

**COMUNE DI  
SANT'ELENA**  
Provincia di Padova

**P.A.T.**  
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

# NORME TECNICHE



**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**IL SINDACO:**

**IL SEGRETARIO COMUNALE:**

**I PROGETTISTI:**

Urbanista  
Dott. Mauro Costantini

Geologo  
dott. Alberto Dacome

Agronomo:  
dott. Giorgio Chierigato

informatizzazione:  
GEMMLAB

**DATA:**

**gennaio 2013**

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **CAPO I**

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

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

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

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

Gli obiettivi generali che il PAT di Sant'Elena intende perseguire coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare, sono:

- a) Consolidamento e completamento della dimensione di urbana e quartiere del sistema insediativo centrale anche con il potenziamento delle funzioni a servizio della collettività;
- b) riordino e salvaguardia della struttura insediativa diffusa, organizzata per nuclei e borghi, a presidio del territorio, con il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della rete di collegamento anche di carattere ciclo pedonale
- c) limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e trasferimento attività non più compatibili con la residenza;
- d) Soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati.
- e) Riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la connessione tra le diverse reti stradali di scala territoriale e ridurre il traffico di attraversamento, soprattutto in ambito urbano;
- f) Incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale (bio-architettura).
- g) Utilizzo sostenibile di risorse limitate, quali il suolo, l'acqua, le fonti energetiche.
- h) tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico culturali del territorio

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

a) sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

b) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

- garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

c ) concertazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore;

d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

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

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

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

- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004 e successive modificazioni;
- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22 della legge regionale n.11/2004 e con riferimento al PATI del Monselicense ratificato dalla Giunta Provinciale n. 242 del 17.11.2011 e pubblicato sul BUR n. 93 del 09.12.2011, di cui recepisce e precisa gli indirizzi tematici specifici;
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale n.11/2004;
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale n.11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;

- determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale n.11/2004;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c) dell'articolo 13 della legge regionale n.11/2004;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

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

Il PAT è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione di progetto
- Relazione sintetica
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale – quadro conoscitivo – analisi e studi di natura specialistica (geologica, agronomica, ambientale)
- Norme Tecniche;
- Rapporto Ambientale VAS;
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale VAS
- Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
- Elaborati cartografici:
  - Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (1:10.000)
  - Tavola 2 – Carta delle Invarianti (1:10.000)
  - Tavola 3 – Carta delle Fragilità (1:10.000)
  - Tavola 4 – Carta della Trasformabilità (1:10.000)

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

Il presente PAT è redatto sulla base di previsioni decennali.

Le varianti al PAT sono adottate ed approvate con le procedure degli articoli 14 e 15 della legge regionale n.11/2004.

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

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

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

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

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

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore o di carattere sovra comunale e dalle seguenti norme.

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

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

Nel caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento. L'adeguamento degli elaborati del PAT 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 P.A.T ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 5 della L.R. 11/2004.

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

Ai fini della valutazione degli effetti ambientali:

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

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PAT);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

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

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

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

Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia. Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il

rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

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

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

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

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

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

#### **ART. 4.1 CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre. -

È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria. -

Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro. -

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio. -

E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste. -

Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica). -

E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

## **ART. 5 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE DEL MONSELICENSE**

Il PAT aderisce agli obiettivi indicati dal PTCP approvato e del PATI del Monselicense Monselicense ratificato dalla Giunta Provinciale n. 242 del 17.11.2011 e pubblicato sul BUR n. 93 del 09.12.2011, sviluppandoli nelle specifiche azioni di piano. Le previsioni del P.A.T.I. del Monselicense comportano per il P.A.T. l'applicazione del regime di salvaguardia, relativamente alle tematiche affrontate dallo strumento urbanistico intercomunale. Il Comune si impegna inoltre ad adeguarsi ed a recepire integralmente quanto previsto dal P.A.T.I. del Monselicense nella forma in cui quest'ultimo sarà approvato.

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

In particolare i tematismi oggetto del P.A.T.I. del Monselicense riguardano:

1. sistema ambientale: tutela delle risorse naturalistiche e ambientali; integrità del paesaggio naturale;
2. difesa del suolo: localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali; disciplina generale per la loro salvaguardia;
3. paesaggio agrario e di interesse storico;
4. servizi a scala territoriale;
5. settore turistico ricettivo;
6. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
7. attività produttive;
8. sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

Gli Obiettivi specifici dei tematismi oggetto della disciplina del Pati, con specifico riferimento al territorio comunale di Sant'Elena fra quelli indicati all'art. 5 delle Norme Tecniche del Pati stesso sono:



**sistema ambientale**

- a. individuazione e disciplina delle aree di valore naturale e ambientale;
- b. definizione degli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare:
  - 1. tutela e miglioramento delle reti ecologiche (corridoio ecologico primario di connessione di Villa Conti a Granze con l'area a nord verso il Bisatto e l'area euganea, l'area di connessione naturalistica di 1° grado del'area limitrofa a nord e est di del parco di Villa Miari De Cumani)
  - 2. salvaguardia dei corsi d'acqua, in particolare, dello Scolo Degora Valdorsa;
  - 3. gestione delle emergenze naturalistiche di carattere idrogeologico e geomorfologico, in particolare i paleoalvei<sup>1</sup>;
  - 5. tutela delle aree di valore naturalistico e mantenimento delle biodiversità con formazioni vegetali rilevanti, portatori di valori ecologici, in particolare dello "Boschetto di Sant'Elena"<sup>2</sup>, le "Oasi di Protezione naturalistica di Villa Miari"<sup>3</sup>;
  - 6. salvaguardia delle emergenze culturali, in particolare del centro Storico e del sistema delle Ville Venete;
- c. individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle falde acquifere.

**difesa del suolo**

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

**paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico**

- a. salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b. conservazione o ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- c. salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;

**paesaggio di interesse storico:**

- a. complessi ed edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, Ville Venete, contesti figurativi, quali Villa Miari De Cumani, Barchessa di Villa Miari De Cumani , Ca Castello<sup>4</sup>;
- b. Il centro storico di capoluogo;
- c. grandi percorsi extraurbani e itinerari di interesse storico-ambientale, in particolare l'itinerario dei Parchi Storici di interesse botanico, e la strada delle ville e di parchi del Retratto del Gorzon<sup>5</sup>;

---

<sup>1</sup> Tavola A2 del PATI

<sup>2</sup> Indicato con la sigla "S11" nella tav. A4 del PATI

<sup>3</sup> Indicato con la sigla "N2" nella tav. A4 del PATI

<sup>4</sup> Riportate agli elaborati B4.2 e B4.3 del PATI

<sup>5</sup> Indicato con le sigle "I16" e "T3" nella tav. A4 del PATI

d. sistemazioni agrarie tradizionali;

### **servizi a scala territoriale**

- a. individuazione delle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più funzioni strategiche, o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, definite "Poli Funzionali";
- b. ricognizione dei Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- c. definizione dei criteri per l'individuazione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni relative;
- d. individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia dei Poli esistenti.

### **settore turistico – ricettivo**

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

### **sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità**

- a. definizione della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza;
- b. definizione delle opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- c. definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
- d. definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale.

### **attività produttive**

- a. valutare la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario, definendo le opportunità di sviluppo – anche in relazione all'impiego di risorse naturali nei processi produttivi – in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile";
- b. individuare le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;
- c. definire l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, da confermare e/o potenziare (caratterizzati da effetti sociali, territoriali, ambientali, relazionati con altri comprensori produttivi di livello provinciale, regionale, interregionale);

d. individuare, secondo i criteri dettati dal P.T.R.C. ed in coerenza con i contenuti del P.T.C.P., gli ambiti preferenziali idonei alla pianificazione dei nuovi insediamenti definiti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Monselicense"

Le specifiche azioni, precisate dal PAT o da definirsi con il PI, sono descritte dalle presenti norme in riferimento ai singoli temi trattati.

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

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

Al fine di favorire un diretto rapporto fra le previsioni di dimensionamento residenziale del PAT, e le dinamiche insediative reali, l'attuazione delle indicazioni del PAT attraverso il P.I. potrà avvenire per fasi successive, ognuna delle quali non potrà superare il 40% della volumetria massima prevista dal dimensionamento del Piano.

Ciascuna delle fasi potrà essere attivata una volta che sia stata attuata / convenzionata una percentuale di circa il 60% della volumetria prevista dalla fase precedente.

I limiti di cui al punto precedente non si applicano in caso di attuazione mediante procedura di accordo pubblico-privato di cui al successivo art. 10.

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

## CAPO II MODALITA' DI ATTUAZIONE DI PIANO

### ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA

#### Definizione

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

#### Direttive

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

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

Secondo quanto previsto dall'art. 1.2 dell'Allegato n. 2 delle N.T. del P.A.T.I. del Monselicense, gli interventi previsti nelle aree produttive dai P.R.G. vigenti già disciplinati secondo principi perequativi, nonché gli interventi già convenzionati e quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso alla data di adozione del P.A.T.I. , purché riguardanti i tematismi oggetto del P.A.T.I., continuano ad essere disciplinati dai Piani Regolatori Generali vigenti al momento dell'adozione del P.A.T.I. stesso

La perequazione urbanistica di norma non si applica nelle aree urbane consolidate, per le quali il PAT prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica. Qualora in sede di P.I. vengano individuati ambiti di riqualificazione ai sensi del successivo art. 34, o ambiti di trasformazione o integrazione urbana, anche se interni al consolidato, si applicano le norme di cui al presente articolo.

#### Prescrizioni

PI, PUA, comparto urbanistico e gli atti di programmazione negoziata, attuano la perequazione, secondo quanto previsto all'articolo 35 della legge regionale n.11/2004, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

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

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva

e ambientale, ecc.). Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo

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

Nel caso in cui gli interventi in cui si applica la perequazione urbanistica possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Si sottolinea che, nella definizione degli accordi con i privati, si dovrà garantire:

- la discrezionalità del provvedimento finale, ovvero che l'Amministrazione si riservi la facoltà di valutare l'effettiva opportunità della proposta ed in particolare se essa sia idonea a conseguire un dato interesse pubblico;
- che l'accordo sia conseguente ad una proposta pervenuta dai soggetti destinatari del provvedimento finale e non dall'Amministrazione procedente.
- il perseguimento dell'interesse pubblico e privato, ovvero che l'interesse pubblico che l'art. 6 L.R. n.11/2004 impone di perseguire, sia di valenza primaria ma, nel contempo, sia assicurato anche il soddisfacimento dell'interesse privato."

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

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

Nel caso che il P.A.T. consenta più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, il Comune può – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e secondo le modalità di cui all'allegato 2 punto 1.3 delle Norme tecniche del PATI del Monselicense. L'Amministrazione Comunale può selezionare con il P.I. la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione che rivestono rilevante interesse pubblico e per i quali il Comune abbia deciso di promuovere procedure di evidenza pubblica, al fine di valutare eventuali proposte per cui procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati, il relativo avviso per la formulazione di tali proposte dovrà indicare:

- 1) I principali obiettivi di rilevante interesse pubblico, gli standard di qualità urbana rapportati con il P.A.T., con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.. Dovranno quindi essere evidenziate le possibili dotazioni territoriali ai quali il privato può contribuire nella formazione di un comparto continuo o ad arcipelago;
- 2) I criteri di valutazione delle proposte. Tali criteri dovranno essere sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.
- 3) Le eventuali misure di incentivazione all'intervento;
- 4) La quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di Piano;
- 5) Le destinazioni d'uso ed i parametri dimensionali ammissibili;
- 6) Il metodo di calcolo del plusvalore economico conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente al quale dovrà essere individuata la convenienza pubblica in termini economici, sostanzialmente attraverso la proposta di ripartizione, tra pubblico e privato, del plusvalore economico. Per "plusvalore economico" legato alla valorizzazione urbanistica si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. per tramite dei P.U.A. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica;
- 7) Lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti."

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

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione
- i parametri dimensionali dell'intervento;
- i criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

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

- la capacità edificatoria di ciascuna area di trasformazione;
- la superficie di concentrazione volumetrica comprensive di standard primari e viabilità, strettamente necessarie all'intervento;

- la superficie da cedere all'Amministrazione
- gli strumenti operativi per la gestione dei comparti.

## 7.2 Definizione del rilevante interesse pubblico

Potrà di norma essere riconosciuto un rilevante interesse pubblico, tale da consentire la predisposizione di Accordi Pubblico – Privati, alle proposte di intervento relative ad ambiti o comparti sottoposti a PUA che prevederanno la partecipazione all'attuazione di quanto previsto dal Programma Pluriennale delle opere pubbliche, nonché all'attuazione di interventi quali:

- Individuazione di aree destinate a ricaduta di crediti edilizi;
- Interventi di miglioramento delle fragilità dell'assetto idrogeologico del territorio individuate dal PAT;
- Cessione di alloggi ERP;
- Interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale individuati dal PAT;
- Eliminazione di opere incongrue individuate dal PAT;
- Interventi di miglioramento della qualità urbana individuati dal PAT (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci)."

## ART. 8 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO

### Definizione

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

### Definizione

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

### Obiettivi

Il PAT attraverso il credito edilizio persegue i seguenti obiettivi:

- il ripristino e riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove ricostruire le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche;
- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e culturali tradizionali;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali;

- riqualificazione di ambiti con carenze e/o inadeguatezza a livello di urbanizzazioni, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici; tali ambiti possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.
- Riqualificazione dei nuclei insediativi sparsi mediante il riordino, la ricomposizione ed integrazione delle preesistenze consolidate

### **Direttive**

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

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

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

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

Ambiti di riqualificazione e riconversione: Sono aree all'interno delle quali il Piano degli Interventi potrà prevedere, privilegiando accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, compresa la totale



demolizione. Tranne quanto previsto al successivo articolo 33 per l'ambito della "fornace" il PAT non individua sul territorio comunale altri ambiti di riqualificazione e riconversione. Eventuali Ambiti di riqualificazione e riconversione individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di modesta entità e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS

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

Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato, con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi." In generale, per la perequazione urbanistica nelle aree produttive, si richiama quanto previsto dal P.A.T.I.

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

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

- perizia tecnica per la determinazione di coefficienti di valore delle volumetrie da recuperare sulla base della situazione di diritto e di fatto (zona urbanistica, destinazione d'uso, età e stato di conservazione, tipologia, vantaggi ottenibili dalla demolizione, ecc);
- attribuzione di coefficienti e parametri di capacità edificatoria, sulla base della zona urbanistica e delle modalità dove sviluppare il credito edilizio (zone residenziali, agricole, ecc.).

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

### **Prescrizioni**

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

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

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

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

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

- i termini temporali di utilizzo.

## **ART. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### **Definizione**

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

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

### **Direttive**

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

Il PI potrà determinare le seguenti modalità compensative:

- nelle zone consolidate e di riqualificazione - individuazione di premi volumetrici o di superficie finalizzati alla cessione all'Amministrazione degli immobili preordinati all'esproprio o per i quali l'Amministrazione ritiene opportuna l'acquisizione;
- nelle zone di trasformazione - individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi per attuare gli obiettivi del PAT.

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

## **ART. 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

### **Definizione**

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

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

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

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

Per gli accordi relativi a i temi trattati dal P.A.T.I. del Monselicense si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 4 dell'allegato 2 alle N.T del P.A.T.I. del Monselicense.

### **Direttive**

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

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

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

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

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

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza dell'interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono (PI, PUA, ....) e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

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

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

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

L'obiettivo della valutazione è riconducibile a due aspetti:

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

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

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

**Prescrizioni**

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

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

Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità

**ART. 11 ACCORDO DI PROGRAMMA**

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

Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi di Programma, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità

Il PAT individua quali ambiti per la realizzazione di programmi complessi, quelli corrispondenti alla realizzazione del raccordo del sistema distributivo urbano con la viabilità esterna sulla S.P. 42.

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

Il PAT, in coerenza con quanto previsto dall'art. 13 del P.A.T.I. del Monselicense, individua obiettivi generali al fine di incentivare la qualità degli interventi attraverso forme premiali. Queste ultime possono configurarsi quali aumenti degli indici edificatori articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

**Obiettivi**

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

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

### **Direttive**

La quota incentivante potrà riguardare:

- interventi edilizi ed urbanistici sostenibili: adozione di regole bioclimatiche nell'impianto urbanistico (orientamento, soleggiamento, ventilazione, ecc.), ridotti consumi energetici (riscaldamento, acqua calda, energia elettrica), sfruttamento di fonti alternative per l'autoproduzione di energia (solare, eolico, ecc.), riduzione dei consumi d'acqua, trattamento, recupero e di riutilizzo anche di quella piovana, maggior impiego possibile di materiali rinnovabili o recuperati, utilizzo di materiali e tecniche costruttive a basso contenuto energetico;
- interventi di potenziamento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Il Comune a fronte di accertati interventi di edilizia sostenibile, ecocompatibile o a basso impatto potrà, anche in coordinamento con enti ed associazioni di riconosciute esperienza e competenza nel settore della bioedilizia<sup>6</sup>, rilasciare attestazioni di qualità, sulla base delle prestazioni (energetiche, ecologiche, ambientali, ecc.) dell'intervento. Tale attestazione potrà avviare una selezione del mercato immobiliare, consentendo ai cittadini di poter scegliere abitazioni di accertata qualità edilizia.

Il Comune in sede di P.I. si avvarrà del progetto CLIPAD allegato al P.A.T.I. del Monselicense, finalizzato alla riduzione dei gas serra. A tal fine potrà ricercare partner pubblici e privati che assicurino le risorse necessarie alla realizzazione di progetti e/o all'acquisto di crediti che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

### **Prescrizioni**

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

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

---

<sup>6</sup> Con particolare riguardo al progetto CLIPAD di cui all'articolo 13.3 delle Norme Tecniche del PATI

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

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) "Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, e successive modificazioni o integrazioni, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla legge regionale n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica, , coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale, in particolare con quanto previsto dalla DGRV 832/2008 e dall'art. 48 comma 7 bis come recentemente aggiornato, recepisce quanto previsto dagli artt. 12.6 del P.A.T.I. del Monselicense, mentre, al fine di raccordare la norma con la normativa vigente recepisce l'art. 12.7 del PATI nella forma seguente:.

#### "Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.I./P.I.

- a. Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:
1. comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
  2. comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.I.;
  3. comportino l'ampliamento di strutture precarie;
  4. comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
  5. comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  6. comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  7. comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

- b. Inoltre, nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.
- c. Dovrà essere quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche associabile ad una determinata scelta progettuale oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, ossia degli ecosistemi presenti nel territorio, quindi la necessità di approntare interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

- d. A tal fine possono trovare applicazione le metodiche, i criteri ed i parametri contenute nelle "Linee guida per una progettazione energeticamente ed ambientalmente sostenibile" e nelle "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" di cui ai quaderni 4 e 5 allegati al P.T.C.P..
- e. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, utile diventa l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", finalizzato a quanto di seguito sintetizzato:
1. controllo dell'inquinamento diffuso:
    - inquinamento atmosferico (particolato solido, inquinanti gassosi, ciclo biochimico del carbonio);
    - inquinamento acustico (riduzione inquinamento acustico stradale);
    - inquinamento idrico (i processi di depurazione, zone umide artificiali, relazioni pianta-terreno);
  2. regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
    - regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo;
  3. funzione di equilibrio tra le specie;
  4. riduzione dell'impatto ambientale;
  5. miglioramento del paesaggio.
- f. I quaderni forniscono, infine, alcuni sussidi progettuali relativi alle principali tipologie dei sistemi vegetali:
1. quinte vegetative (siepi, fasce vegetali lungo infrastrutture lineari, fasce di forestazione urbana, rilevati con copertura vegetale);
  2. schermi a struttura mista (terre armate rinforzate vegetate, muri vegetati);
  3. realizzazione delle nuove unità naturali (localizzazione, vincoli normativi).
- g. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

Gli interventi ammessi in zona propria (z.t.o. "D") che comportino ampliamento della Z.T.O. dovranno rispettare le limitazioni di cui alla vigente normativa in materia e il dimensionamento di cui all'art. 12 e comunicate all'Ufficio del P.A.T.I.; anche per questi interventi valgono le indicazioni di cui alla lett. b. punti 3, 5, 7 del presente articolo."

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" dall'Atlante Regionale (Regione Veneto; censimento, catalogazione ed individuazione dei centri storici del Veneto 1988) riportato alla tav. 1 (vincoli) e confermate nell'ambito del PRG riportate alla tavola 2 (invarianti)

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

**Obiettivi**

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

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

**Direttive**

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

- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- gli ambiti da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo, Piani di Recupero sia di iniziativa pubblica che privata.
- la disciplina delle nuove possibilità edificatorie;

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

In attuazione di quanto previsto dall'art. 8.2.6 delle N.T. del P.A.T.I., in sede di redazione del P.I., si dovranno predisporre norme per :

- la tutela e la valorizzazione della viabilità e dei fronti appartenenti alla tradizione locale;
- favorire e agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale individuati attraverso una accurata indagine storica e catastale;
- perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
- favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura.

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

### **Prescrizioni**

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

### **Caratteristiche tipologiche:**

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

1. Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi
2. Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non soggette a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo
3. Edifici non riferibili ai punti precedenti ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale. per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo

4. Edifici che presentano modifiche dell'impianto originario mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
5. Edifici che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione migliorativa ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
6. Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

**categorie di intervento:****Interventi di manutenzione ordinaria**

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

**Interventi di manutenzione straordinaria**

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

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

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

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

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

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

#### Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

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

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

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

#### Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

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

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

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

#### Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

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

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.
- modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali,

#### Interventi di ristrutturazione migliorativa

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

reinterpreta i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico

#### Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

#### Interventi di completamento e nuova costruzione

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

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

In sede di PUA si potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito dal P.I. . Ai fini della ammissibilità della variazione in è necessario il parere del Responsabile dell'UTC, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di caratteristica tipologica 1 e 6.

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

## **ART. 15 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO MONUMENTALE**

### **Definizione**

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

Sul Territorio Comunale di Sant'Elena sono individuati:

- Villa Miari De Cumani vincolata ex D.Lgs 42/2004

**Obiettivi**

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

**Direttive**

Tali edifici e complessi sono assoggettati a grado di tutela per la "caratteristica tipologica 1" di cui al precedente articolo 14, secondo le indicazioni di cui all'articolo 8.3.4.4. del PATI del Monselicense,

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

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

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela."

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

**Prescrizioni e Vincoli**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati in forza di specifiche normative statali e sulle relative pertinenze scoperte, non riportati al presente articolo, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

**ART. 16 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI**

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

Tali impianti ed aree sono riferiti a:

- metanodotti/gasdotti
- ferrovia
- impianti tecnologici;
- allevamenti zootecnici intensivi
- ogni altro manufatto o area presenti nel territorio, meritevoli di particolare considerazione e cautela disciplinati dalla normativa vigente.

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

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

#### **16.1 – vincolo forestale**

il Pat riporta gli ambiti soggetti a vincolo a destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. 52/1978 e secondo quanto indicato all'art. 8.2.4 punto a.2 delle NT del Pati. In tali ambiti è di norma vietata qualsiasi riduzione della superficie forestale, salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione, e qualsiasi costruzione edilizia. In sede di P.I., attraverso rilievi sul campo, saranno verificate la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978.

#### **16.2 – metanodotti**

Il Pat riporta il tracciato e la fascia di rispetto del gasdotto alla Tav. 1; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte, in sede di intervento andranno verificate le fasce di rispetto previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

#### **16.3 – ferrovia**

Il Pat riporta il tracciato e la fascia di rispetto della ferrovia alla Tav. 1; Eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le fasce di rispetto.

#### **16.4 – impianti tecnologici**

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

#### **16.5 – allevamenti zootecnici**

Il P.A.T. individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, come definiti dalla normativa vigente.

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

Il P.I. provvede, inoltre ad individuare:

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



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

Il P.I. indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche 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.

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

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

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

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (nдр: Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (nдр: 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".

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 a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

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 informativi 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.

## **ART. 17 RETE IDROGRAFICA – FASCE DI RISPETTO**

### **Definizione**

Sul territorio comunale nono presenti così d'acqua soggetti a tutela ai sensi dell'art. 41 lett. g) della LR 11/04

Alla Tavola 1 – Vincoli - il PAT individua i seguenti corsi d'acqua: scoli consortili e scoli consortili minori

### **Direttive**

In sede di P.I. potranno meglio definire le fasce di rispetto, relativamente alle quali potranno fissare distanze diverse nel rispetto della normativa vigente.

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

Per quanto riguarda gli scoli consortili e scoli consortili minori va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

### **Prescrizioni e Vincoli**

La demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi. I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente.

## **ART. 18 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA**

### **Definizione**

Sul territorio comunale non presenti così d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 ART. 134 lett.b e 142 punto 1 lett.G. L.R. 11/04.

## **ART. 19 RISPETTO CIMITERIALE**

### **Definizione**

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

**Direttive**

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

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

**Prescrizioni**

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

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

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

All'interno della zona di rispetto 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 e i cambi di destinazione d'uso (fra quelli ammessi per la zona), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

**ART. 20 RISPETTO STRADALE****Definizione**

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

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

Queste fasce sono destinate:

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

**Direttive**

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

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

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

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quando

previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, dovranno prevedersi adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche.

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

### **Prescrizioni**

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

- gli interventi ammissibili negli edifici esistenti;
- i casi e le modalità nei quali sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti
- la realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare la distanza minima prevista per i fabbricati
- la realizzazione di nuove costruzioni, attrezzature, impianti, nonché di opere e manufatti di interesse generale.

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

## **ART. 21 RISPETTO DA IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

### **Definizione**

Gli impianti per la telefonia mobile o assimilabili sono quelli previsti e normati dal D.Lgs 01.08.2003 n. 259, L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modificazioni.

### **Obiettivi**

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

### **Direttive**

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

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

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

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

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

## **ART. 22 RISPETTO DA ELETTRODOTTI**

### **Definizione**

Sul territorio comunale non sono attualmente presenti elettrodotti di potenza uguale o superiore a 132 Kw

### **Obiettivi**

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

### **Direttive**

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

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

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

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

## **ART. 23 VINCOLO SISMICO**

### **Definizione**

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

### **Direttive**

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

Particolare attenzione va posta ai possibili fenomeni di liquefazione nei terreni granulari con falda superficiale (risulta significativa ogni falda con soggiacenza inferiore a 15 m dal piano campagna). Per tali aree ogni nuovo intervento dovrà essere corredato da una relazione geologica contenente un'analisi della risposta sismica locale.

### **Vincoli**

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

## CAPO II – INVARIANTI

### ART. 24 INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI

#### Definizione

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

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

#### A. elementi areali:

- il Centro Storico come delimitato dal vigente PRG
- i contesti figurativi dei complessi monumentali
- le pertinenze scoperte dal tutelare
- zona di interesse archeologico "la Cagnotta"

#### B. elementi puntuali:

- Edifici o complessi di cui all'elenco Ville Venete; sul Territorio Comunale di Sant'Elena sono individuati:
  - Villa Miari De Cumani (vincolata ex D.Lgs 42/2004 e già richiamata all'art. 15
  - Barchessa di Villa Miari del Cumani
  - Ca' Castello
  - la fornace di Sant'Elena, quale esempio di archeologia industriale
- Edifici o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico

#### Obiettivi

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

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

#### Direttive

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

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

- Tutela delle aree di interesse archeologico mediante assoggettamento ad indagini archeologiche preventive

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

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

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

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

### **Pertinenze scoperte da tutelare:**

Alla tav. 2 – Invarianti- e tav. 4 –Trasformabilità- del PAT sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

### **Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete:**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità- in conformità con quanto previsto dal P.A.T.I. del Monselicense, individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n.

11/2004 e dell'art. 26 delle N.T del P.T.C.P., i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete di cui al presente articolo, in ambiti anche non funzionalmente pertinenti, la cui tutela appare necessaria per la corretta lettura e percezione dell'insieme architettonico paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali; ed inoltre i P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi nonché di un'accurata analisi dello stato di fatto, provvedono a definire per ciascuno di essi le modalità di intervento di dettaglio con esclusione di interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici incompatibili con il contesto da tutelare, tenuto conto delle indicazioni riportate all'art. 8.3.4.4. del PATI del Monselicense. Il P.I. potrà apportare lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal PATI in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo le finalità della massima tutela storico ambientale delle aree.

Devono in ogni caso essere garantiti:

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

Il P.I. adotta misure volte a:

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

Il P.I. privilegia in via prioritaria:

- l'ubicazione di standards urbanistici, escluse le aree sistemate a verde, all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.

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

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

Il P.I. individua inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito



edilizio e/o della compensazione urbanistica, in accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.

**Centro storico:**

valgono le norme di cui al precedente art 14

**Edifici o complessi di cui all'elenco Ville Venete, e fornace di Sant'Elena:**

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

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

Il Pat alla tavola. 2 – Invarianti - e tavola. 4 –Trasformabilità - individua gli immobili o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico confermando la classificazione del PRG vigente. Essi costituiscono inoltre elemento costitutivo dell'"antico retratto del Gorzon" appartenente alle "aree rappresentative del paesaggi storici del Veneto" di cui all'art. 8.3.4.9 delle Norme Tecniche del PATI del Monselicense.

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

In sede di P.I. andrà operata la ricognizione e l'adeguamento dell'attuale schedatura dei fabbricati, verificando gli esiti dei percorsi di tutela e valorizzazione pregressi. Potranno essere modificati o modulati i gradi di protezione vigenti all'interno di quelli contemplati in ciascuna delle categorie di cui alle prescrizioni del precedente articolo 14, anche per meglio precisarne i contenuti normativi e progettuali, previo apposita analisi e rischedatura rispetto al PRG vigente, con particolare riguardo alla verifica delle condizioni per l'applicazione di categorie di recupero conformi alle più recenti normative di sicurezza statica, contenimento dei consumi energetici, igienico sanitarie.

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

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

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

## ART. 25 INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA

### Definizione

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti – individua gli ambiti o elementi caratterizzato da particolari aspetti geologici, con potenziale valore ambientale e paesaggistico, quali i paleoalvei che costituiscono un segno ancora leggibile della formazione alluvionale del territorio comunale.

Il PAT provvede alla ricognizione dei paleoalvei sulla base del disposto di cui all'art.7.3 delle Norme Tecniche e alla tavola A.2 del PATI, distinguendo e gli elementi lineari in cui le tracce dei paleoalvei si sostanziano nella composizione litologica sabbiosa (“brusoni”) a cui si sovrappone il reticolo idrografico delle bonifiche storiche nella ree rurali e il sistema antropizzato nelle urbane consolidate.

### Direttive

Il PI approfondisce e specifica la ricognizione degli elementi areali indicati dal PAT, anche mediante una specifica schedatura, e dovrà definire gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione conseguenti. Per i sistemi lineari il Piano dovrà garantire il mantenimento della leggibilità delle tracce dei paleoalvei indicati come invarianti. In relazione ai percorsi di trasformazione ammessi dal PAT, l'acquisizione in capo all'amministrazione comunale delle aree da tutelare e delle opere necessarie alla tutela e valorizzazione di tali invarianti, saranno assimilabili a standards computabili nel dimensionamento dei relativi PUA.

### Prescrizioni e Vincoli

Negli ambiti individuati dal PAT e approfonditi con il P.I. 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.

## ART. 26 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

### Definizione

Il PAT nella Tavola 2 –Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità ambientali e naturalistiche sono massime e che nella Tavola 4 – trasformabilità – sono indicati quali “isole ad elevata naturalità - stepping stones”

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

Il PAT individua le seguenti invarianti ambientali di tipo areale:

1. Boschetto di Sant'Elena
2. Parco di via 28 Aprile
3. laghetto di via Bosco
4. Vasche di via Carpanedo
5. Vasche di via Spin
6. Parco di Villa Miari De Cumani
7. Oasi di protezione faunistica di Villa Miari
8. Laghetti di Sant'Elena

### Obiettivi

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

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

### **Direttive**

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili nelle zone di invariante ambientale perseguendo i seguenti obiettivi:

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;
- organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promozione dell'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali;

### **Prescrizioni**

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

## **ART. 27 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità paesaggistiche sono massime. Sono ambiti connessi al parco monumentale di Villa Miari de Cumani con la relativa oasi di protezione faunistica, e al parco di via 28 aprile, già individuate anche come invarianti di natura ambientale

Il PAT individua le seguenti invarianti paesaggistica di tipo puntuale

- parco monumentale di Villa Miari de Cumani
- parco di via 28 aprile

### **Obiettivi**

- tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
- realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.
- Valorizzazione delle fruibilità sociale in particolare per quanto riguarda il parco monumentale di Villa Miari de Cumani come elemento paesaggistico qualificante anche dello stesso sistema insediativo centrale

### **Prescrizioni**

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

Andranno perseguiti gli obiettivi quelli comuni delle invarianti ambientali e storico-culturali

## **ART. 28 INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA**

### **Definizione**

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

- a. Gli scoli consortili
- b. Gli scoli consortili minori

Tali ambiti ed elementi lineari sono soggetti anche alla disciplina di tutela specifica di cui al precedente articolo 17.

### **Obiettivi**

Oltre alle condizioni di tutela e vincolo richiamate, le invarianti di natura idrogeologica che afferiscono al sistema della bonifica del territorio costituiscono l'elemento strutturante principale della tessitura del paesaggio agrario, ne determinano la trama, e ne garantiscono l'efficienza idraulica. Costituiscono inoltre elemento costitutivo dell'"antico retratto del Gorzon" appartenente alle "aree rappresentative del paesaggi storici del Veneto" di cui all'art. 8.3.4.9 delle Norme Tecniche del PATI del Monselicense. Allo scopo il PAT pone i seguenti obiettivi:

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

### **Prescrizioni**

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

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

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

**CAPO III – FRAGILITA'****ART. 29 COMPATIBILITA' GEOLOGICA****Definizione**

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

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

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

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

Tali aree sono caratterizzate da terreni con proprietà geotecniche da medie a buone, assenza di allagamenti storici o di rischio idraulico, come specificato nel PTCP e dal Consorzio di Bonifica "Adige-Euganeo". Sul territorio comunale risulta idoneo all'utilizzazione urbanistica circa l'80 % del territorio totale.

**Prescrizioni**

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

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

Si tratta di terreni con litologia e proprietà geomeccaniche variabili, e con debole profondità della tavola d'acqua. In questa classe ricade circa il 15% del territorio comunale,

Si tratta di terreni:

- mediocri e localmente variabili dal punto di vista geotecnico ;
- con drenaggio condizionato da una falda poco profonda (da 1 a 3 ml)
- aree colmate parzialmente e/o da bonificare;

- aree segnalate dal progetto di telerilevamento ambientale come sede di possibili depositi non autorizzati.

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

### **Prescrizioni**

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

In particolare si dovrà determinare e verificare:

- la presenza di eventuali dissesti in atto o discariche abusive, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni;
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;

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

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

In fase di progetto e di P.I. si dovranno acquisire i dati idrologici del sottosuolo e delle aste d'acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.

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

In tali ambiti vanno rispettate le condizioni e modalità poste dal successivo art. 31

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

### **Definizione**

Le aree non idonee occupano circa il 5% del territorio comunale. Si tratta delle zone più depresse della zona agricola e delle ex cave di argilla, situate principalmente nella parte orientale del comune, che sono specchi d'acqua di limitata profondità contornati da scarpate di scavo, soggetti a ristagno idrico ed impaludamento.

Nelle zone depresse i terreni presentano caratteristiche geotecniche scadenti e sono inoltre soggetti a pericolosità da allagamento.

La soggiacenza della falda è compresa tra 0 e 1 m dal piano di campagna, mentre la permeabilità del terreno è inferiore a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec;

### **Prescrizioni**

Studio geologico per un adeguato intorno morfologico. Particolare attenzione alle opere di sistemazione agraria e bonifica tramite drenaggi e/o opere di sostegno. Riduzione al minimo dei movimenti terra.

Nelle aree non idonee sono vietati interventi di nuova edificazione.

Sono invece consentiti:

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

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

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

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

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

## **ART. 30 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA**

### **Obiettivi**

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

Il territorio del P.A.T. rientra nell'Ambito del Bacino Scolante solo per la porzione a nord est, di località Bosco. Il P.A.T., relativamente alle tematiche agricole, promuove la razionalizzazione della raccolta, al trattamento ed allo spargimento delle deiezioni animali derivanti da allevamenti zootecnici.

La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" ed i successivi Atti Regionali.

**Direttive**

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

- al monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali (ARPAV);
- alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
- a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti;
- a predisporre un'efficiente rete fognaria in particolare nei centri abitati;
- a monitorare gli scarichi civili non connessi alla rete fognaria e a favorirne l'eventuale adeguamento

**Prescrizioni**

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

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

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

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

**ART. 31 RISCHIO IDRAULICO****Definizione**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità - individua gli ambiti con problematiche idrauliche di possibile esondazione o di difficoltà di deflusso (aree esondabili o a ristagno idrico). Le caratteristiche problematiche relative al rischio idraulico sono contenute all'interno del Quadro Conoscitivo e negli elaborati redatti per la Valutazione di Compatibilità Idraulica, parte integrante del PAT.

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

**Obiettivi**

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

**Direttive**

In conformità al PATI del Monselicense il PAT individua le seguenti condizioni di rischio idraulico:



Aree facilmente soggette a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico

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

Aree caratterizzate da terreni con bassissima permeabilità

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

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

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

Come già indicato al precedente art. 17 alla tav. 1 – vincoli, il PAT individua la fascia di rispetto di ml 20 dell’unghia esterna dell’argine del fiume Adige ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904; entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori.

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

**Prescrizioni**

Sono consentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del P.A.I. secondo le classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.

Vanno rimosse le cause di tracimazione garantendo la continuità idraulica e l’adeguatezza e la manutenzione della rete scolante.

Deve essere limitata l’impermeabilizzazione del territorio e vanno poste in atto misure compensative che garantiscono l’invarianza della risposta idraulica di un bacino dopo l’intervento edificatorio.

Si deve ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovranno predisporre sistemi di

trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legge; le eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.

Vi è il divieto di realizzare nuove tombature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata (sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione).

Si deve assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.

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

Vi deve essere l'individuazione delle fasce di rispetto e servitù idraulica ai sensi di quanto previsto dai regolamenti di polizia Idraulica vigenti quali il RD 368/1904 per le opere idrauliche. Questi prevedono fasce di in edificabilità assoluta di 10 m (20 m per il fiume Adige) oltre che la fascia di 4 m, dall'unghia dell'argine o dal ciglio, in cui sono vietate, tra l'altro, "piantagioni e movimento del terreno". In particolare si tiene a precisare che, laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con le Amministrazioni Comunali interessate. Il Comune si attiverà al fine di creare le condizioni per l'effettiva realizzazione degli interventi stessi.

Valgono in ogni caso le prescrizioni imposte nella D.G.R. n. 2948/09.

I futuri P.I. e P.U.A. dovranno adottare tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica.

Il P.I. andrà a definire nel dettaglio il perimetro e la classificazione delle area a rischio idraulico in accordo con il PAI ed in conformità alla DGRV 2948/09 e ss.mm.ii. In particolare, con il P.I. dovrà essere valutata la modifica del regime idraulico derivante dalle nuove previsioni urbanistiche e definite le misure di compensazione (invarianza idraulica). La valutazione dei nuovi quantitativi idrici sarà ottenuta mediante l'uso di modelli afflussi-deflussi seguendo quanto disposto dalla DGVR 2948/09.

Per i piccoli interventi con superficie non superiore a mq 1000, soggetti al rilascio di D.I.A. o P.C. da parte del Comune, che possono comunque generare un incremento significativo del deflusso in grado di mettere in crisi il sistema idraulico individuato da condotte comunali, affossature minori private, canali consorziali, il rilascio della D.I.A. e dei P.C. è subordinato alla verifica dell'utilizzo di buone norme costruttive elencate nella relazione di V.C.I. del PAT. e secondo quanto previsto dalle Circolari del Commissario Delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, quali il ricorso all'utilizzo di superfici semidrenanti, anelli di raccolta acque piovane sovradimensionati ecc.

Per gli interventi di nuova edificazione con superficie superiore a mq 1.000, al fine del rilascio del Permesso di Costruire, eseguibilità della D.I.A., approvazione del Progetto di Opera Pubblica ecc. dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica. Si riportano inoltre, le seguenti prescrizioni operative:

- le richieste di rilascio di Parere Idraulico per P.U.A. e P.d.I. dovranno riportare la quantificazione analitica della volumetria di vaso per la laminazione a garanzia dell'invarianza idraulica. Dovranno essere corredate da elementi progettuali a livello di definitivo-esecutivo, di descrizione approfondita degli elementi idraulici di mitigazione (vaso-laminazione). Le quote altimetriche dovranno essere riferite al sistema C.T.R.;
- le acque nere generate dalle singole lottizzazioni dovranno essere raccolte e trattate separatamente rispetto alla rete di drenaggio delle acque meteoriche. La qualità delle acque meteoriche defluenti all'esterno degli ambiti di nuova espansione insediativa verso gli scoli consorziali ricettori, dovrà essere in ogni caso idonea all'uso irriguo;
- gli ambiti di intervento per i quali viene previsto il sistema di vaso e laminazione dovranno essere idraulicamente circoscritti. Eventuali corsi d'acqua o condotte esistenti in attraversamento non potranno interagire con il sistema di laminazione dell'ambito ma "bypassarlo" con opportune opere idrauliche come devizioni e/o botti a sifone;
- i volumi d'vaso per la laminazione del deflusso a garanzia dell'invarianza idraulica, determinati analiticamente nelle diverse metodologie consentite, saranno calcolati, in fase esecutiva tenendo conto del "tirante di laminazione", ovvero la differenza altimetrica fra la quota di scorrimento all'arrivo del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia dotata di bocca tarata, alla sezione di chiusura del sistema di vaso. La suddetta quota di stramazzo dovrà essere inferiore di un adeguato franco di sicurezza rispetto alla quota più bassa del piano viario di lottizzazione;
- il manufatto di laminazione dovrà essere dotato di un salto con bocca tarata e stramazzo, posizionato nella mezzeria del manufatto stesso. La bocca tarata stessa dovrà essere protetta a monte da una griglia per evitare che corpi grossolani creino intasamento e, verso valle, da eventuale porta clapet per evitare rigurgito di deflusso da valle. la parte superiore del manufatto dovrà essere chiusa con grata metallica calpestable, di facile rimozione. La quota di scorrimento della bocca tarata dovrà tenere conto della quota del ricettore idraulico di valle, al fine di non ridurre il tirante di laminazione effettivo e, conseguentemente l'vaso utile;
- le aree adibite al ricavo della cubatura di vaso mediante vasche, affossatura a cielo aperto ecc., dovranno essere preferibilmente dislocate nella parte di valle dei nuovi insediamenti, il più possibile a ridosso dei manufatti di laminazione e con fondo a quota leggermente più alta rispetto alla quota di scorrimento nelle condotte principali di raccolta;
- per le aree di insediamento limitrofe alla rete idraulica consorziale-demaniale, dovranno essere create delle fasce di separazione di almeno 10 m tra le recinzioni dei lotti ed il ciglio dei suddetti corsi d'acqua, dislocando opportunamente le opere a verde previste nelle nuove lottizzazioni. Ciò al fine di consentire l'accesso e l'operatività ai mezzi consortili per la manutenzione idraulica e per la realizzazione dei lavori di rizezionamento e ricalibrazione dei corsi d'acqua che si rendessero eventualmente necessari in futuro;
- le aree a verde, in generale, per quanto non soggette a depressione per il ricavo di volumetria di vaso utile, dovranno, in ogni caso essere mantenute ad una quota inferiore

alla quota del piao viario al fine di consentie una ulteriore capacità di inavso in casi eccezionali (Tr>anni50);

- la quota di imposta dei fabbricati, qualora non espressamente sancita dal P.A.I., dovrà essere superiore rispetto alla quota del piano viario. Eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, se realizzati dovranno essere dotati di sistemi automatici ed affidabili di aggettamento e di accessi a bocca di lupo con quota di soglia pari alla quota di imposta dei fabbricati;

- qualora siano previste opere da realizzarsi entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua consorziali, ossia entro la distanza di 10 m dal ciglio o dall'eventuale piede esterno arginale, dovrà essere richiesta concessione idraulica formale al Consorzio di Bonifica, ai sensi del R.D. 8 maggio 1904 n.368;

- 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;

- è assolutamente vietato il tombinamento o l'eliminazione di affossature esistenti all'interno dei futuri 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 futuri interventi non dovranno subire variazioni a seguito della realizzazione delle opere in oggetto;

- tutta la rete minore di collegamento dei futuri 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 futuri interventi, generare lungo la stessa rete minore una fascia di rispetto tale da vincolarne la posizione e garantirne la 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;

- 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 stendi mento 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;

- tutta la documentazione relativa alla rete idrografica minore di natura privata, identificata con il corretto verso di sgrondo delle acque, assume carattere vincolante. In modo particolare questa risulta indispensabile e pregiudiziale per garantire ale future aree in espansione urbanistica un corretto assetto idraulico valutandone il loro adeguato dimensionamento funzionale;

- l'Amministrazione Comunale è invitata a recepire gli interventi consortili previsti nel Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio (PGBTT);

- si auspica l'adozione per la rete minore di natura privata di un "Regolamento di Polizia Idraulica".

## **TITOLO III – NORME DELLO SPAZIO URBANO ED EXTRAURBANO**

### **CAPO I – SPAZIO URBANO**

#### **ART. 32 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA**

##### **Definizione**

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

##### **Obiettivi**

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

- conservazione e consolidamento del tessuto edilizio ed urbano;
- conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- individuazione di ambiti dove incentivare interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia
- miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici, della viabilità e dell'arredo urbano;
- potenziamento del funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e dell'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- completamento e consolidamento del tessuto edilizio ed urbanistico, con particolare ai "vuoti urbani" interni al sistema insediativo in atto;
- interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia finalizzati anche alla qualificazione degli spazi pubblici e all'integrazione delle opere di urbanizzazione
- valorizzazione degli spazi cortilizi e delle aperture verso il territorio agricolo o naturale limitrofo (margini urbani), evitando la completa saturazione dei fronti

##### **Direttive**

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

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

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

Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione

finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti non del tutto consolidati, gli interventi consentiti dovranno prevedere il recupero degli standard ed il miglioramento della viabilità.

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

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

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, secondo valutazioni di carattere formale e operativo, il P.I. potrà valutare l'opportunità di eventuali scostamenti di carattere non strategico dalle previsioni del PAT alle seguenti condizioni:

- nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.
- Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica."
- La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, mediante anche ampliamento o nuove edificazioni, potrà avvenire soltanto attraverso interventi di "completamento" in attuazione diretta e tali da non comportare la necessità di un PUA, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti. "

### **Prescrizioni**

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

Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione del primo PI si applicherà, nei termini di validità degli PUA stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del PAT. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal PI.

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

**ART. 32.2 AREE DI URBANIZZAZIONE PROGRAMMATA****Definizione**

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

**Obiettivi**

Per tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi di integrazione e completamento del disegno urbano indicati dalle presenti norme.

**Direttive**

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

**Prescrizioni**

Le zone a servizi indicate dal PAT afferenti agli ambiti programmati dal Piano Regolatore vigente potranno trovare attuazione mediante compensazioni di cui al precedente articolo. Per le aree classificate come edificabili dal Piano Regolatore vigente, soggette a PUA per le quali non è ancora stato convenzionato lo strumento urbanistico attuativo, e che il PAT non conferma o conferma parzialmente, il P.I. provvede alla riclassificazione secondo le nuove indicazioni del PAT. Fino all'approvazione del P.I. tali aree non sono edificabili.

**ART. 33 AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE E OPERE INCONGRUE****Definizione**

Il PAT rileva quale ambito di riqualificazione e riconversione l'area afferente all'insediamento l'attuale zona a destinazione produttiva della "fornace". Tale ambito, avulso dal sistema degli insediamenti produttivi ubicati a ovest della linea ferroviaria e limitrofo alle più recenti addizioni urbane residenziali si presenta allo stato attuale solo parzialmente attuato, con insediamenti a prevalente carattere commerciale e di servizio e una consolidata presenza residenziale connessa, con l'importante presenza del manufatto di archeologia industriale della Fornace, con ciminiera, attualmente in stato di degrado.. Per tale ambito il PAT propone l'obiettivo di una complessiva riqualificazione e riconversione di rango urbano, mediante omogeneizzazione delle destinazioni d'uso al sistema residenziale complessivo del capoluogo, con funzioni residenziali, commerciali e di servizio a fine di valorizzarne anche la connessione ad affaccio sulla viabilità esterna e di collegamento col sistema distributivo urbano

Nella riconversione le superfici che potranno essere trasferite in ambito proprio, ovvero ad integrazione e completamento delle aree produttive a nord ovest della linea ferroviaria secondo le indicazioni del PATI andranno computate nella verifica della SAU disponibile

Tale individuazione potrà altresì essere integrata in sede di P.I. qualora l'analisi di dettaglio riscontri situazioni urbanistiche in cui i precedenti percorsi pianificatori risultano inattuati o inefficaci, e richiedono una rilettura delle previsioni rispetto alle specificità ambientali, agli obiettivi e ai nuovi modelli insediativi proposti dal PAT per interventi di modesta entità, cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS, ovvero:



- ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali, o insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale;
- casi che presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica;
- aree, che si qualificano sostanzialmente come spazi sottoutilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa, divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti dei sistemi insediativi centrali, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana;
- parti del territorio per le quali si prevede il riuso e recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione ovvero aree a destinazione produttiva o isolate che dovessero essere dimesse;

A Tali ambiti appartengono anche gli elementi puntuali individuati come "opere incongrue" del PI.

### **Obiettivi**

In queste parti del territorio vanno previsti interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, atti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità ambientale, urbanistica ed edilizia degli insediamenti, anche come rilettura e ridefinizione dei percorsi pianificatori pregressi

In questo contesto gli obiettivi dovranno essere i seguenti:

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- riuso di aree ed insediamenti produttivi isolati o all'interno delle aree urbane o conflittuali con le stesse;
- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità anche con ristrutturazione e costruzione di assi viari;
- ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità urbanistica;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ambientale;
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.

### **Direttive**

Le modalità di intervento in queste aree, saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi. Il PI, per interventi di modesta entità e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS, potrà individuare il perimetro delle aree di riqualificazione e trasformazione, senza che ciò comporti variante al PAT.

Le quantità edificabili e la modalità per la loro determinazione sono determinate all'interno degli ATO.

Per l'ambito "fornace" nella riconversione le superfici che potranno essere trasferite in ambito proprio, ovvero ad integrazione e completamento delle aree produttive a nord ovest della linea ferroviaria secondo le indicazioni del PATI andranno computate nella verifica della SAU disponibile. Dovranno essere valorizzati i collegamenti viari anche con le aree limitrofe.

In sede di PI, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, per le aree di trasformazione si dovranno definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del PAT;
- le tipologie edilizie;
- le diverse funzioni ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi;
- norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione.

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

In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico
- verde ecologico da realizzare anche in aree private .

All'interno della suindicata ripartizione, si individueranno le aree oggetto di cessione nell'ambito della perequazione urbanistica.

Andranno previste forme di incentivazioni per l'edilizia sostenibile, anche con forme di scomputi volumetrici. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Nelle aree di trasformazione potranno essere applicate forme perequative e di compensazione edificatoria. Le proprietà ricadenti all'interno di tali aree contribuiscono in proporzione al rispettivo imponibile catastale, in relazione all'edificazione ammissibile ed alla cessione di aree pubbliche e/o di uso pubblico. In caso di mancato accordo tra le proprietà vale quanto previsto all'articolo 21 della legge regionale n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree di trasformazione il PI individuerà le quantità massime di capacità volumetrica attribuibili a crediti edilizi ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale n.11/2004

Il PI effettua la ricognizione delle opere incongrue predisponendo una apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni del PAT;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento.

## **Prescrizioni**

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Il PI nelle aree di trasformazione dovrà individuare l'ambito dove localizzare gli spazi destinati ad aree ed attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde ecologico, avvalendosi in questo di apposito Piano del Verde comunale; prevederà altresì le modifiche ammissibili in sede di PUA.

Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o insediamenti produttivi dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto previsto dalle autorizzazioni comunali.

Per l'area "fornace" individuata alla tav. 4 del PAT il PI dovrà prevedere il recupero urbano dell'area mediante ristrutturazione urbanistica con destinazioni d'uso a carattere residenziale commerciale e terziario, omogeneizzazione ai caratteri tipologici delle zone circostanti limitrofe, anche secondo i principi di perequazione di cui al precedente art. 4 per l'integrazione della viabilità distributiva dell'ambito e circostante, la dotazione di adeguate superfici pubbliche a parcheggio, di strutture di interesse comune e per opere di mitigazione rispetto alla limitrofa S.P. n. 8

## **ART. 34 AREE PER SERVIZI**

### **Definizione**

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

### **Obiettivi**

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

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

Il P.A.T. individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, in coerenza con quanto previsto dall' art. 13 lett. j) della L.R. 11/2004.

### **Direttive**

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

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

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

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

### **Prescrizioni**

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

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

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

Va in ogni caso garantita la quantità minima di mq 30 per abitante prevista dall'articolo 31 della L.R. 11/04, anche a prescindere dalla suddivisione di cui al punto precedente

Va redatto un Prontuario per la realizzazione e l'arredo di spazi ed attrezzature pubblici.

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

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

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

Nelle aree assoggettate a PUA il limite minimo risulta essere quello previsto dal presente articolo, mentre potrà essere richiesta una dotazione superiore in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

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

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

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

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

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

- le opere connesse alla regimazione idraulica del territorio, anche in attuazione del Piano delle acque;
- le opere collegate alla riforestazione e mitigazione della CO<sup>2</sup> prodotta dalle espansioni delle zone produttive, in attuazione del PATI del Monselicense;
- la rete delle piste ciclabili;
- gli elementi connessi alla tutela e valorizzazione delle invarianti di natura geologica, ambientale e paesaggistica;
- barriere infrastrutturali correlate alle espansioni produttive
- integrazione infrastrutturale negli ambiti edificazione diffusa

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

Tali opere, oltre alle attrezzature di maggiore rilevanza indicate dal PAT, rappresentano quindi gli interventi prioritari a cui indirizzare i percorsi perequativi e compensativi

conseguenti all'attuazione del PAT e alla programmazione comunale delle Opere Pubbliche.

## **ART. 35 ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **Definizione**

Il P.A.T., recependo quanto indicato nel P.A.T.I. tematico del Monselicense, nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione consolidata, e le aree programmate dal vigente PRG, destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale/terziario.

### **Obiettivi**

Il PAT prevede l'ampliamento e sviluppo di zone a specifica destinazione produttiva artigianale, industriale o commerciale, la riconferma e/o la riorganizzazione di quelle previste dai pregressi strumenti urbanistici generali, anche mediante trasformazione, recupero degli insediamenti esistenti, riorganizzazione delle previsioni del PRG vigente, privilegiando la localizzazione di aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T.I. in riferimento alle previsioni, modalità e imiti quantitativi dettati dagli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTRC - PTCP –PATI), in particolare ai sensi dell'articolo 12.1 delle Norme Tecniche del PATI del Monselicense .

Per gli insediamenti all'interno della ATO 1 si rinvia inoltre a quanto specificatamente disposto al successivo art. 45

L'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. A tale proposito, e per gli altri insediamenti esterni al polo presente nell'ATO 1, il PAT recepisce quanto previsto dagli artt. 12.6 e 12.7 del P.A.T.I. del Monselicense, coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale, in particolare con quanto previsto dalla DGRV 832/2008 e dall'art. 48 comma 7 bis 2 come recentemente aggiornato.

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

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

### **Direttive**

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

Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT e del P.A.T.I. del Monselicense, disciplinando

l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dismesse.

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

Gli ambiti di riferimento sono quelli programmati a livello regionale con i limiti di superficie assegnati alla Provincia. Previsioni di nuove grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non, di superficie superiore a 2.500 mq, ovvero di nuove aggregazioni tali da configurare un'area commerciale integrata, potranno essere individuate dal P.I. nello strumento urbanistico comunale esclusivamente sulla base di un accordo territoriale ed all'interno degli ambiti produttivi di livello provinciale o in aree produttive esistenti da riconvertire e/o già programmate quali idonee ad ospitare grandi strutture di vendita.

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

a) compatibilità ambientale:

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto
- dell'insediamento;
- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico
- generato dall'insediamento;
- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;

b) compatibilità insediativa:

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

c) compatibilità relazionale:

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

d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:

- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;

- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, anche connesse alla tutela della risorsa idrica.

### **Prescrizioni**

La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti che il PAT individua come linee preferenziali di sviluppo insediativo o preferibilmente all'interno degli ambiti dove il P.A.T ed il P.A.T.I. del Monselicense individuano linee preferenziali di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

Il comune provvede a comunicare all'Ufficio di Piano del PATI gli aggiornamenti relativi alla zonizzazione delle aree produttive in attuazione del P.I. ai sensi dell'art. 12.1 lett. g. e lett. i. delle Norme Tecniche del PATI

Coerentemente con quanto previsto dagli artt. 31 e 35 del PTCP, 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 della azienda che chiede il trasferimento mantenendo l'originaria destinazione urbanistica.

## **ART. 36 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE**

### **Definizione**

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

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

### **Direttive**

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2012 : Km<sup>2</sup> 7,0766 Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 8,933903

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 79,22%

Zona agricola massima trasformabile = 7,0766 Km<sup>2</sup> 1,3% = 91.997 mq

In considerazione del particolare trend insediativo recente, delle dinamiche in atto anche relativamente all'insediamento limitrofo del polo ospedaliero della USLL 17, e considerata la ridotta dimensione del territorio comunale il PAT ai sensi di quanto previsto dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett,c), si incrementa del 10% la superficie agricola massima trasformabile in zone diversa da quella agricola che si configura quindi in mq 101.196

Della superficie di cui al punto precedente quella massima trasformabile per destinazioni a carattere produttivo, secondo quanto previsto all'art. 12 del PATI del Monselicense è pari a mq 18.185

Dalla superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola, sono escluse quelle destinate alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale di cui all'articolo 2, comma 2 lettera a) della legge regionale n.



27/2003 e quelle allo scopo indicate dagli atti di della Regione Veneto, nonché quelle destinate a verde pubblico.

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

## **ART. 37 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

### **37.1 Limiti fisici alla nuova edificazione**

#### **Definizione**

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

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

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

#### **Obiettivi**

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

All'interno di questi limiti possono essere attuati:

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

#### **Direttive**

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

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni di carattere non strategico dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale, del dimensionamento complessivo del P.A.T. e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS. che evidenzia l'opportunità di:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente).

c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento.

d) favorire interventi di compensazione edilizia

### **Prescrizioni**

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

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

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

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

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

## **37.2 Aree di ammortizzazione e transizione**

### **Definizione**

Trattasi di fasce poste a perimetro di contesti urbani principalmente verso la linea ferroviaria che li lambisce, e fra ambiti di significativo impatto percettivo ed il contesto esterno di particolare valore figurativo come fra la zona produttiva ed il cimitero.

### **Obiettivi**

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

### **Direttive**

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

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

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

**Prescrizioni**

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

Sono recepite tutte le misure di mitigazione/compensazione per gli effetti negativi evidenziati nel Rapporto Ambientale e e precisamente il PI prevede:-

- l'utilizzo di materiali il più possibile permeabili per la sistemazione delle aree scoperte e dei parcheggi;-
- prevedere opportune vasche di laminazione delle portate di picco, al fine di garantire l'invarianza idraulica nel canale recettore;-
- prevedere sistemi di raccolta ed infiltrazione locale delle acque provenienti dalle coperture degli edifici, con molteplici ricadute positive (favorire il rimpinguamento della falda freatica, favorire la vegetazione e con essa l'evapotraspirazione e la mitigazione dell'isola di calore estiva, aumentare il tempo di rilascio delle portate precipitate);
- Studiare la possibilità di inserire una barriera acustica a protezione del centro abitato dalla tracciato ferroviario.;
- Miglioramento paesaggistico tramite creazione di una barriera lineare costituita da alberature ad alto fusto.”.

## ART. 38 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

### Definizione

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

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

### Direttive

Il P.I.:

- definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

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

- predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte
- definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto e organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

### Prescrizioni

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

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

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

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie;

- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo o naturale.

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

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

## CAPO II – NORME DELLO SPAZIO EXTRAURBANO

### ART. 39 SPAZIO EXTRAURBANO

#### Definizione

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

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

Il PAT individua nel territorio extraurbano:

- aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale – aree di connessione naturalistica di 1° grado e di 2° grado;
- aree rurali;
- edificazione diffusa - ambiti di aggregazione extraurbana;
- elementi della rete ecologica
- ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, di mediazione fra ambiente periurbano e ambiente rurale

#### Direttive

In relazione al territorio extraurbano il PI individua:

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

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

- la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistica;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;

- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc).

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

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

### **Prescrizioni**

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

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

Nella realizzazione di vivai scoperti vanno assolutamente escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.). Nelle more di approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricomprese all'interno del limite fisico della nuova edificazione che nel vigente PRG sono classificate in zona agricola, sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona.

## **ART 40 AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA**

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, aree di connessione naturalistica di primo e di secondo grado secondo quanto indicato all'articolo 6.1.4.2 delle Norme Tecniche del PATI. Esse rappresentano gli ambiti dove è prevalente la componente naturale/agricola, dove l'ecosistema mantiene le caratteristiche naturali più specifiche del territorio, e la connettività fra gli elementi della rete ecologica anche di scala sovra comunale.

In conformità al PATI il Pat distingue:

- aree di connessione naturalistica di 1° grado, specificamente individuate in relazione al parco di Villa Miari de Cumani, e agli ambiti limitrofi connessi alle isole ad elevata naturalità come da successivo art. 43
- aree di connessione naturalistica di 2° grado che interessano gran parte del territorio aperto, strutturato sul corridoio ecologico secondario e gli assi delle blueway afferenti al sistema dello scolo Valdorsa di cui al successivo art.43

### **Obiettivi**

Per questi ambiti gli obiettivi che il PAT persegue sono:

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

in particolare:

- aree di connessione naturalistica di 1° grado, ambiti di particolare valore connettivo con l'obiettivo della creazione di aree boscate ed in cui sono presenti contenuto sistemi insediativi e nuclei rurali per i quali andrà rivolta particolare attenzione al mantenimento/riproduzione del ritmo del costruito/non costruito, delle permeabilità con l'ambiente rurale limitrofo, evitando la gratuita saturazione dei fronti
- aree di connessione naturalistica di 2° grado, ovvero aree miste con un edificato diffuso e su cui insistano anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti con l'obiettivo del mantenimento delle connessioni/varchi urbani.

### **Direttive**

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - gli interventi previsti per gli ambiti di connessione naturalistica di 1° grado:

- la salvaguardia dell'integrità e spazialità (spazi aperti e/o integri), con definizione degli interventi che valorizzano tali contesti;
- la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio naturale che delle sistemazioni agrarie, che dei manufatti;
- la produzione di edilizia a basso impatto o di bioedilizia;
- la disciplina degli edifici non più funzionali al fondo oppure con destinazioni produttive diverse da quella agricola, e l'individuazione e conseguente eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio con tutela di cono visuali;
- l'utilizzo di forme di compensazione e credito edilizio al fine dell'attuazione degli obiettivi del PAT.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni



caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - gli interventi previsti per gli ambiti di connessione naturalistica di 2° grado:

- gli interventi ammessi secondo quanto previsto al successivo articolo 41 con particolare riguardo al contenimento dell'edificato all'interno dei sistemi cortilizi, anche mediante percorsi afferenti al credito edilizio per l'eliminazione delle opere incongrue, il riordino e riqualificazione degli elementi minori, accessori o non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine di concentrare gli insediamenti esistenti e contrastare la polverizzazione;
- gli interventi ammessi negli ambiti di edificazione diffusa con particolare attenzione al mantenimento/riproduzione del ritmo del costruito/non costruito, delle permeabilità con l'ambiente rurale limitrofo, evitando la gratuita saturazione dei fronti

### **Prescrizioni**

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

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

Sono consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

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

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

Il PI stabilirà le modalità costruttive, delle serre volte alla protezione e forzatura delle colture, le opere necessarie alla mitigazione e regimazione delle acque, stabilirà altresì le modalità di ripristino ambientale e colturale nei casi di dismissione.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle vigenti norme e dal PI.

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

## ART. 41 AREE RURALI

### Definizione

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

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

Il PAT individua:

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

### Obiettivi

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

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

### Direttive

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

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

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

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

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

## a) edifici residenziali

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

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

b) annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta al punto precedente, salvo specifiche esigenze tecnico agronomiche l'altezza massima non dovrà essere superiore ml 6,50; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

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

### **Prescrizioni**

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

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

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

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

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

- Oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire previa relazione agronomica;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

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

### **Prescrizioni**

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

## **ART. 42 EDIFICAZIONE DIFFUSA**

### **Definizione**

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

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

- riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo

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

Il PAT determina e ripartisce per ciascun ATO la quota della nuova edificazione nei limiti di dimensionamento stabiliti da Pat stesso.

### **Obiettivi**

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

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

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

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;

- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.;
- Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

### **Direttive**

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda/repertorio, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno essere estesi esternamente agli "ambiti di edificazione diffusa", esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

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

- le destinazioni d'uso ammesse; con possibilità di insediamento di attività di agriturismo ed altre attività compatibili con le caratteristiche dell'area (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc., funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici; funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale).
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione; anche con interventi di credito edilizio
- attribuzione di possibilità edificatorie, e dei parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- definizione delle opere di urbanizzazione mancanti e di standard urbanistici;
- individuazione di direttive e prescrizioni in merito alla salvaguardia, tutela e valorizzazione ambientale.

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

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

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

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

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

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

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

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

3. La nuova volumetria è attribuita da:

- a. Un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);
- b. crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue indicate dal PAT (Tav. 4), e individuate dal PI con gli stessi criteri.
- c. recupero del credito edilizio determinato ai sensi dell'art. 7.

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

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

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

### **Prescrizioni**

Nella definizione degli interventi ammissibili il PI dovrà provvedere a:

- al controllo delle possibilità edificatorie, compatibilmente con quelle di tipo estensivo delle aree rurali;
- migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- redarre il Prontuario per l'edificazione nelle zone rurali, contenente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e della nuova edificazione, nonché di progettazione del verde compresi quelli relativi della riqualificazione ambientale; tutelare le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche; individuare delle opere incongrue e degli immobili degli edifici da demolire o da rilocalizzare in quanto incompatibili con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

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

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 mc/mq
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%
- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, in tali lotti si dovrà prevedere un accesso condiviso ed una tipologia a corte comune rispetto agli edifici già esistenti;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 800, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti preordinati a comprovate esigenze igienico – sanitarie.
- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati o per l'integrazione di aggregazioni cortilizie esistenti, mantenendo accessi e spazi comuni tali da configurare un unico aggregato abitativo; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio



agrario;

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

Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. E4 e C1 speciali dal vigente P.R.G., per le quali il P.I., potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. Vigente.”

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

## **ART. 43 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

### **Corridoio ecologico principale**

#### **Definizione**

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

Il PAT nella Tavola 2 – Invarianti - e nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua i corridoi ecologici principali determinati a livello di pianificazione sovraordinata, sia come corridoio terrestre (green way) che fluviale (blueway).

#### **Direttive**

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

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

Il PAT tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, isole di elevata naturalità e altri segni di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola, mediante previsioni specifiche di cui all'articolo 26;

In tali ambiti andranno potenziate le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti); andranno organizzati accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili, anche secondo quanto previsto all' articolo 39.

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

### **Altri elementi della rete ecologica**

**Definizione**

Il PAT individua coerentemente con quanto previsto dal P.A.T.I. del Monselicense, ed in sua integrazione, nella cartografia gli elementi della rete ecologica quale elemento portante del sistema ecologica naturale comunale. La rete ecologica comprende:

- corridoi ecologici blueway secondari
- isole ad elevata naturalità (stepping stones)
- itinerari storico ambientali
- itinerari ciclabili
- barriere infrastrutturali

**Obiettivi**

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

**Direttive**

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

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

**Prescrizioni****a) corridoio ecologico secondario (blueway):**

Si individuano i corsi d'acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale;

Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il P.I.:

- precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali -blueways- vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di elementi di valenza naturalistica riconosciuti; aumentano le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- raccorda siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, dove compatibili.

**b) Isole ad elevata naturalità (stepping stones)**

Valgono le norme di cui al precedente articolo 26

**c) itinerari storico ambientali**

Il Pat alla tavola 4 – carta della trasformabilità – in conformità al Pati del Monselicense, individua l'itinerario dei parchi storici di interesse botanico, connesso ai valori ambientali e paesaggistici già rilevato agli articoli 26 e 27 precedenti come invarianti ambientali naturalistiche e paesaggistiche

Ai sensi 8.3.3. delle Norme Tecniche del Pati l'itinerario dei parchi storici di interesse botanico è volto a promuovere la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport. Si sviluppa su sede terrestre sulla struttura arginale, sia in termini ciclopedanali (secondo le indicazioni di cui allo specifico punto d. successivo), che viario, con interconnessione delle diverse tipologie di itinerario.

L'itinerario ciclopedonale deve preferibilmente essere realizzato in sede protetta, eventualmente utilizzando e dotato di idonea segnaletica logica e coerente, munito di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

Analogamente il percorso viario carrabile dovrà dotarsi di segnaletica, opere di mitigazione e messa in sicurezza, anche mediante la predisposizione di spazi di sosta, con le modalità e i rapporti di cui al punto precedente.

#### **d) itinerari ciclabili**

Il Pat alla tavola 4 – carta della trasformabilità – individua gli itinerari ciclabili di connessione del territorio comunale. Oltre a mettere in relazione le diverse parti del territorio in rapporto alla struttura insediativa (fra il nucleo centrale del Capoluogo e Nuclei di Ca' Bianca, di località Gorghetti e il sistema del "diffuso"), essi collegano anche la rete ambientale e paesaggistica, l'itinerario storico ambientale dell'Adige, contribuendo a determinare le rete di connessione, visitabilità e fruibilità del sistema ecologica ambientale del territorio comunale, anche verso gli ambiti esterni in ragione del sistema del "Gorzon". Gli itinerari ciclopedonali dovranno preferibilmente essere realizzati in sede protetta, eventualmente utilizzando anche percorsi alternativi (tracciati interpoderali, "caresoni" ecc.) rispetto alle indicazioni grafiche del PAT

#### **e) barriere infrastrutturali**

Rappresentano elementi di natura antropica che interrompono la continuità dei sistemi naturali.

Il Pat individua la barriera infrastrutturale determinata dal tracciato della ferrovia Venezia – Bologna, per la quale si pone l'obiettivo dell'introduzione di opere di mitigazione al fine di costituire barriera ambientale, anche in relazione inquinamento acustico, nonché barriera tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione

Il PI potrà individuare ulteriori modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di gestione da parte di soggetti privati o pubblici di aree e spazi integrati o da integrare, anche come esito di percorsi di compensazione ambientale in conseguenza degli interventi di cui all'art. 10

## **ART. 44.1 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE**

### **Definizione**

Le "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" costituiscono ambiti particolari in cui si sovrappongono molteplici valori urbani ed ambientali e che assumono un particolare significato rispetto alla caratterizzazione stessa della struttura territoriale.

il Pat alla tavola 4 – carta della trasformabilità – individua le seguenti "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale":

- ambito "Ponticelli" in corrispondenza dell'ingresso da sud del sistema urbano centrale

### **Obiettivi**

L'ambito rappresenta il luogo in cui il nuovo assetto viario determinato dal nuovo tracciato della S.P. n° 8 configura la necessità di ridefinizione del margine urbano e la riqualificazione dell'affaccio dello stesso mediante sistemi di arredo e riorientamento della composizione urbanistica.

### **Direttive**

In tali ambiti, oltre agli obiettivi di tutela connessi ai vincoli e alle invariabili rilevati e cartografati dal PAT, mediante l'inserimento di elementi di arredo, recupero di segni storici, introduzione di funzioni di carattere collettivo, il P.I. prevede:

- la formazione di spazi pubblici e di arredo tali da qualificare il margine urbano in particolare verso la nuova rotatoria
- riorganizzazione e rinforzo del nucleo insediativo preesistente mediante la ridefinizione degli assetti infrastrutturali in relazione alla nuova viabilità di rango superiore e al sottopasso di collegamento con il centro urbano, dei collegamenti ciclopedonali
- formazione di sistemi scambiatori e di sosta coerenti alla caratteristica di "ingresso" del sistema urbano centrale

## **ART. 44.2 AMBITI TERRITORIALI CUI ATTRIBUIRE I CORRISPONDENTI OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE**

### **Definizione**

In conformità alle indicazioni del PATI del Monselicense il Pat alla tavola 4 – carta della trasformabilità – individua i seguenti "ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione":

- ambito "zona con indagine archeologica preventiva località La Cagnotta"

### **Obiettivi**

L'ambito presenta interesse archeologico da tutelare secondo quanto indicato all'art. 8.3.4.7 del Pati del Monselicense, pertanto andrà garantita in particolare la tutela e la valorizzazione di eventuali ritrovamenti nel sottosuolo

### **Direttive**

allo scopo gli interventi edilizi, di trasformazione e scavo andranno preceduti da una indagine archeologica preventiva e concordati con la competente soprintendenza ai beni archeologici.

## TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### ART.45 NORME SPECIFICHE PER GLI ATO

#### ATO 1 - CAPOLUOGO

##### Definizione

L'ambito è costituito dall'area urbana del capoluogo, dalle zone produttive poste a ovest della linea ferroviaria con il sistema diffuso di Via Gasparolo e Pionticello, l'ambito di edificazione diffusa di località "Bosco" e dalle aree periurbane intermedie fino al confine con il territorio comunale di Solesino. Comprende le zone del centro storico e le pertinenze delle emergenze storico architettoniche di Villa Miari De Cumani Barchessa di Villa Miari, Ca' Castello e le principali dotazioni di servizi.

Presenta le maggiori addizioni urbane residenziali recenti, quasi interamente completate, e strutturate ad integrazione e sviluppo del sistema del quartiere organizzato preesistente, con polarizzazione delle aree verde pubblico attorno al laghetto fornace a formazione di un nuovo parco urbano. Registra la presenza di un ambito produttivo di previsione, originariamente previsto attorno alla fornace storica fino al confine con Solesino, solo parzialmente attuato, con presenze prevalentemente commerciali, a immediato ridosso dei nuovi quartieri residenziali. La recente realizzazione della

E' caratterizzato dall'asse della Strada Provinciale n. 42 che collega Este a Solesino, e che in parte determina il margine nord del sistema urbano centrale, e dalla S.P. n. 8 "dei bersaglieri" che collega Monselice a Granze e Vescovana. Recentemente la Provincia ha realizzato un variante di quest'ultima deviandone il percorso dal centro storico potenziando il tracciato di via Gasparolo favorendo così lo spostamento dei flussi in attraversamento perimetralmente all'ambito, oltre la linea ferroviaria e la zona produttiva.

Nell'ambito sono presenti le principali invariante ambientali (isole ad elevata naturalità), l'area indicata dal Pati come ambito ad indagine archeologica preventiva "la cagnotta".

##### Obiettivi

Per l'ATO 1 si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e non;
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico incompatibili
- miglioramento della qualità urbana mediante riqualificazione e conversione delle previsioni produttive attorno alla fornace, da attuare mediante recupero urbano e residenziale delle attuali previsioni, a rinforzo, integrazione e completamento del modello residenziale di quartiere, valorizzazione della presenza dell'episodio di archeologia industriale della fornace, conferma e rinforzo del parco urbano di nuova formazione
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- miglioramento della qualità urbana mediante attenuazione di conflitti ed interferenze con la viabilità di attraversamento con la messa in sicurezza di innesti e

attraversamenti, mitigazione delle fonti di inquinamento atmosferico e acustico mediante fasce di mitigazione e filtro;

- rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento ed il sostegno delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale, in particolare per la valorizzazione dell'area per servizi sociale ed amministrativi afferenti alla Barchessa di Villa Miari De Cumani di proprietà comunale
- favorire percorsi di "densificazione edilizia" mediante interventi negli ambiti di sotto utilizzo e i "vuoti urbani" pur nel rispetto rapporti di copertura tali da favorire la conservazione di aree scoperte pertinenziali (verde privato o pubblico) qualificanti del tessuto specifico interno o di "seconda linea"
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione a favorire la formazione di collegamenti interni e di perimetro;
- valorizzazione degli ambiti che, anche in relazione alle nuove sistemazioni viarie, si configurano come sistemi incompiuti, mediante interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, riordino e integrazione per la definizione del margine (località Ponticello)
- integrazione degli insediamenti residenziali di espansione mediante nuove previsioni in grado di organizzare il sistema distributivo viario "interno" e il sistema di perimetro a quale principio ordinatore di una composizione urbanistica compiuta;
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa
- salvaguardia dell'attività agricola presente, anche di margine, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi chiusi, orti e boli, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;

per la parte nord a destinazione produttiva:

- attuazione delle indicazioni del PATI del Monselicense mediante conferma delle previsioni consolidate e delle direttive di espansione indicate secondo i limiti previsti dall'art. 12.1 e 12.9 delle Norme Tecniche del Patì stesso;
- miglioramento della composizione urbanistica mediante trasformazione, recupero degli insediamenti esistenti, riorganizzazione delle previsioni del PRG vigente, privilegiando la localizzazione di aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T.I. e dal P.I.;
- localizzazione dei nuovi insediamenti in aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.I., non interessate né prossime a vincoli, di natura storico culturale, ambientale o paesaggistica, ambiti di tutela, invariati, fragilità da destinare anche a percorsi di trasferimento, ricollocazione di impianti attualmente insediati in zona impropria, riconosciute come incompatibili nell'attuale localizzazione in sede di P.I. o mediante percorsi afferenti allo "sportello unico per le attività produttive" di cui al precedente articolo 13 e al credito edilizio (aree "paracadute")

- miglioramento dei collegamenti con la rete viaria in particolare per l'innesto sulla S.P. 8 monte del sottopasso ferroviario.
- qualificazione dei "margini insediativi" mediante interventi coordinati di mitigazione e filtro;
- miglioramento della qualità strutturale complessiva mediante riordino e attuazione delle aree da destinare a servizi a carattere comunale e sovracomunale, in grado contenere anche servizi più direttamente funzionali alla produzione (autoparco, logistica, servizi finanziari, servizi tecnologici, servizi distributivi e per la commercializzazione dei prodotti, ricettività, mense, tavole calde, ecc.) ;
- miglioramento dell'equilibrio idraulico mediante previsione di bacini di laminazione connettabili al sistema scolante anche esterno mediante la formazione di spazi ad elevato carattere di naturalità;
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

### **Direttive**

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

- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati dal PATI e confermati dal PAT anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT
- andranno ripartite le quote di SAU destinate all'ATO fra la destinazione produttive e le altre destinazioni, dove la superficie territoriale destinata ad attività produttive non potrà superare il 5% della superficie complessiva destinata a zone produttive dal PRG vigente, ovvero mq 18.185.
- Il PAT alla tavola 4 – carta della trasformabilità - indica come area di "riqualificazione e conversione" l'attuale zona a destinazione produttiva delle fornace". Nella riconversione le superfici che potranno essere trasferite in ambito proprio, ovvero ad integrazione e completamento delle aree produttive a nord ovest della linea ferroviaria secondo le indicazioni del PATI andranno computate nella verifica della SAU disponibile

### **Prescrizioni**

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



**ATO 1 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 capoluogo</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>103.000</b>	<b>5.886</b>	<b>200</b>	<b>412</b>
residenti attuali					<b>1.977</b>
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)					<b>135</b>
residenti totali					<b>2.524</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>12.931</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT**
12.360	1.293	5.886		<b>19.539</b>	<b>87.426</b>

\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 15% del volume previsto per gli ambiti urbani considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 15% / 3,50)

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

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 81.396

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

## ATO 2 – DESERTO

### Definizione

L'ambito è determinato dal sistema urbano della parte Est e Nord-Est del territorio comunale, ai confini con Este. Il sistema afferisce direttamente al nucleo residenziale della frazione di Deserto del comune di Este, di cui rappresenta una sorta di continuazione in territorio comunale di Sant'Elena. L'evoluzione di questo sistema di confine ha visto recenti addizioni urbanisticamente organizzate ad integrazione del sistema spontaneo lineare lungo strada. La formazione del sistema urbano di quartiere è stato quindi pianificato in modo coordinato con il disegno complessivo su entrambi i comuni, di cui rimane ancora incompiuta una parte di sviluppo connessa al PEEP di Este (programmato)

### Obiettivi

Per l'ATO 2 si definiscono i seguenti obiettivi:

- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- miglioramento della qualità urbana mediante attenuazione di conflitti ed interferenze con la viabilità di attraversamento con la messa in sicurezza di innesti e attraversamenti;
- favorire percorsi di "densificazione edilizia" mediante interventi negli ambiti di sotto utilizzo e i "vuoti urbani" pur nel rispetto rapporti di copertura tali da favorire la conservazione di aree scoperte pertinenziali (verde privato o pubblico) qualificanti del tessuto specifico interno o di "seconda linea"
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione;
- miglioramento dell'accessibilità e della connessione territoriale mediante previsione di percorsi ciclopedonali di collegamento con il capoluogo e gli ambiti comunali limitrofi;
- salvaguardia dell'attività agricola presente, anche di margine, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi chiusi, orti e boli, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

### Direttive

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

- ambiti di urbanizzazione consolidata: riordino ed integrazione delle aree esistenti (completamento) mediante interventi di ampliamento, completamento e/o sostituzione edilizia, con particolare riguardo alla connessione con il sistema urbano di nuovo impianto, alla integrazione dei servizi e al sistema della viabilità, ma con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private
- linee di sviluppo insediativo residenziale: nel rispetto della superficie trasformabile per l'ATO gli ambiti di nuova previsione insediativa residenziale dovranno conseguire un

disegno omogeneo e coerente alle preesistenze, integrando il sistema dei servizi e della infrastrutturazione viaria, anche per moduli successivi (stralci funzionali), favorendo la concentrazione delle superfici a standard in ambiti integrati strategici, anche mediante percorsi di perequazione e compensazione. In tali ambiti potranno essere identificati spazi specifici per il recupero di crediti edilizi o altre forme di concertazione al fine del riordino e della riqualificazione complessiva del sistema urbano;

- verde urbano e di quartiere: gli spazi derivanti da standard, anche quelli marginali o polverizzati programmati e non ancora attuati, andranno concentrati a formare aree a parco naturale per la realizzazione di ambiti da destinare a progetti di rinaturalizzazione, mitigazione ambientale, con elevata fruibilità sociale, o ad integrazione del modello urbano negli ambiti di sviluppo insediativo (ambiti integrati strategici)

### Prescrizioni

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

### ATO 2 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 Deserto		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>22.450</b>	<b>1.283</b>	<b>200</b>	<b>90</b>
residenti attuali					<b>248</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>115</b>
residenti totali					<b>453</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
2.694	0	1.283		<b>3.977</b>	*

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 5% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 5% / 3,50)

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

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 12.000

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

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

## ATO 3 – QUATTRO VIE

### Definizione

L'ambito è determinato dal sistema residenziale esterni al centro del capoluogo, organizzato lungo la S.P. 8 ai confini con Granze. Il nucleo si presenta articolato fra i due comuni con l'asse centrale posto esattamente al confine fra gli stessi. Recentemente, con alcune contenute addizioni residenziali si è configurato un sistema di infrastrutturazione e adeguamento tecnologico ad integrazione del sistema lineare spontaneo fronte strada

### Obiettivi

Per l'ATO 3 si definiscono i seguenti obiettivi:

- conferma degli insediamenti residenziali mediante nuove previsioni in grado di organizzare il sistema urbano di quartiere di una composizione urbanistica compiuta;
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- tutela e riordino della residenzialità diffusa
- miglioramento dell'accessibilità e della connessione territoriale mediante previsione di percorsi ciclopedonali di collegamento con il capoluogo e gli ambiti comunali limtrofi
- miglioramento dell'equilibrio idraulico mediante previsione di bacini di laminazione connettabili al sistema scolante con interventi ad elevato carattere di naturalità;
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

### Direttive

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

- ambiti di urbanizzazione consolidata: riordino ed integrazione delle aree esistenti (completamento) mediante interventi di ampliamento, completamento e/o sostituzione edilizia, con particolare riguardo alla connessione con il sistema urbano di nuovo impianto, alla integrazione dei servizi e al sistema della viabilità, ma con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private
- aree di edificazione diffusa: riordino e recupero dell'edificazione in atto, mediante accorpamenti, recupero di elementi precari, non più funzionali e fonte di degrado e conflitto, anche derivanti da credito edilizio, valorizzando la composizione cortilizia rurale, integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenziali, con tutela dei con visuali verso la campagna aperta
- verde urbano e di quartiere: gli spazi derivanti da standard, anche quelli marginali o polverizzati programmati e non ancora attuati, andranno concentrati a formare aree a parco naturale per la realizzazione di ambiti da destinare a progetti di rinaturalizzazione, mitigazione ambientale, con elevata fruibilità sociale,.

### Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariati storico culturali e paesaggistico – ambientali e mantenuti opportuni varchi edificati nelle edificazioni lungo gli assi stradali.

**ATO 3 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 Quattro Vie</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>9.000</b>	<b>514</b>	<b>200</b>	<b>36</b>
residenti attuali					<b>105</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>26</b>
residenti totali					<b>167</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	<b>0</b>		
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza	sommano	Aree a servizi del PAT
<b>1.080</b>	<b>0</b>		<b>514</b>	<b>1.594</b>	<b>*</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 5% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 5% / 3,50)

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

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 5.000

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

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

## ATO 4 – AGRICOLA

### Definizione

L'ambito è determinato dal sistema rurale che attraversa quasi interamente la parte centrale del territorio comunale, a ovest della linea ferroviaria esterno ai centri urbani e ai nuclei di Deserto e Quattro Vie ed è delimitato a ovest dal corso dello scolo Valdorsa. Non presenta particolare emergenze ambientali o associazioni vegetali significative, ma mantiene l'organizzazione prevalente a campi aperti, con nuclei rurali di presidio.

Sono presenti alcuni limitati sistemi insediativi residenziali diffusi, lungo via Gasparolo, Madonnetta e Rondemusso di derivazione agricola e che hanno nel tempo perso la connessione funzionale diretta con il settore produttivo primario, ma che mantengono un positivo rapporto con il paesaggio e l'ambiente rurale, anche a presidio della struttura territoriale specifica.

### Obiettivi

Per l'ATO 4 si definiscono i seguenti obiettivi:

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

### Direttive

In sede di PI per l'ATO 4 si attueranno le seguenti direttive:

- residenzialità diffusa: riordino e recupero dell'edificazione in atto, mediante accorpamenti, recupero di elementi precari, non più funzionali e fonte di degrado e conflitto, anche derivanti da credito edilizio, valorizzando la composizione cortilizia rurale;
- integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenti, con tutela dei cono visuali verso la campagna aperta;

### Prescrizioni

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

**ATO 4 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 4 agricola</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>7.000</b>	<b>400**</b>	<b>250</b>	<b>22</b>
residenti attuali					<b>98</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>0</b>
residenti totali					<b>120</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
<b>672</b>	<b>0</b>	<b>400</b>		<b>1.072</b>	<b>2.074</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 5% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 5% / 3,50)

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

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 2.800

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

**Carico insediativo complessivo del PAT**

<b>Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>141.450</b>	<b>8.083</b>	<b>202,00</b>	<b>560</b>
residenti attuali					<b>2.428</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>138</b>
residenti totali					<b>3.126</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	<b>2.951</b>		
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza	sommano	Aree a servizi del PAT
16.806	295		8.083	<b>25.184</b>	<b>89.500</b>

la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 15% del volume previsto per gli ambiti urbani dell'ATO n. 1 e pari al 5% del volume previsto negli altri ambiti considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x % / 3,50)



**Indice:**

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPO I</b> .....	<b>2</b>
<b>ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	<b>2</b>
<b>ART. 2 FINALITÀ DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b> .....	<b>2</b>
<b>ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b> .....	<b>4</b>
<b>ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI</b> .....	<b>4</b>
<b>ART. 4.1 CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO</b> .....	<b>7</b>
<b>ART. 6 CONTENUTI PREVALENTI E RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA</b> .....	<b>11</b>
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DI PIANO</b> .....	<b>12</b>
<b>ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>12</b>
<b>7.2 Definizione del rilevante interesse pubblico</b> .....	<b>15</b>
<b>ART. 8 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO</b> .....	<b>15</b>
<b>ART. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>18</b>
<b>ART. 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI</b> .....	<b>18</b>
<b>ART. 11 ACCORDO DI PROGRAMMA</b> .....	<b>20</b>
<b>ART. 12 INCENTIVI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI, USO CORRETTO DELLE FONTI ENERGETICHE, SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE. RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI</b> .....	<b>20</b>
<b>ART. 13 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98</b> .....	<b>22</b>
<b>TITOLO II - NORME SPECIFICHE – VINCOLI – INVARIANTI – FRAGILITÀ</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPO I – NORME DI TUTELA</b> .....	<b>25</b>
<b>ART. 14 CENTRO STORICO</b> .....	<b>25</b>
<b>ART. 15 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO MONUMENTALE</b> .....	<b>30</b>
<b>ART. 16 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI</b> .....	<b>31</b>
<b>16.1 – vincolo forestale</b> .....	<b>32</b>
<b>16.2 – metanodotti</b> .....	<b>32</b>
<b>16.3 – ferrovia</b> .....	<b>32</b>
<b>16.4 – impianti tecnologici</b> .....	<b>32</b>
<b>16.5 – allevamenti zootecnici</b> .....	<b>32</b>
<b>ART. 17 RETE IDROGRAFICA – FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>34</b>
<b>ART. 18 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA</b> .....	<b>34</b>
<b>ART. 19 RISPETTO CIMITERIALE</b> .....	<b>34</b>
<b>ART. 20 RISPETTO STRADALE</b> .....	<b>35</b>
<b>ART. 21 RISPETTO DA IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO</b> .....	<b>36</b>
<b>ART. 22 RISPETTO DA ELETTRODOTTI</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 23 VINCOLO SISMICO</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 24 INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI</b> .....	<b>38</b>
<b>ART. 25 INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA</b> .....	<b>42</b>
<b>ART. 26 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE</b> .....	<b>42</b>
<b>ART. 27 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA</b> .....	<b>43</b>
<b>ART. 28 INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA</b> .....	<b>44</b>
<b>CAPO III – FRAGILITÀ</b> .....	<b>45</b>
<b>ART. 30 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA</b> .....	<b>47</b>
<b>ART. 31 RISCHIO IDRAULICO</b> .....	<b>48</b>
<b>CAPO I – SPAZIO URBANO</b> .....	<b>54</b>
<b>ART. 32 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA</b> .....	<b>54</b>
<b>ART. 32.2 AREE DI URBANIZZAZIONE PROGRAMMATA</b> .....	<b>56</b>
<b>ART. 33 AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE E OPERE INCONGRUE</b> .....	<b>56</b>
<b>ART. 34 AREE PER SERVIZI</b> .....	<b>59</b>
<b>ART. 35 ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b> .....	<b>62</b>
<b>ART. 36 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE</b> .....	<b>64</b>
<b>ART. 37 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE</b> .....	<b>65</b>
<b>37.1 Limiti fisici alla nuova edificazione</b> .....	<b>65</b>
<b>37.2 Aree di ammortizzazione e transizione</b> .....	<b>66</b>

<b>ART. 38 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO .....</b>	<b>68</b>
<b>CAPO II – NORME DELLO SPAZIO EXTRAURBANO .....</b>	<b>70</b>
<b>ART. 39 SPAZIO EXTRAURBANO.....</b>	<b>70</b>
<b>ART 40 AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA.....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 41 AREE RURALI.....</b>	<b>74</b>
<b>ART. 42 EDIFICAZIONE DIFFUSA .....</b>	<b>77</b>
<b>ART. 43 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA .....</b>	<b>81</b>
<b>ART. 44.1 aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualita' urbana e territoriale .....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 44.2 Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione .....</b>	<b>84</b>
<b>TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ...</b>	<b>86</b>
<b>ART.45 NORME SPECIFICHE PER GLI ATO .....</b>	<b>86</b>
<b>ATO 1 - CAPOLUOGO .....</b>	<b>86</b>
<b>ATO 2 – DESERTO.....</b>	<b>90</b>
<b>ATO 3 – QUATTRO VIE.....</b>	<b>92</b>
<b>ATO 4 – AGRICOLA.....</b>	<b>94</b>