>9.639</b>
	<b>Volume per abitante teorico</b>	<b>m<sup>3</sup>/ab</b>	<b>225</b>

### Verifica standard vigenti

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	391.051,33	246.280,36	637.331,69	43,26	--
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	43.639,78	49.949,76	93.586,54	*	+ 3.024,74
Turistico Termale	--	--	--	**	

\* - S.T. Produttivo secondario mq. 452.809 x 20% S.T. (LR 61/85) = mq. 90.561,8 servizi necessari  
- servizi necessari mq. 90.561,8 – servizi attuati mq. 43.636,78 = mq. 46.925,02 servizi da attuare con PUA quando verrà realizzato in regime di LR 61/5.

\*\* Nessun servizio è stato attuato, in quanto l'area è da realizzare con PUA ed i servizi sono da ricavare al suo interno.

\*\*\* In ragione della prescrizione n. 5 della V.T.R. n. 46 del 05 ottobre 2016, in merito agli abitanti teorici residenziali ed alla superficie a servizi necessari, si può dedurre che:

- abitanti insediabili n. 9.639
- abitanti teorici equivalenti n. 10.592
- aree a servizi previste dal P.A.T. mq. 637.331,69

Risulterà che:

- per abitanti insediabili si avranno mq./ab. 66,12
  - per abitanti teorici equivalenti si avranno mq./ab. 60,17
- Valori ben superiori ai minimi di legge di mq./ab. 30,00

Conseguentemente le singole tabelle relative alle singole A.T.O. soddisfano le quantità minime di servizi previsti dalla legge in quanto:

- A.T.O. 1 - si hanno 55,75 mq/ab. insediabile – 51,53 mq/ab. teorico equivalente
- A.T.O. 2 - si hanno 41,02 mq./ab. insediabile – 34,84 mq/ab. teorico equivalente
- A.T.O. 3 - si hanno 122,28 mq./ab. insediabile – 113,72 mq/ab. teorico equivalente

### Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT

	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 277.713	mc. 76.437	mc. 354.150
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 45.000	mq. 45.000
Produttivo secondario	mq. 142.809	mq. 22.640 (A)	mq. 165.449
Turistico termale	mq. 184.406	mq. --	mq. 184.406
Turistico	mq. --	mq. 18.000 (B)	mq. 18.000

(A) Il valore di mc. 354.150 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 1.574 totali dei quali n. 621 nuovi mentre n. 953 già residenti e dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare. La quantità è il 5% della S.T. produttiva secondaria, ossia  $mq. 452.809 \times 0,05 = mq. 22.640$

(B) Può trovare localizzazione con il PI nelle varie ZTO che verranno previste.

\*Ulteriori verifiche puntuali saranno da effettuare con il primo PI, in esecuzione al presente PAT. Comunque, i dimensionamenti massimi consentiti dal PAT stesso non potranno essere variati.

### Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT

	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	--	mq. 246.280,36	mq. --	mq. 246.280,36	mq. *1
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 45.000	mq. 45.000	mq. *2
Produttivo secondario	16.545	mq. 49.949,76	mq. --	mq. 49.949,76	mq. *3
Turistico termale	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *4
Turistico	--	mq. --	mq. 18.000	mq. 18.000	mq. *5

1. **Quantità prevista dal PRG vigente mq. 637.331,69 tra realizzati e programmati è ben superiore ai minimi di legge, per cui con il PI tale quantità potrà essere ridotta con destinazioni d'uso diverse, ma sempre nel rispetto della LR 11/2004.**
2. La quantità di aree per servizi di almeno mq. 45.000 sarà individuata dal PI o in sua attuazione con gli eventuali PUA e/o in concessione diretta.
3. La quantità prevista dal PRG vigente è ben superiore ai minimi di legge, per cui con il PI tale quantità potrà essere ridotta con destinazioni d'uso diverse, sempre nel rispetto della LR 11/2004 senza però scendere sotto i mq. 14.280 necessari per legge.
4. La quantità di aree per servizi per usi turistico termale sarà determinata, come già previsto dal PRG, con il PUA e secondo i disposti della LR 11/2004 e del PURT.
5. La quantità di aree per servizi per gli usi turistici sarà individuata dal PI o in sua attuazione con gli eventuali PUA e/o in concessione diretta.

- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

<b>Dimensionamento ATO 1</b> <b>Ambito di collegamento della</b> <b>Pianura con i Colli Euganei</b> Rif. Monte Ortone – Abbazia di Praglia	<b>Superficie territoriale:</b>	m <sup>2</sup>	<b>9.254.039,58</b>
	<b>Volume residenziale esistente:</b>	m <sup>3</sup>	<b>1.892.162,94</b>
	<b>Abitanti esistenti:</b>	n°	<b>5.520</b>
	<b>Nuovi abitanti teorici:</b>	n°	<b>311</b>
	<b>Totale abitanti:</b>	n°	<b>5.831</b>
	<b>Volume per abitante teorico</b>	m <sup>3</sup> /ab	<b>225</b>

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	205.695,53	119.361,67	325.057,20	36,80	55,75 mq/ab. insediabile – 51,53 mq/ab. teorico equivalente
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	43.636,78	49.949,76	93.586,54	--	+ 3.024,74
Turistico	--	--	--	--	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 137.937	mc. 38.218,5 (50%)	mc. 176.155,5
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 30.000,0	mq. 30.000,0
Produttivo secondario	mq. 142.809	mq. 22.640,0 (5%)	mq. 165.449,0
Turistico	mq. --	mq. 10.000,0	mq. 10.000,0
Socio sanitario attr. supporto	mc. --	mc. 42.000,0	mc. 42.000,0

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	0	mq. 119.361,67	mq. --	mq. 119.361,67	mq. *
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 30.000	mq. 30.000,00	mq. *
Produttivo secondario	16.545	mq. 49.949,00	mq. --	mq. 49.949,00	mq. *
Turistico	--	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000,00	mq. *

\* Vedi nota già presente in tabella "Dimensionamento generale".

(A) Il valore di mc. 176.155,50 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 787 totali (50% del dimensionamento totale) dei quali n. 311 nuovi, mentre n. 476 già residenti dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare.

- Il fabbisogno commerciale e direzionale risulta essere pari a mq 30.000; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella; per il fabbisogno commerciale si dovrà tenere conto di quanto disposto dalla LR 50/2012.

- Il fabbisogno produttivo citato in tabella, pari a mq 165.449 potrà essere attuato soltanto nei casi di ridefinizione del perimetro del tessuto urbanizzato produttivo e quindi gli standard corrispondenti sono pari al 10% del carico insediativo di progetto e almeno del 10% della S.T. considerata.
- Il fabbisogno turistico viene stimato in mq 10.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq 10.000.
- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

<b>Dimensionamento ATO 2</b> <b>Ambito del benessere</b> <b>(Termalismo Euganeo)</b> Rif. Ferriole – San Biagio – Bresseto – Trepointi (sede comunale)	<b>Superficie territoriale:</b>	m <sup>2</sup>	<b>6.442.458,30</b>
	<b>Volume residenziale esistente:</b>	m <sup>3</sup>	<b>888.192,06</b>
	<b>Abitanti esistenti:</b>	n°	<b>1.668</b>
	<b>Nuovi abitanti teorici:</b>	n°	<b>217</b>
	<b>Totale abitanti:</b>	n°	<b>1.885</b>
	<b>Volume per abitante teorico</b>	m <sup>3</sup> /ab	<b>225</b>

Verifica standard vigenti

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	15.584	61.739,85	77.323,85	8,27	41,02 mq/ab. insediabile – 34,84 mq/ab. teorico equivalente
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	--	--	--	--	--
Turistico Termale	--	184.406	184.406	--	*
Turistico	--	--	--	--	--

\* Vedi nota su tabella "Dimensionamento generale".

**Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT**

	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 96.761	mc. 20.752,95 (35%)	mc. 123.513,95
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000,00
Produttivo secondario	mq. --	mq. --	mq. --
Turistico Termale	mq. 184.406	mq. --	mq. 184.406,00
Turistico	mq. --	mq. 3.000	mq. 3.000,00

**Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT**

	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	0	mq. 61.739	mq. --	mq. 61.739,85	mq. *
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000,00	mq. *
Produttivo secondario	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *
Turistico Termale	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *
Turistico	--	mq. --	mq. 3.000	mq. 3.000,00	mq. *

\* Vedi nota già presente in tabella "Dimensionamento generale".

(A) Il valore di mc. 123.513,95 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 551 totali (35% del dimensionamento totale) dei quali n. 217 nuovi, mentre n. 334 già residenti dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare.

- Il fabbisogno commerciale e direzionale risulta essere pari a mq 10.000; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella; per il fabbisogno commerciale si dovrà tenere conto di quanto disposto dalla LR 50/2012.
- Il fabbisogno turistico viene stimato in mq 10.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq 10.000.
- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

<b>Dimensionamento ATO 3</b> <b>Ambito dalla grande</b> <b>Valenza Ambientale</b> Rif. Villa di Teolo – Teolo – Castelnuovo	<b>Superficie territoriale:</b>	m <sup>2</sup>	<b>15.447.204,22</b>
	<b>Volume residenziale esistente:</b>	m <sup>3</sup>	<b>1.050.452,82</b>
	<b>Abitanti esistenti:</b>	n°	<b>1.830</b>
	<b>Nuovi abitanti teorici:</b>	n°	<b>93</b>
	<b>Totale abitanti:</b>	n°	<b>1.923</b>
	<b>Volume per abitante teorico</b>	m <sup>3</sup> /ab	<b>225</b>

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	169.771,80	65.178,84	234.950,64	88,28	122,28 mq/ab. insediabile – 113,72 mq/ab. teorico equivalente
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	--	--	--	--	--
Turistico	--	--	--	--	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 43.015,00	mc. 11.465,55 (15%)	mc. 54.480,55
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 5.000,00	mq. 5.000,00
Produttivo secondario	mq. --	mq. --	mq. --
Turistico	mq. --	mq. 5.000,00	mq. 5.000,00

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	0	mq. 65.178,84	mq. --	mq. 65.178,84	mq. *
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 5.000	mq. 5.000,00	mq. *
Produttivo secondario	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *
Turistico	--	mq. --	mq. 5.000	mq. 5.000,00	mq. *

\* Vedi nota già presente in tabella "Dimensionamento generale".

(A) Il valore di mc. 54.480,55 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 236 totali (15% del dimensionamento totale) dei quali n. 93 nuovi, mentre n. 143 già residenti dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare.

- Il fabbisogno commerciale e direzionale risulta essere pari a mq 5.000; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella; per il fabbisogno commerciale si dovrà tenere conto di quanto disposto dalla LR 50/2012.
- Il fabbisogno turistico viene stimato in mq 5.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq 5.000.

- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

## **Art. 76 – ATO 1 – Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei**

### CONTESTI

1. Trattasi di territorio di pianura che mette in relazione la “Grande Padova” con la parte collinare nord-est dei Colli Euganei. Esso è inserito tra i Comuni di Selvazzano Dentro, Saccolongo e Cervarese Santa Croce a est-nord-est e all’area collinare di Monte Ortone ai confini con il Comune di Abano Terme a sud-est. In questo contesto sono presenti le principali attività urbane dell’interno Comune, come:

- attività produttive in ambito omogeneo
- nuclei residenziali di Tre Ponti (sede municipale), Bresseo, San Biagio e Feriole (nucleo che si espande anche nei Comuni di Selvazzano Dentro ed Abano Terme)

Questo ATO è interessato dalle SP 89 (dei Colli), 98 (Vallarega) e 20 (del Bonsenso).

Notevole risulta essere il complesso storico-monumentale di Villa Lugli tra Tre Ponti e San Biagio, inoltre particolare risulta essere la veduta dell’Abbazia di Praglia ricadente nell’ATO 2.

### OBIETTIVI PRINCIPALI

2. Date le caratteristiche territoriali dei siti appartenenti a questa ATO e lo sviluppo dettato dal PRG vigente, tra gli obiettivi da perseguire, con particolare riguardo al sistema di sviluppo sociale, è dare la disponibilità più ampia per l’applicazione della perequazione urbanistica, in tutte le forme già indicate all’art. 6, e della riqualificazione ambientale e del credito edilizio – compensazione urbanistica di cui all’art. 8 delle presenti norme; favorendo, inoltre, particolarmente la possibilità di utilizzare i nuovi volumi per edilizia convenzionata- agevolata, per ERP, per compensazioni che valorizzino il sistema ambientale naturalistico.

3. Sotto il profilo della riqualificazione vanno segnalati in particolare i seguenti temi progettuali individuati dal PAT e da sviluppare adeguatamente in sede di formazione del PI:

- recuperare e riqualificare i centri edificati come luogo abitato “per tutti”;
- favorire la costruzione di un mix di funzioni corrette per le aree centrali;
- estendere la qualità storica con interventi di nuova edificazione e di ridisegno urbano delle aree di immediata prossimità con i siti naturalistici;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le attività dei centri abitati;
- adeguare la sosta e la circolazione in relazione al continuo variare delle caratteristiche del centro urbano;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le nuove aree trasformabili per usi residenziali;
- adeguare gli spazi di sosta e contenere la viabilità in relazione ai nuovi sistemi di città giardino;
- articolare ed arricchire la disponibilità dei modelli insediativi ed abitativi;
- regolare gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia per ambiti con usi impropri per il centro urbano residenziale, con particolare riguardo a:
  - l’area centrale di Tre Ponti sede dell’ex mulino attraverso una riqualificazione che possa generare spazi pubblici mancanti in quel sito;
  - l’area produttiva dismessa (ex officina Lofra) ad ovest di Tre Ponti, valutando la possibilità di inserire con il PI delle strutture ad uso pubblico del tipo socio-sanitario – verde – parcheggi – residenze di servizio con una notevole disponibilità di verde d’arredo;
- dettare corrette indicazioni sul tema dei lotti liberi in edificati;
- individuare le linee preferenziali di sviluppo.

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

- preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
- conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali. Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione, i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi;
- le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della “tipologia qualitativa” della crescita al fine di definire le “tipologie” dell’abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
- preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere, anche al di fuori dei centri storici;
- agevolare ed incentivare le dismissioni di attività produttive in zona impropria anche attraverso l’incentivo del credito edilizio e degli allevamenti zootecnici intensi e non localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

## **Art. 77 – ATO 2 – Ambito del benessere (Termalismo Euganeo)**

### CONTESTI

1. Trattasi di territorio di collina già quasi completamente incluso nel Piano Ambientale dei Colli Euganei ed in tal senso normato.

Contesto localizzato a sud-est del Comune e caratterizzato da territorio collinare dovuto dai Monti Rosso, Boscalto ed Ortone contornati in parte da territorio di pianura che contribuisce ad esaltare tale eccellenza. L’area presenta ancora il notevole complesso architettonico-ambientale dell’Abbazia di Praglia.

Questa ATO è segnata dalla presenza urbana delle località di Tremonti, La Croce e Monte Ortone dove spicca notevole l’area termale A2 del PURT.

La viabilità maggiore è quella marcata dalla strada provinciale 25 (del Castelletto) e 25d.

Nonostante si sia in presenza di un ambito di benessere termale, scarse sono le quantità alberghiere e le attrezzature di supporto al termalismo.

### OBIETTIVI PRINCIPALI

2. I principali obiettivi che il PAT si pone sono:

- salvaguardia e valorizzazione dei brani del territorio di buona valenza ambientale individuando diverse aree da sottoporre a riqualificazione ambientale, anche attraverso accordi di programma e crediti edilizi;
- riqualificazione di aree ancorché non dichiarate degradate;
- limitazione di edificazioni in rapporto alla qualità del territorio ed alle forme che deve avere l’edificato urbano;
- rivalutazione e ripensamento su eventuali nuovi usi delle aree alberghiere presenti;
- riqualificazione di tutta la viabilità;
- massima tutela del territorio di pianura antistante all’Abbazia di Praglia.

## **Art. 78 – ATO 3 – Ambito dalla grande valenza ambientale**

### CONTESTI

1. Trattasi di area collinare ricadente all'interno del Piano Ambientale dei Colli Euganei, con area di notevole pregio naturalistico, aree agricole di collina e con all'interno i siti edificati di Villa di Teolo, Teolo e Castelnuovo. L'area si pone ai confini montani dei Comuni di Rovolon, Vo' Euganeo e Torreglia.

L'area non è interessata dal PURT.

I principali collegamenti viabilistici sono dettati dalle strade provinciali n. 89 (dei Colli), n. 77 (di Castigliola) e n. 43 (Speronella), diversi sono i percorsi ciclopedonali montani ed i sentieri escursionistici.

### OBIETTIVI PRINCIPALI

2. Perseguire, incrementare, valorizzare, ecc., con il PI, i temi già affrontati dal Piano Ambientale.

Certamente è un'area interessata da vari dissesti geologici per cui la salvaguardia e la tutela sarà notevole.

## **AZIONI STRATEGICHE**

1. Trattasi di azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi dettati dalla LR 11/2004, in particolare relativamente al miglioramento della qualità urbana alle possibilità di trasformazione del territorio agricolo in zone con destinazione diversa, all'individuazione dei servizi a scala territoriale.

### **Art. 79 – Aree di urbanizzazione consolidata (residenziali, produttive secondarie e servizi)**

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata i contesti territoriali di completamento previsti dal PRG vigente e provvisti delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Per aree di urbanizzazione consolidata si intendono altresì le zone territoriali omogenee del PRG vigente ove possono essere attuati interventi diretti (escluse le zone agricole) – nuova costruzione, ampliamento e recupero:

- ZTO A, B, B1, B2, C1, C2, D;
- ZTO F;
- zone di espansione con SUA approvato e convenzionato nel rispetto delle norme tecniche del PAT.

Le zone del PRG vigente i cui Piani attuativi non risultano ancora convenzionati, vengono invece indicate in Tavola 4 del PAT come "Urbanizzazione programmata".

3. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri delineati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata, ad esclusione delle aree interessate da "invarianti", le aree "non idonee", le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT.

4. Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo (limite SAT di cui alla lettera D) delle "Premesse di carattere generale" riportate all'inizio del Capo IV delle presenti norme), del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo (o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

5. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza. Come previsto dagli atti d'indirizzo regionali, la riclassificazione di zona agricola in zona non agricola, comporterà consumo di SAT solo per le aree precedentemente individuate come SAU, negli elaborati del PAT.

6. 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", in coerenza con quanto previsto dall'art. 20 della LR 11/2004 e s.m.i., utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

7. Le aree di urbanizzazione consolidata devono comprendere, inoltre, tutte le aree di espansione previste dal PRG vigente che risultano già convenzionate al momento di adozione del PAT, mentre le aree con PUA non ancora convenzionate, possono essere indicate come "aree di urbanizzazione programmata".

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

9. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PAT, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. Il PI potrà indicare altri purché di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

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

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

#### **Art. 80 – Urbanizzazione programmata**

1. Le aree di urbanizzazione programmata vengono individuate nella tavola di progetto n. 4 – Carta delle Trasformabilità; si tratta di aree trasformabili del piano urbanistico vigente che il PAT intende confermare e per le quali è stato attivato un procedimento finalizzato alla loro trasformazione urbanistica (approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale) ancorché prive di convenzionamento.

2. Le diverse situazioni sono contraddistinte in legenda con un'apposita simbologia.

3. Le trasformazioni edilizie e le potenzialità edificatorie si attuano prevalentemente per mezzo di strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione stabiliti dal PAT ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

4. Il PI disciplina gli interventi ammessi e li condiziona ad azioni volte al complessivo miglioramento della struttura insediativa con le seguenti finalità:

- integrazione delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti;
- potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico di servizio alla zona;
- estensione della rete dei percorsi pedonali e ciclabili interni agli insediamenti;
- mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di funzioni differenti.

5. Ai fini dell'applicazione del principio dell'invarianza idraulica si dovrà tenere conto anche di quelle eventuali aree per le quali il PRG, attualmente vigente, potrebbe prevedere trasformazioni non ancora attuate.

### **Art. 81 – Aree ad urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva**

1. Aree normate come già indicato all'art. 79 delle presenti norme.
2. Va richiamato l'art. 35 delle NT del PTCP, delegando al PI l'analisi sulle eccellenze produttive eventualmente presenti nel territorio comunale normandole di conseguenza nel rispetto del Piano Ambientale.

### **Art. 82 – Zone di urbanizzazione controllata (ZUC)**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 16)*

1. Ambiti già normati dall'articolo 16 del PA.
2. In recepimento del parere VAS, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

### **Art. 83 – Edificazione diffusa**

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:
  - riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
  - adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
  - frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.
2. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della LR 11/04, al PI
3. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del del PTCP, frenare la tendenza alla dispersione

edilizia indifferenziata, negli ambiti di edificazione diffusa il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare 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.;
- Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 essere estesi esternamente agli "ambiti di edificazione diffusa".

5. Il PI potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo", quali zone territoriali omogenee diverse dalla zona propriamente agricola. Tale riclassificazione comporta anche un consumo della SAT disponibile, per le aree che erano state considerate dal PAT come SAU.

Per tali zone il PI definirà quindi:

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

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

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a m<sup>2</sup> 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (rif. ex art. 24 LR 61/85)
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 LR 61/85)

7. La disciplina dei “nuclei residenziali in ambito agricolo” dovrà prevedere:

- la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; al fine di governare la dispersione insediativa potrà essere consentito, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione del PI, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m<sup>3</sup> 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal PAT nel dimensionamento residenziale dell'ATO corrispondente;
- sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché l'ampliamento di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 400 per lotto già edificato, in eccezione a quanto previsto al punto precedente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso di norma creare una seconda fila di lotti. Nel caso sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi “lotti liberi” in adiacenza ai lotti di seconda fila già edificati;
- dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati", qualora non già presenti, su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano già presenti abitazioni;
- nella scheda relativa al singolo nucleo residenziale in ambito agricolo dovranno essere indicati gli edifici che, alla data di adozione del PI, risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli stessi, 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, a condizione che gli stessi edifici non vengano recuperati ad uso residenziale;
- nella scheda relativa al singolo diffusa nucleo residenziale in ambito agricolo, il PI potrà individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili con l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa. L'eventuale volumetria necessaria alla localizzazione di tale attività, dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT, già citato in precedenza;
- vanno in ogni caso esclusi dai “nuclei residenziali in ambito agricolo”, anche se localizzati dal PAT all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa:
  - eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
  - gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e schedati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della LR 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della LR 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

8. Le NT del PI, nel caso di ambiti di edificazione diffusa non identificabili come “nuclei residenziali in ambito agricolo” per carenza dei requisiti di cui al presente articolo, potranno prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

9. Il PAT individua principalmente come Ambiti di Edificazione Diffusa le aree classificate ZTO C1.1 dal vigente PRG ed il PI potrà riconfermare i parametri, nel caso in cui anche il perimetro non risulti variato rispetto al PRG vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al PI, valgono le NTA del PRG vigente.

10. Negli Ambiti di Edificazione Diffusa che ricadono in zona classificata dal Piano Ambientale come “Promozione Agricola” non è consentita la nuova edificazione se non nei casi rispettivamente previsti dall'art. 15 comma 5 d) del Piano Ambientale. La possibilità edificatoria, almeno fino all'approvazione di una apposita variante al Piano Ambientale è quindi quella propria della zona agricola.

11. In sede di PI dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio, prevedendo il suo costante aggiornamento.

12. In località Tramonte dovrà essere eseguito uno studio particolareggiato di verifica sulla possibilità edificatoria su quelle porzioni di territorio che ricadono in area di frana attiva.

## **Art. 84 – Aree di riqualificazione e riconversione**

1. Il PAT individua le aree interessate principalmente da complessi soggetti a ricomposizione urbanistica, ambientale, paesaggistica, strutturale ecc. o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

2. In particolare:

### **Treponti**

1. Area ex Lofra il cui intento è la riqualificazione del tessuto urbano con la previsione di una struttura di servizio socio-sanitaria e di struttura con destinazione d'uso compatibile con la stessa e le aree urbane limitrofe, da realizzare con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA.

L'area potrà essere collegata al centro di Treponti con adeguata viabilità ciclo-pedonale, inoltre si potranno prevedere ampi spazi d'arredo ed idonee quantità di parcheggio a supporto del servizio che si viene a creare.

Sono d'obbligo gli spazi pubblici di legge.

2. Area ex Molino, che data la sua centralità, la cui riqualificazione avverrà con uso appropriato del Centro Urbano Residenziale e con una congrua destinazione di spazi ad uso pubblico. La sua attuazione avverrà con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA.

L'area dell'ex Molino appartiene da PRG ad un ampio spazio da attuare con PdiR, il PI si riserva di rivalutare gli interventi nell'ambito del PdiR di PRG anche ridefinendo gli ambiti di intervento diversi da quelli di cui sopra ed attraverso comparti specifici.

Nell'ambito dell'accordo pubblico-privato finalizzato ad attuare la riqualificazione e riconversione in oggetto, potrà essere prevista la riclassificazione dell'area “F3” adiacente alla Via Oliveros nel

quartiere di San Biagio, al fine della ricaduta dei crediti edilizi eventualmente riconosciuti nell'ambito dell'accordo.

3. Area il cui ambito è già edificato con strutture commerciali e produttive. La parte produttiva è parzialmente dismessa, considerata la sua localizzazione all'interno del Centro Residenziale è auspicabile che la riqualificazione del sito abbia un uso residenziale e/o compatibile con il contesto in cui ricade.

L'edilizia dovrà essere a basso impatto ambientale e con idonei spazi a "verde".

L'attuazione dovrà avvenire con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA.

#### **Teolo**

4. Ambito di un ex Albergo-Ristorante da riqualificare con ricomposizione degli immobili marcando più compiutamente gli spazi pertinenziali con "verde di arredo".

L'uso preferibile è quello residenziale e/o compatibile.

L'attuazione dovrà avvenire con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA.

#### **San Biagio**

5. Area interessata da attività edile dismessa e, per localizzazione, nevralgica per il centro abitato di San Biagio. L'Amministrazione Comunale da come indirizzo che la riqualificazione avvenga con la creazione di servizi primari quindi: piazza, verde d'arredo, spazi pubblici vari compreso una quantità di parcheggi. Potrà essere studiato con il PI un contesto che includa le aree limitrofe ad ovest ed a nord al fine di dare un connotato importante al centro di San Biagio. L'uso preferibile è quello residenziale e/o compatibile.

La destinazione d'uso ammessa è residenziale, direzionale, commerciale, produttivo per attività compatibili.

L'attuazione dovrà avvenire con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA.

#### **Praglia/Monterosso**

6. Riqualificazione di un edificio agricolo e parte artigianale, attualmente adibito a stalla per suini e ricovero mezzi nonché dell'area di pertinenza. L'Amministrazione Comunale ha come obiettivo la riqualificazione dell'insieme al fine di consentire un miglioramento della qualità urbana delle aree limitrofe, consentendo il recupero anche parziale del volume esistente, ad uso residenziale, prefigurando l'intervento stesso comunque come ampliamento dei fabbricati già esistenti e non come nuova edificazione, in coerenza con quanto previsto per le zone PA, di Promozione Agricola del Piano Ambientale. La riqualificazione dovrà essere attuata tramite accordo pubblico-privato; l'Amministrazione Comunale attraverso il PI si riserva comunque di stabilire le destinazioni d'uso compatibile con il territorio e le relative quantità.

### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Il PI provvederà all'attuazione degli interventi previsti nelle schede di analisi e di sintesi progettuale sulla base delle indicazioni del presente articolo e degli obiettivi degli ATO di appartenenza per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti di cui al presente articolo, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio di cui alle presenti norme.

4. In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA o di un accordo pubblico-privato in conformità con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici posti dalle schede d'intervento.
5. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, discariche, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.
6. Il PI può individuare nel territorio comunale, senza che questo costituisca variante al PAT, aree di rilevanza non strategica ma puntuale, che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e gli ambiti di riqualificazione e riconversione a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione, riconversione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad assumere la funzionalità delle infrastrutture e a mitigarne l'impatto con le aree circostanti, fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT stesso ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.
7. Gli obiettivi che saranno da perseguire sono quelli di determinare destinazioni d'uso, arredi, formazione di servizi atti a rendere compatibili e migliorativi della qualità della vita del territorio in cui esse ricadono. Tali aree saranno oggetto di intervento attuativo convenzionato.

#### **Art. 85 – Limiti fisici alla nuova edificazione**

1. Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle strategie definite per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambienti funzionali, agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi di particolare valenza ambientale, paesaggistica ed agronomica. Essi rappresentano i margini per il nuovo o per l'esistente tessuto urbanizzato, nel caso di trasformazioni territoriali operate attraverso il PI, e definiscono la "forma" degli insediamenti.
2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Il PI nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, preciserà i limiti fisici alla nuova edificazione sulla base delle indicazioni riportate nella tav. 4, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche ed in relazione alla loro localizzazione ed al limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, senza alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS.
4. Il PI potrà discostarsi limitatamente dai limiti fisici alla nuova edificazione evidenziati nel PAT in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico purché le modifiche non contrastino con il dimensionamento e con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT.

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

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

7. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione come definiti dal PAT, sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della LR 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole, salvo ulteriori limitazioni agli interventi stessi previste dal PAT; all'interno dei limiti suddetti i medesimi interventi sono consentiti a condizione che non pregiudichino le possibilità di trasformazione da operarsi attraverso il PI; non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura incompatibili con il possibile sviluppo insediativo.

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

9. Costituisce limite fisico all'espansione la viabilità esistente (strade e piste ciclabili) nonché i corsi d'acqua situati in prossimità delle direttrici sviluppate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo rappresentate in tavola 4 del PAT.

#### **Art. 86 – Linee preferenziali di sviluppo (a prevalente destinazione residenziale)**

1. Il PAT indica con apposito simbolo le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti, ossia le direttrici individuate come strategiche per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il PI.

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

#### **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del PI, che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative. Le stesse potranno discostarsi, se adeguatamente giustificate, così come per gli interventi non significativi e per quelli di completamento.

4. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del PI, il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione.
5. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
  - a. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal PI;
  - b. aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT (aree di trasformazione più significative);
  - c. altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento, di dimensione complessiva non superiore ai 5000 mq) da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo.
6. Il PI dovrà inserire nel proprio apparato normativo regole ed incentivi a favore dell'edilizia eco-sostenibile:
  - a. privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto rispetto ai coni visuali, alle invariati e in generale a tutte le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
  - b. favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale;
  - c. favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bio-ecologica, l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
  - d. privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.
7. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma precedente, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori.
8. Le nuove aree trasformabili dovranno essere attuate in applicazione dei principi della perequazione urbanistica, secondo i criteri indicati dalle presenti norme e specificati dal PI.
9. Le nuove espansioni prossime agli ambiti di connessione naturalistica o in prossimità dei corridoi ecologici rappresentati negli elaborati di PAT, dovranno prevedere tipologie edilizie, urbanistiche ed un'organizzazione delle aree a verde, tali da assicurare l'effettiva sussistenza della connessione naturalistica.
10. Il dimensionamento delle superfici trasformabili, delle quantità edificabili e degli standard urbanistici necessari sarà definito dal Piano degli Interventi sulla base dei criteri stabiliti dal PAT, fermi restando il rispetto del dimensionamento definito dal PAT stesso per ciascun ambito Territoriale Omogeneo, e la percentuale massima di SAU trasformabile definita sulla base delle disposizioni regionali.
11. Inoltre il PI dovrà:

- indicare per ciascuna area di espansione (o comunque di trasformazione) l'obbligo o meno di destinare quota parte del volume o della superficie ad edilizia residenziale pubblica, fissando le eventuali quantità minime, secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme;
- precisare per le medesime aree la quantità volumetrica da riferire all'eventuale trasferimento ("atterraggio") dei crediti edilizi e le modalità per la loro collocazione ed attuazione; tale quantità potrà essere espressa anche in quota percentuale sugli indici di edificabilità previsti, stabilendo in quali casi l'utilizzo della quota riservata ai crediti edilizi sia da attuarsi obbligatoriamente e in quali casi ciò sia invece facoltativo.
- per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune potrà attivare procedure ad evidenza pubblica come previsto dall'art. 6 delle presenti norme, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004.

12. Con la variante al PI la riclassificazione di zona nelle aree interessate dalle frecce di espansione individuate in Tav. 4 del PAT, e localizzate in sottozona E2a "protezione con delicato equilibrio urbanistica" dal PRG vigente, dovrà essere preceduta da una analisi agronomica-ambientale ed urbanistica inerente l'impatto sull'equilibrio urbanistico delle aree stesse e del loro intorno.

13. La linea di sviluppo residenziale prevista lungo la destra idraulica dello Scolo Rialtello in Piano – ATO 1 – è segnalata a rischio idraulico dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione nella tavola 1 allegata alla CVI – Idrografia a rischio idraulico, e come area idonea a condizione C2 deflusso pericoloso, nella tavola delle fragilità. Per cui il Piano degli Interventi dovrà prevedere un idoneo studio di compatibilità con soluzioni atte ad eliminare le criticità presenti.

14. Le linee di sviluppo residenziali denominate espansione 5, ubicate tra via Marchi e via Fermi – ATO 3 – in particolare quella con direzione nordest-sudovest, lambisce una area di frana attiva per colamento. Inoltre tali aree si trovano in corrispondenza di area identificate nella tavola delle Fragilità, come idonea a condizione. Analogamente, anche la linea di sviluppo residenziale prevista nello stesso ATO 3 e denominata espansione 6, ricade in zona idonea a condizione. Per cui il Piano degli Interventi dovrà prevedere un idoneo studio di compatibilità con soluzioni atte ad eliminare le criticità presenti.

15. In recepimento del parere VAS, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

### **Art. 87 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo secondario - terziario**

1. Valgono le stesse disposizioni di cui al precedente art. 83, inoltre, 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 PRG vigente; resta inteso che tale trasferimento è subordinato alla preventiva bonifica e riqualificazione dell'area a carico dell'azienda che chiede il trasferimento mantenendo l'originaria destinazione urbanistica.

2. Le linee di sviluppo produttive poste a Nord del territorio comunale – ATO 1 – e distinte come linee di espansione 3, ricadono in area idonea a condizione. Per cui il Piano degli Interventi dovrà prevedere un idoneo studio di compatibilità con soluzioni atte ad eliminare le criticità presenti.
3. Nell'ambito della strategia di sviluppo dell'area produttiva, all'interno dell'ambito di bonifica integra, potranno essere attuati solo standard urbanistici di zona che non contrastino con le prescrizioni e direttive di cui all'art. 113 delle NT, ovvero tali da comportare il raggiungimento delle azioni di valorizzazione indicate nello stesso articolo normativo.
4. In recepimento del parere VAS, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

#### **Art. 88 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza**

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà precisare le aree ad essi pertinenti avendo cura di prevedere adeguati servizi di supporto (parcheggi e verde) in ragione della loro importanza, e verificare l'adeguatezza delle condizioni di accessibilità (strade, collegamenti, trasporto pubblico, ecc.).
3. Il PI dovrà altresì individuare i percorsi minori (pedonali o ciclo-pedonali) di accesso a tali importanti servizi.
4. Il PI dovrà infine definire e localizzare le altre opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare.
5. L'individuazione di ulteriori Servizi ed infrastrutture o la trasposizione di quelli individuati dal PAT, potrà essere attuata dal PI senza comportare variante al PAT, purché tali azioni interessino aree già consolidate od interessate da linee preferenziali di sviluppo od altre strategie di trasformazione rappresentate nel PAT stesso, non configurandosi come nuove scelte di carattere strategico e nel rispetto del dimensionamento del relativo ATO e delle strategie di sostenibilità individuate nel Rapporto Ambientale VAS.  
Nelle aree esterne alle ZUC individuate dal Piano Ambientale, potranno eventualmente essere previste aree a servizi che risultino coerenti con le strategie del PAT e che non contrastino con la normativa della relativa zona individuata dal Piano Ambientale e che siano coerenti con quanto previsto dagli articoli 27 e 28 delle Norme di Attuazione del medesimo.
6. Il PI provvederà a valutare la possibilità di potenziamento dell'area a servizi relativa alla Casa di cura del Parco dei Tigli, valutando altresì la coerenza con il Piano Ambientale, con gli aspetti geologici e valutando la

necessità di redigere apposita verifica di assoggettabilità VAS, attraverso la stipula di un Accordo pubblico-privato.

#### **Art. 89 – Servizi di previsione con volumi tecnici e/o tecnologici**

1. Trattasi di nuovi spazi per servizi non previsti dal PA, ma compatibili con lo stesso. Tali servizi saranno da progettare in armonia con le disposizioni che eventualmente l'Ente Parco vorrà impartire.

2. Le aree interessate dai presenti servizi sono:

- SP 1 – località Tramonte sud
- SP 2 – località Teolo nord-est centro edificato
- SP 3 – località Teolo ovest centro edificato.

## **INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGRAMMAZIONE**

### **Art. 90 – Viabilità di livello provinciale programmata per il potenziamento**

*(Rif. PTCP – Tav. 4b)*

1. Il PAT individua con apposita simbologia la viabilità provinciale da potenziare già previste da atti di pianificazione sovraordinati.

### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. L' inserimento di tali infrastrutture dovrà essere progettato ed attuato in modo da inserire armonicamente la loro presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

- a. formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva per spessori consistenti, distribuita in forma discontinua ed irregolare lungo il tracciato al fine di dissolvere l'effetto di linearità prodotto dall'infrastruttura nel paesaggio;
- b. evitare gli effetti di accentuazione del tracciato sia pur realizzati con materiale vegetale;
- c. mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- d. mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- e. adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- f. nella formazione di strade, la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- g. andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare.

3. Sotto il profilo paesaggistico il PI, nel definire gli effettivi tracciati delle nuove infrastrutture stradali, dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione, da applicarsi anche in sede di progettazione delle stesse:

- a. effettuare uno studio preliminare del tracciato, che comprende l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio e delle componenti paesistiche minori che caratterizzano il territorio interessato, al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche;
- b. definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;
- c. valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio e alle caratteristiche ambientali;
- d. studiare le disposizioni delle piantagioni arboree lungo il percorso;
- e. definire il tracciato stradale adattandolo il più possibile alle condizioni morfologiche del territorio attraversato, predisponendo soluzioni che consentano di ridurre o compensare quei danni che sono inevitabili (quali sostituzione di rilevati con viadotti, sistemazione di corsi d'acqua, modellamento del corpo stradale, sistemazioni a verde, misure per la difesa della strada, ecc.);
- f. la sistemazione a verde non dovrà necessariamente prevedere il modello del filare alberato ma, a seconda degli ambiti interessati, potrà adottare diverse soluzioni progettuali. Il viale alberato sarà

preferibile nell'attraversamento di zone agricole piatte e sostanzialmente prive di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario: in tali casi il filare arboreo risulterà opportuno sia per articolare il paesaggio circostante, sia per sottolineare la strada stessa, indirizzando la vista sul percorso in mancanza di apprezzabili visuali poste lungo lo stesso.

4. Si richiamano in ogni caso le direttive di cui all'art. 48 del PTRC, e la necessità di VIA per le infrastrutture assoggettate per legge a tale obbligo.
5. Gli interventi di attuazione saranno da realizzarsi preferibilmente previo convenzionamento o stipula di accordi di programma fra Società, Concessionarie, Enti competenti ed Amministrazioni Locali interessate.
6. Nell'ambito delle previsioni di progetto delle infrastrutture viarie, i cui tracciati non sono ancora individuati da progetti definitivi o non sono ancora individuati nel PRG, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione. Conseguentemente alla definizione dei tratti stradali di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, essi verranno riportati nella Tavola 1 del PAT, congiuntamente alla relativa fascia di rispetto, senza comportare variante al Piano.
7. Essendo in fase di aggiornamento il PPV, le previsioni sulla viabilità provinciale potranno essere oggetto di modifiche.
8. La nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal DM 05/11/2011 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento e tutta la normativa vigente applicabile in materia.
9. Le nuove intersezioni dovranno rispettare quanto previsto dal DM 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora siano intersezioni a rotatoria interessanti SS.PP., dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'Amministrazione Provinciale.

#### **Art. 91 – Percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o di progetto**

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

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Il PI svilupperà il tema in armonia con la legislazione vigente ed il manuale tecnico pubblicato dalla Regione, dettando indicazioni sulle caratteristiche e sul tipo di pavimentazioni da impiegare:
  - a. lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;

- b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quelle sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c. lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
- d. la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi ed integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
- e. laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il competente Consorzio misure strutturali atte a temperare le reciproche esigenze;
- f. tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

#### **Art. 92 – Percorsi escursionistici esistenti e/o di progetto**

1. Trattasi di itinerari individuati, con appositi progetti, dal Parco Colli. La loro realizzazione avverrà in armonia con le indicazioni dell'Ente Parco.

#### **Art. 93 – Nodo di viabilità importante**

1. Il PAT individua con apposito simbolo il punto critico della viabilità di importanza comunale. Criticità da risolvere con soluzioni idonee in ragione delle funzioni.

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Nella formazione del PI tale infrastruttura dovrà essere classificata con il rango di incrocio tra viabilità provinciale e viabilità minore.

3. L'organizzazione dell'infrastruttura dovrà essere progettata ed attuata in modo da inserire armonicamente la sua presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

- formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva con spessori che consentono un'ampia visibilità dell'incrocio;
- evitare gli effetti di accentuazione dell'opera sia pur realizzati con materiale vegetale;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;

- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare;
- in alcuni ambiti dove si vuole marcare un sito con valore diverso attraverso le caratteristiche dell'opera, potranno essere inseriti elementi architettonici e di arredo diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, ciò soprattutto in prossimità di quei luoghi che potrebbero assumere la funzione di "porta di accesso" ad una determinata area.

4. Sotto il profilo paesaggistico il PI, nel definire le dimensioni della nuova infrastruttura, dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione, da applicarsi anche in sede di esecuzione delle stesse:

- effettuare uno studio preliminare dell'opera, che comprende l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio, delle componenti paesistiche minori ed i valori architettonici che caratterizzano il territorio interessato al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche.

5. Si richiamano in ogni caso le direttive di cui all'art. 48 del PTRC, e la necessità di VIA per le infrastrutture assoggettate per legge a tale obbligo.

6. Gli interventi di attuazione saranno da realizzarsi preferibilmente previo convenzionamento o stipula di accordi di programma fra le Amministrazioni locali interessate.

## **VALORI E TUTELE**

1. Il presente capitolo recepisce le forme di tutela dettate principalmente dalla VAS al fine di assicurare la congruità delle scelte del PAT rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello stesso.

### **Art. 94 – Ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (Abbazia di Praglia)**

1. Il PAT individua gli ambiti da riqualificare e valorizzare. Trattasi di aree scarsamente modificabili che rappresentano il primo fondamentale evento di percezione dell'ambiente, in quanto condizionano l'ampiezza visuale e la collocazione dei punti focali rispetto all'osservatore.

2. Obiettivo del PAT è quello di mantenere e, dove possibile ripristinare, l'assetto originario di tali aree, caratterizzate da una modellazione superficiale che non ha portato radicali cambiamenti di assetto, ma è stata ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio e dell'Abbazia.

3. Ugualmente oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi infrastrutturali, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari cadenze e geometrie, nonché gli elementi che maggiormente incidono sulla percezione dell'ambiente, costituenti fondamentali del paesaggio, costituiti da quinte dovute ad una netta soluzione di continuità esistente nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.

## **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

4. La VAS opererà, in armonia anche con il vincolo specifico dell'Abbazia di Praglia, i controlli sul PI tendenti ad approfondire i seguenti temi:

- a. tutela di naturalità della matrice urbana: in queste zone le tutele dovranno prevedere attraverso indicazioni del PI e/o interventi di rinaturazione individuati da progetti, nuove unità para-naturali in grado di favorire la funzionalità della rete ecologica; la possibilità di valorizzare tale categoria è di importanza decisiva nel territorio ove i processi di artificializzazione e frammentazione hanno raggiunto livelli elevati.
- b. tutela degli elementi di naturalità nella matrice agraria: nelle aree agricole si dovrà svolgere una azione importante per il consolidamento della rete ecologica mediante conservazione e/o ripristino degli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, incolti di piccole dimensioni etc., che nell'insieme contribuiscono a conservare un discreto livello di biodiversità.

## **Art. 95 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete**

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le norme degli artt. 19 e 60.

## **Art. 96 – Edilizia rurale sparsa e complessi di valore storico**

1. Il PAT riporta nelle Tavole grafiche gli edifici ed i complessi di valore monumentale e testimoniale diversi da quelli di cui agli artt. 18 e 60 delle presenti norme. Tali immobili sono quelli già individuati nel PRG vigente.

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata protezione a tali complessi, qualora necessario, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo eventualmente con la competente Soprintendenza la categoria tipologica di riferimento nonché la corrispondente categoria di intervento e le destinazioni d’uso ammissibili, ai sensi del precedente art. 18 (vincolo monumentale) e 34 nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

3. Saranno possibili interventi più radicali rispetto a quelli attribuiti ai sensi del precedente punto solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d’uso, previo assenso della Soprintendenza, ove necessario. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere gli edifici nel loro complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

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

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

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

**Art. 97 – Complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze – S. Sistemi dei centri di spiritualità – A. Sistemi dei beni archeologici**

*(Rif. PTCP – Tav. 4b – Art. 26.d.2 – 26.d.5)*

EDIFICI

1. Per gli edifici sono integralmente richiamate e ribadite le norme degli artt. 19, 62, 73 per i centri di spiritualità e gli artt. 71, 72 per i sistemi dei beni archeologici.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Il PI dovrà adottare misure volte a:

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

3. Dalla data di adozione del PAT, l'eventuale potenzialità edificatoria espressa dalle aree pertinenziale e/o dai contesti figurativi di immobili di valore manomente e/o testimoniale, e che siano classificate come zone residenziale dallo strumento urbanistico generale (PRG vigente), potrà essere utilizzata nella stessa STO a destinazione residenziale ma esternamente all'area di pertinenza e/o del 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 in edificabilità.

4. I riconoscimenti della potenzialità edificatoria descritti al comma precedente potranno essere attuati a condizione che le aree pertinenti e/o dei contesti figurativi non siano già soggette ad altro tipo di vincolo e ad avvenuto accertamento che l'edificazione non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dalle norme tecniche del PAT riguardante i contesti figurativi e/o le aree pertinenti.

**Art. 98 – Contesto figurativo dai valori monumentali – Ambiti di parchi e giardini storici, Land Markers**

*(Rif. PTCP – Tav. 4b – Art. 26.d.2 – 26.d.5)*

1. La tavola 4 del PAT "Carta delle trasformabilità" individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della LR 11/04 i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti di interesse storico-architettonico ed in coerenza con quanto indicato nel PTCP vigente.

2. Le conferme o le variazioni ai contesti indicati dal PTCP, effettuate ai sensi dell'art. 59 delle Norme Tecniche, si intendono operative rispetto al regime di salvaguardia, già nella fase di adozione del PAT.
3. Obiettivo del PAT è quello di mantenere e, dove possibile ripristinare, l'assetto originario di tali aree, caratterizzate da situazioni che non hanno portato a radicali cambiamenti di assetto, ma sono state ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio.
4. Oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi storici presenti e naturalistici, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio.
5. La salvaguardia di detto territorio dovrà avvenire attraverso una progettazione dettagliata del sito (SUA e/o progettazione puntuale con propria scheda d'intervento).

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

6. All'interno delle aree di cui al presente articolo, il PI individuerà le opere soggette a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
7. In riferimento agli ambiti individuati dal PAT, il PI dovrà in particolare:
  - valutare la possibilità di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico, nel caso le preesistenze degradanti o comunque incongrue possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra gli stessi ed il loro immediato intorno;
  - disciplinare l'uso delle aree verdi di interesse naturalistico sulla base delle specifiche caratteristiche del sito;
  - dettare norme per la conservazione dei beni naturali, da operarsi attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto ed alla compensazione delle masse arboree;
  - dettare norme sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammissibili per gli edifici esistenti, compresa la possibilità del turismo rurale ed ecologico.
8. Fino all'approvazione della prima variante al PI, adeguata al PAT, 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 DPR 380/2001, nonché l'eliminazione delle superfetazioni incongrue.
9. Relativamente al "Sistema delle Ville Venete" si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell'art. 26 lettera c delle Norme Tecniche del PTCP.

#### **Art. 99 – Coni visuali**

1. Il PAT individua in tavola 4 i più significativi coni visuali relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- il PI integrerà le individuazioni operate dal PAT e ne preciserà la localizzazione.
- i coni visuali potranno essere di due tipi : Aperti e Puntuali. I coni visuali aperti sono volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni, mentre i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali;
- il PI determinerà la distanza in cui l'edificazione sarà da vietare, considerando il vertice in cui viene posto il cono visuale e l'angolo ad esso assegnato;
- gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale fino alla distanza considerata, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito;
- per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche redatte ai sensi del precedente art. 34 e 29 delle NT al fine di eliminare elementi incongrui, che potranno essere oggetto di credito edilizio.

### **Art. 100 – Centri Storici**

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le norme dell'art. 34.

### **Art. 101 – Ambiti per la formazione dei parchi e delle risorse naturali di interesse comunale**

1. Il PAT individua le aree che per la loro localizzazione, per la limitata alterazione antropica e per i valori ambientali e storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale, e costituiscono gli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale.

2. Tali aree, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-documentale, e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti sono riservati alla futura istituzione di parchi e riserve di interesse locale con possibilità di creare aree destinate a servizi di supporto all'attività turistica ed ecologica.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. All'interno delle aree di cui al presente articolo, il PI individuerà le opere soggette a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplinando il procedimento e le

modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

4. Il PI sottoporrà a specifica disciplina di parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della LR 40/84, i beni immobili ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, che rientreranno nel regime giuridico di cui agli artt. 822, 823, 824, 825, 826 del Codice Civile e dei disposti di cui all'art. 26 c. 2.b del PA.

5. Nelle more di tale adempimento, nelle suddette aree sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia che possano alterare o compromettere lo stato dei luoghi, ed in particolare la realizzazione di edifici, strutture o infrastrutture ambientalmente incompatibili.

6. In riferimento agli ambiti individuati dal PAT, il PI dovrà in particolare:

- valutare la possibilità di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico, nel caso le preesistenze degradanti o comunque incongrue possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra gli stessi ed il loro immediato intorno;
- disciplinare l'uso delle aree verdi di interesse naturalistico sulla base delle specifiche caratteristiche del sito;
- dettare norme per la conservazione dei beni naturali, da operarsi attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto e alla composizione delle masse arboree;
- dettare norme sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammissibili per gli edifici esistenti, compresa la possibilità del turismo rurale ed ecologico.

7. Tra gli studi propedeutici alla formazione del PI, il comune dovrà approntare uno studio botanico e storico nelle aree individuate al fine di accertare la presenza di alberature d'epoca da tutelare e/o la presenza di essenze estranee delle quali prevedere la sostituzione.

#### **Art. 102 – Perimetro del Parco – Matrice primaria**

*(Rif. PTCP – Tav. 3b – art. 19.a)*

1. Intera area del Parco Ambientale dei Colli Euganei per la quale il PRG vigente e le indicazioni del presente PAT, articolo successivo, ha individuato le matrici di cui all'art. 19.a del PTRC.

#### **Art. 103 – Area nucleo o matrici naturali primarie**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 12 - 13 – PTCP – Tav. 4b – art. 18)*

1. Il PAT individua nell'area dei Colli la matrice naturale primaria quali sono rappresentativi anche i parchi delle ville più importanti esistenti sul territorio.

2. Essi costituiscono l'ossatura della rete ecologica e corrisponde alle aree SIC e ZPS.

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

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

#### PRESCRIZIONI

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

#### **Art. 104 – Elementi puntuali – Alberi monumentali**

1. Il PAT individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione “I grandi alberi” della Provincia di Padova. Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali, da disciplinare nel PI, sono mirati al recupero ed alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.).

#### **Art. 105 – Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e valorizzare e paesaggi storici**

*(Rif. PTCP – Tav. 5b – art. 22.a)*

1. Trattasi di ambiti sostanzialmente rispondenti alle caratteristiche alle corrispondenti Norme del PTCP e che, pertanto, si intendono qui integralmente riportati sia per le prescrizioni che per le direttive.

#### **Art. 106 – Zona di ammortizzazione o transizione (Area di connessione naturalistica)**

*(Rif. PTCP – Tav. 1b – art. 19.b)*

1. Il PAT individua le zone di connessione naturalistica, denominabili “buffer zone”. Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto con la zona urbana.

#### PRESCRIZIONI

2. Le zone di ammortizzazione o transizione individuate dal PAT saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l'edificato ed il territorio “aperto” dovranno essere sempre realizzate.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungi i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

#### **Art. 107 – Corridoi ecologici principali (green way e blueway)**

*(Rif. PTCP – Tav. 1b – art. 19.c)*

1. Il PAT individua nel suo territorio i corridoi ecologici principali, la cui funzione di corridoi preferenziali è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

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

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

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

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

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

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

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

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

#### **Art. 108 – Corridoio ecologico secondario (greenway e blueway)**

1. Il PAT individua nel suo territorio i corridoi ecologici secondari, i quali hanno la medesima valenza dei “corridoi ecologici principali”; pertanto essi sono regolamentati con la medesima disciplina di cui al precedente art. 107.

#### **Art. 109 – Corridoio ecologico**

*(Rif. PTRC – art. 25; PTCP – art. 19)*

1. Ambito con le medesime disposizioni di cui al precedente art. 107 delle presenti norme.

#### **ALTRE DISPOSIZIONI DEL PTRC – INDIRIZZI E QUALITÀ PAESAGGISTICA**

2. Nella formazione del PI si dovrà considerare:

- la qualità del processo di urbanizzazione: individuare e prevedere adeguate compensazioni per la perdita di spessore ecologico causata dalla crescita urbana, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche del contesto;
- il valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici: sono da promuovere le conoscenze degli insediamenti e dei manufatti storico-testimoniali, in particolare l'Abbazia di Praglia.

#### **Art. 110 – Barriere infrastrutturali (centri edificati e viabilità)**

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

2. Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili, quali ad esempio la volpe, quelle più territoriali (mustelidi, piccoli passeriformi) e quelle terricole (micromammiferi, anfibi, rettili), che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o

condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano (investimenti).

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

4. Tali elementi, da analizzare puntualmente in sede di redazione del PI, sono costituiti anche dalle barriere infrastrutturali primarie costituite dagli aggregati urbani. Tali barriere risultano di ostacolo alla continuità ecologica con le infrastrutture che le costituiscono e fonte di impatto indiretto sul sistema ambientale (aria, acqua, occupazione di suolo, rumore...).

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI dovrà prevedere, mediante specifica disciplina:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

6. Il PI provvederà a suddividere le barriere infrastrutturali 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).

### **Art. 111 – Barriere naturali (corsi d'acqua)**

1. Il PAT individua nel territorio le barriere naturali, le quali potrebbero rappresentare gli ostacoli anche di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo lineare costituisce elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli “effetti Barriera” nei confronti delle specie animali presenti nel territorio.
2. Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano.
3. Il PAT persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di “pianificare” le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Nella stesura del PI si dovranno valutare le possibilità di inserire in ambiti predeterminati degli “Ecodotti”, al fine di superare la barriera e consentire la continuità dei flussi dispersivi.
5. Gli attraversamenti costituiti da sottopassi, sovrappassi e/o ecodotti potranno essere individuati in base alle specie faunistiche che frequentano le zone e alle loro abitudini.
6. Si individuano alcune categorie principali:
  - piccoli animali terrestri che sono attratti dal calore e dalla luce evitano di passare sottoterra;
  - animali di piccola e media taglia normalmente usano cunicoli sotterranei, p.e. volpi, mustelidi ed altri piccoli mammiferi.

### **Art. 112 – Contesto agrario integro afferente all'Abbazia di Praglia**

1. Trattasi di contesto agrario di pianura antistante l'Abbazia di Praglia caratterizzato da produzioni minori che beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi. In tali aree è presente una dimensione ambientale e/o paesaggistica che per importanza e peso risulta non secondaria a quella agricolo-produttiva. In particolare possono rientrare in tali aree gli ambiti di produzioni di qualità e tipicità non riconosciuta ma legata a marchi di volontà. Possono essere considerate le siepi campestri di valenza naturalistica e/o paesaggistica, le colture specializzate e gli ambiti collegati alla vendita di prodotti tipici e/o all'attività agrituristica.
2. Il PI provvede a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle attività agricolo-produttive collegate al sito storico-architettonico.

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

4. Il PI:

- salvaguardia l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria e comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).

5. La modifica futura degli ambiti, in termini di dimensioni e di colture previste, non costituisce variante al PAT.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

7. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo ed al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale e comunque nel rispetto dei vincoli esistenti.

#### **Art. 113 – Ambiti di bonifica integra (maglia poderale orientata)**

##### PRESCRIZIONI

1. Il PAT individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da:

- scarsa edificazione
- presenza di alberature
- campi chiusi
- sistemazioni tradizionali
- prossimità di corsi d'acqua
- altri elementi di interesse ambientale e storico-testimoniale.

2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:

- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpoderale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
- conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
- conservare le residue sistemazioni a cavino;
- salvaguardare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla LR 11/2004 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia ed al ripristino del paesaggio agrario del territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.
4. La disciplina di cui al comma precedente, dovrà perseguire:
  - il riordino urbanistico complessivo, esteso alla viabilità;
  - la definizione delle regole edilizie (tipologie, caratteristiche, limiti di ammissibilità delle trasformazioni e delle modificazioni d'uso);
  - la regolamentazione degli annessi agricoli;
  - la tutela delle colture arboree tradizionali e la definizione del margine urbani, rispetto alla campagna, anche tramite sistemi di vegetazione arborea e di aree verdi con funzione ricreazionale ed ecologica.
5. In recepimento al parere VAS, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

### **Art. 114 – Aree per lo sport con attrezzature edificate**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 28 c. 7)*

1. Aree per le quali il PI dovrà tenere conto del tipo di strutture, anche rilevanti, da ospitare.
2. Oltre alle attrezzature sportive e per la ricreazione, sono consentite attrezzature leggere per il tempo libero e per il turismo giornaliero.
3. Le strutture coperte non potranno superare gli 800 mc.
4. I progetti dovranno essere in armonia con i disposti dell'Ente Parco.

### **Art. 115 – Aree per lo sport senza attrezzature edificate**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 28 c. 7)*

1. Aree atte ad ospitare impianti sportivi di cui all'art. 28 c. 7 del PA.
2. Area già normata dal PRG art. 25.F3, approvata dalla RV e dall'Ente Parco, che il PAT riconferma in toto.

### **Art. 116 – Aree attrezzate da riqualificare**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 28 c. 6.b)*

1. Trattasi di aree individuate dal PA come siti da recuperare o riqualificare.
2. Il PI valuterà i siti con norme per il recupero con interventi di riuso, ristrutturazione o riedificazione delle costruzioni preesistenti.

### **Art. 117 – Parcheggi**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 27 c. 8.a-8.b)*

1. Il PI in armonia con l'Ente Parco predisporrà un idoneo progetto per la realizzazione di parcheggi di cui all'art. 27 delle Norme del PA.

### **Art. 118 – Attrezzature turistiche – Aree a campeggio**

*(Rif. Comune)*

1. Trattasi di aree individuate dal PAT fuori del PA, ove possibile, tali strutture saranno realizzate seguendo i disposti dell'art. 28 c. 6 delle Norme del PA.
2. In recepimento del parere VAS, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

### **Art. 119 – Impianti sportivi specialistici sovracomunali**

1. Il PAT individua, in prossimità dell'area produttiva esistente, fuori dall'ambito del PA, la possibilità di realizzare con il PI una struttura specialistica sportiva e per il tempo libero (biciclette BMX, bici cross, ecc., no motorismo).

### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Il PI detterà norme per:
  - il recupero di eventuali edifici esistenti;
  - la quantità di area che potrà essere impegnata;
  - gli usi di supporto consentiti (aree per camper, club house, parcheggi, ecc.);
  - i parametri stereometrici ammissibili;
  - la tutela dell'ambiente definendo i margini piantumati ai confini con la campagna.

3. Ai sensi della DGRV 3650/2008 e del suo Allegato interpretativo – lettera C – SAU – 2 – Criteri per la determinazione della SAU – penultimo comma, le aree sportive specialistiche (area equiparabile ai campi da golf) del presente articolo sono da ritenersi esclusi dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche di SAU, trasformabile in destinazione non agricola calcolata ai sensi del succitato atto regionale, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione. Conseguentemente l'area potrà essere impermeabilizzata solo sulle parti edificate e quindi con consumo di superficie agricola trasformabile.

4. In recepimento del parere VAS, limitatamente all'impianto ubicato a nord a ridosso dell'area produttiva, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

#### **Art. 119-bis – Servizi ed attrezzature di progetto**

1. Il PAT, a seguito del parziale accoglimento di una osservazione, individua, con apposito simbolo, in prossimità dell'area urbanizzata esistente, entro il perimetro del Parco Colli, la possibilità di realizzare con il PI una struttura specialistica e per il tempo libero (parco sportivo, ricreativo, educativo, ecc.) per attività all'aperto per giovani ed anziani.

2. L'area in oggetto, in sede di PI dovrà essere attuata in coerenza con la normativa relativa alle Aree di Promozione Agricola del Piano Ambientale e per la quale dovrà essere acquisito il parere del Parco Regionale dei Colli Euganei stante la presenza del biotopo di S. Daniele Località Lago Verde, nonché dovranno essere acquisiti appositi pareri relativi alla Valutazione della Compatibilità Idraulica ed alla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

#### **Art. 120 – Progetto integrato**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – art. 35 c. 1)*

1. Si richiamano i progetti unitari 1 e 2 del PA, riferiti alla cava di Monte Merlo ed ai collegamenti con Villa Lugli, il secondo al complesso ricettivo-termale di Teolo e Torreglia.

2. Progetto integrato di "Villa Lugli" a Tre Ponti di Teolo. Il progetto concerne azioni per la valorizzazione del sito, con il recupero dei segni contestuali alla Villa (in particolare il collegamento storico coi Colli, con la realizzazione di un viale alberato dalla pedecollinare alla villa) e l'insediamento di attrezzature di interesse del Parco (ad es. il Centro di documentazione sulle ville venete, nel quadro della realizzazione della prevista Porta del Parco, dotata di attrezzature e spazi di sosta, al fine di contenere il traffico sulla via del Colli e di offrire servizi complementari all'Abbazia di Praglia che sarà collegata a Villa Lugli con apposito percorso).

**Art. 121 – 48 – 50 Cave di interesse naturale dismesse**

*(Rif. Piano Ambientale Parco Colli – Piano Cave)*

**1. CAVA N. 48 – Monte Brustola**

Categoria d'intervento:

(Col)

Destinazione d'uso:

ambito di interesse naturalistico; inserimento dell'ambito, a ricomposizione ultimata, tra le zone di riserva naturale orientata, previa apposita variante al Piano Ambientale.

Direttive per il progetto ed interventi specifici:

conservazione e potenziamento dei processi biocenotici in atto;  
inserimento del sito in percorsi didattico-naturalistici.

**2. CAVA N. 50 – Monte Matello**

Categoria d'intervento:

(Col)

Destinazione d'uso:

ambito di interesse naturalistico.

Direttive per il progetto ed interventi specifici:

conservazione e potenziamento dei processi biocenotici in atto;  
inserimento del sito in percorsi didattico-naturalistici.

## **PARTE TERZA**

# **NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE AMBIENTALE**

## Art. 122 – Tutela dei Centri Storici

1. Il PAT assume e conferma negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione dei centri storici eseguita dai Comuni ai sensi della LR n. 80/80.
2. Il PI con riferimento ai centri storici in sede di redazione e nella revisione di quelli esistenti, dovrà:
  - riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infra-strutturali;
  - conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
  - definire, nei limiti delle rispettive competenze, norme ed indirizzi e redigere gli strumenti previsti dalla legge per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto dei centri storici, indicando altresì le aree riservate esclusivamente o prevalentemente all'uso pedonale e ciclabile.
3. Il PI provvederà inoltre a valorizzare il sistema dei centri rurali minori al fine del loro recupero tramite azioni coordinate.
4. In sede di revisione della disciplina per i centri storici il PI dovrà rafforzare la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.
5. In tale occasione potranno localmente venir definiti criteri di ordine ambientale che suggeriscano, per ambiti morfologicamente omogenei del paesaggio urbano, ovvero con riferimento alle diverse categorie tipologiche degli edifici tradizionali, i limiti di modificabilità dell'esistente a seguito di interventi di recupero: tali limiti, rispetto alle norme degli strumenti vigenti, potranno indicativamente prevedere nei diversi casi:
  - la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, di edifici di particolare pregio inseriti in quell'ambito, con l'obbligo di ripristino secondo i modelli originari delle parti degradate (ciò potrà comportare la conservazione dell'assetto volumetrico, dei setti murari portanti, della sagoma e dei prospetti esterni, l'eliminazione di superfetazioni e manomissioni in contrasto con le caratteristiche originarie, il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, con sola possibilità di inserimento di servizi igienici, l'eventuale riuso funzionale);
  - l'obbligo di conservazione limitato all'involucro esterno nella sua interezza, ed eventualmente anche al sistema distributivo interno, caratterizzante il tipo edilizio, o elementi strutturali significativi (ciò potrà comportare il mantenimento del volume e della sagoma dell'edificio esistente, anche con modifica delle unità immobiliari, la possibilità di riuso residenziale di rustici incorporati o contigui mantenendo le forature esistenti, la possibilità di trasformazione di annessi rustici o di parte del piano terra a garage a condizione che possano essere preservate le dimensioni dei portoni di accesso esistenti, ecc.);
  - la possibilità di ampliamenti orizzontali e sopraelevazioni (raddoppio dello spessore del corpo di fabbrica, contenuti ampliamenti per esigenze residenziali ovvero per la realizzazione di servizi igienici, ampliamenti per la costruzione di garage esterni sull'area di pertinenza, aumenti contenuti degli annessi pertinenziali, ecc.), nonché di demolizioni parziali di alcuni elementi anche esterni, non caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale interessato.
6. Con riferimento a quanto sopra, il PI potrà specificare, ove compatibili con il rispetto delle categorie tipologiche presenti nel contesto, i tipi di ampliamento autorizzabili (ad esempio: in elevazione sui muri perimetrali, con estensioni laterali, con la creazione di timpani e abbaini per fruibilità del sottotetto, con corpi a

sporgere su prospetti secondari con uniformazione della falda, con corpi aggiunti a completamento, o regolarizzazione dell'involuppo planimetrico, ecc.). Si tenderà a suggerire di massima l'eliminazione delle superfetazioni recenti, senza particolare interesse architettonico o in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

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

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

9. L'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti sarà comunque condizionata alle previsioni dell'art. 34 delle presenti norme.

#### **Art. 123 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni.**

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

#### **PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PI**

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

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

3. Il PI detterà apposite norme sulla modalità di rappresentazione dei progetti di edifici di pregio ambientale-storico, a integrazione di quanto sarà disposto dal RE.

4. Si richiama comunque quanto disposto dal successivo articolo 128 sulla Edilizia Bioecologica.
5. L'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti sarà comunque condizionata alle previsioni dell'art. 34 delle presenti norme.

#### **Art. 124 – Opere incongrue ed elementi di degrado**

1. Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica; eventuali elementi incongrui individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

#### **Art. 125 – Tutela della falda acquifera sotterranea**

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

#### **PRESCRIZIONI**

2. Tutti i pozzi eventualmente esistenti nel territorio dovranno essere dotati di contatore di portata o volume come previsto dall'art. 40 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque approvato con PCR 107/2009.
3. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo) salvo diversa individuazione da parte dell'AATO, si applicano le norme previste dall'art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale" e dall'art. 16 del PTA, fino all'emanazione di direttive da parte degli Enti competenti.
4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".
5. Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ossia la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali.

#### **DIRETTIVE**

6. Il comune al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere:
  - ad aggiornare la banca dati dei pozzi privati con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente (N.B.: tutti i pozzi con Concessione Regionale compresi quelli per usi domestici al prelievo

- d'acqua sotterranea devono essere dotati di contatore volumetrico);
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
  - a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti.

## **Art. 126 – Inquinamento luminoso**

1. Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela della prevenzione dall'inquinamento luminoso attraverso:
  - riduzione dell'inquinamento luminoso;
  - sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
  - tutela e miglioramento dell'ambiente e conservazione degli equilibri ecologici;
  - risparmio energetico;
  - consentire le migliori condizioni alle attività degli osservatori astronomici.
2. Le sorgenti principali che possono causare inquinamento luminoso sono:
  - impianti di illuminazione pubblici;
  - impianti di illuminazione stradali;
  - impianti di illuminazione privati;
  - impianti di illuminazione di monumenti, opere, ecc.;
  - impianti di illuminazione di stadi, complessi commerciali, ecc.;
  - fari rotanti;
  - insegne pubblicitarie, vetrine.

## **PRESCRIZIONI**

3. Il Comune si dovrà dotare di apposito Piano Comunale, ai sensi della LR 17/2009, e in attesa di tale piano dovranno comunque essere osservate le prescrizioni di cui alla succitata legge e in particolare:
  - per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere 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, 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 di giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione di colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a basse pressione (ad emissione pressoché monocromatica)
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

### **Art. 127 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico**

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

#### DIRETTIVE

2. Il Comune attraverso i piani di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:
- modifiche alla viabilità atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
  - aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
  - indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
  - valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

### **Art. 128 – L'edilizia bioecologica**

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

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

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

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

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

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

7. Punti qualificanti e basilari dell’architettura bioecologica sono:

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

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

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

- Il terreno su cui sorgerà la costruzione dev’essere privo da perturbazioni geologiche (correnti idriche, campi magnetici aerei e sotterranei).
- L’edificio deve essere collocato lontano da centri industriali e grandi correnti di traffico.
- Le costruzioni devono essere distanziate tra di loro e collocate tra macchie di verde.
- La casa deve essere progettata a misura di chi vi abita e permettere la formazione di comunità.
- Vanno usati materiali da costruzione naturali e non sofisticati.
- Le pareti perimetrali, come pure quelle interne, devono permettere la traspirazione al vapore.
- La regolazione dell’umidità dell’ambiente deve avvenire in modo naturale e perciò vanno preferiti materiali igroscopici.

- Le pareti esterne devono poter filtrare gli agenti tossici dell'atmosfera e neutralizzarli.
- Vi deve essere un equilibrio delle caratteristiche termiche (accumulazione, coibenza, smorzamento).
- La temperatura ambiente e la temperatura superficiale devono essere ottimali.
- Il riscaldamento deve essere radiante, con la massima utilizzazione dell'energia del sole.
- I tempi di asciugamento della costruzione devono essere brevi.
- Terminata la costruzione, essa non deve emanare odori forti ma gradevoli e non emettere vapori tossici.
- Mediante accorgimenti costruttivi bisogna prevedere una protezione da rumori e vibrazioni.
- I materiali da costruzione non devono emettere radioattività.
- Bisogna preservare il naturale campo elettrico dell'aria e la ionizzazione fisiologica dei locali.
- È necessario non modificare il campo magnetico naturale.
- Bisogna evitare la presenza di campi elettromagnetici indotti da installazione non schermate.
- Si devono evitare influssi sulle radiazioni cosmiche terrestri.
- È necessario prestare attenzione all'arredamento e alle forme dei locali.
- È necessario rispettare le misure, le proporzioni e le forme armoniose.
- Bisogna impiegare materiali bio-ecompatibili e a basso consumo energetico (nella produzione, nella messa in opera e nel caso di demolizione).
- È necessario preferire materiali che non impoveriscano le risorse di materie prime in via di esaurimento.
- Bisogna progettare senza conseguenze sociali dannose.

## **PARTE QUARTA**

# **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 129 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.**

1. L'entrata in vigore del PAT e delle presenti NTA non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.
2. Sono sempre ammesse varianti di adeguamento al presente PAT.
3. La zonizzazione del Piano Regolatore Vigente viene ritenuta in toto coerente con il PAT e quindi eventuali modeste discrepanze / differenze eventualmente riscontrabili negli elaborati devono essere ricondotte al PRG vigente che assume valenza di primo Piano degli Interventi.

**Art. 130 – Norme di salvaguardia**

1. Il PRG vigente mantiene l'efficacia fino all'approvazione del PAT.
2. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili con il PAT, diventa in piano degli interventi ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della LR11/2004.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della LR 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.
4. I riferimenti normativi riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, ma previa presa d'atto in Consiglio Comunale della variazione degli elaborati interessati dalla variazione.
5. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**Art. 131 – Norme di salvaguardia del PTRC**

1. Le previsioni del nuovo PTRC adottato comportano per il PAT l'applicazione del regime di salvaguardia.

**Art. 132 – Modifiche al PAT**

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

### **Art. 133 – Modifiche conseguenti a varianti legislative**

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

2. L'adeguamento degli elaborati del PAT a seguito di variante al PATI o recepimento di normative sovra comunali ad esclusione di quelle derivanti da PTCP o PTRC o a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento degli elaborati di piano alle previsioni del PTCP e PTRC, comporta la necessità di provvedere ad una variante al PAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5 della LR 11/2004.

### **Art. 134 – Rinvio finale**

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