



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI LOREGGIA

ELABORATO
NT

VARIANTE SEMPLIFICATA N. 1 AL P.A.T.
LR 14/2017 e D.G.R. 668/2018
Norme Tecniche



COMUNE DI LOREGGIA
Sindaco
Dott. Fabio Bui



Segretario Comunale
Dott. Luca Scarangella

*Responsabile Settore
Servizi Tecnici*
Geom. Stefano Verzotto



PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"
Dott. Urb. Gianluca Malaspina
(capogruppo)
Dott. Pian. Michele Miotello
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto
Dott. Pian. Gianluca Ramo

MARZO 2020

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....
APPROVAZIONE
DCC N..... DEL.....





INDICE

| | |
|--|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI | 6 |
| CAPO I – GENERALITÀ | 6 |
| Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti ed ambito di applicazione | 6 |
| Art. 2 – Elaborati del P.A.T. e contenuti prevalenti | 9 |
| Art. 3 – Efficacia | 9 |
| CAPO II – DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE | 11 |
| Art. 4 – Attuazione del P.A.T. | 11 |
| Art. 5 – Accordi tra soggetti pubblici e privati | 11 |
| Art. 6 – Accordi di programma e Intese | 14 |
| Art. 7 – Perequazione Urbanistica e Territoriale/Ambientale | 14 |
| Art. 8 – Credito edilizio | 17 |
| Art. 9 – Compensazione Urbanistica..... | 19 |
| Art. 10 – Incentivi per la qualità degli interventi | 19 |
| TITOLO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO | 19 |
| CAPO I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE | 19 |
| Art. 11 – Disposizioni generali sui vincoli, sulle zone di tutela e fasce di rispetto, sulla pianificazione sovraordinata | 19 |
| PARTE I – VINCOLI | 19 |
| Art. 12 – Beni culturali – immobili di interesse storico o artistico | 19 |
| Art. 13 – Beni paesaggistici – immobili ed aree di notevole interesse pubblico | 20 |
| Art. 14 – Beni paesaggistici – fiumi, torrenti e corsi d’acqua | 22 |
| Art. 15 – Beni paesaggistici – zone di interesse archeologico | 22 |
| Art. 16 – Beni paesaggistici – aree a destinazione forestale..... | 23 |
| Art. 17 – Beni paesaggistici – aree a destinazione agro-silvo- pastorale - Usi civici..... | 23 |
| Art. 18 – Vincolo sismico | 24 |
| PARTE II – BIODIVERSITA’ | 25 |
| Art. 19 – Rete Natura 2000 – S.I.C. | 25 |
| PARTE III – ALTRI ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO | 26 |
| Art. 20 – Cimiteri - fasce di rispetto | 26 |
| Art. 21 – Ferrovia / fasce di rispetto | 26 |
| Art. 22 – Viabilità / fasce di rispetto | 27 |
| Art. 23 – Centri abitati | 28 |
| Art. 24 – Idrografia / servitù idraulica | 28 |
| Art. 25 – Centrali elettriche ed elettrodotti - fasce di rispetto | 30 |
| Art. 26 – Gasdotti - fasce di rispetto | 30 |
| Art. 27 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - fasce di rispetto | 31 |
| Art. 28 – Allevamenti zootecnici intensivi..... | 33 |
| Art. 29 – Cave..... | 35 |
| Art. 30 – Pozzi per uso idropotabile / zone di tutela | 35 |
| Art. 31 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante | 36 |
| PARTE IV – PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE..... | 37 |
| Art. 32 – Centri storici (P.T.R.C.) | 37 |
| Art. 33 – Agro centuriato (P.T.R.C. vigente)..... | 37 |
| Art. 34 – Pertinenze scoperte e contesti figurativi di ville o edifici di pregio architettonico (P.T.C.P.) | 37 |
| Art. 35 – Ambiti di paesaggio (P.T.R.C. adottato) | 38 |
| Art. 36 – Aree ad elevata utilizzazione Agricola (P.T.R.C. Adottato)..... | 38 |



| | |
|--|----|
| Art. 37 – Paesaggi da rigenerare (P.T.C.P.) | 38 |
| Art. 38 – Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C.) | 39 |
| Art. 39 – Rete ecologica provinciale (P.T.C.P.) | 39 |
| Art. 40 – Aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica (P.A.I.) | 39 |
| Art. 41 – Fascia delle risorgive (P.T.R.C. adottato)..... | 40 |
| Art. 42 – Fascia di ricarica delle risorgive (P.T.C.P.) | 41 |
| Art. 43 – Area tributaria della laguna di Venezia (P.T.R.C. vigente) | 41 |
| Art. 44 – Piano della Viabilità Provinciale | 42 |
| Art. 45 – Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.) | 42 |
| CAPO II – INVARIANTI | 43 |
| Art. 46 – Generalità sulle invarianti strutturali | 43 |
| PARTE I – INVARIANTI DI NATURA GEOMORFOLOGICA | 43 |
| Art. 47 – Paleovalvei | 43 |
| PARTE II – INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA | 43 |
| Art. 48 – Paesaggio delle risorgive..... | 43 |
| Art. 49 – Corsi d’acqua..... | 44 |
| Art. 50 – Monumenti botanici | 45 |
| Art. 51 – Terrapieno boscato della ex ferrovia militare Treviso - Ostiglia | 45 |
| Art. 52 – Principali filari alberati | 45 |
| Art. 53 – Siepi campestri | 45 |
| Art. 54 – Isole ad elevata naturalità..... | 46 |
| PARTE III – INVARIANTI DI NATURA STORICO CULTURALE | 46 |
| Art. 55 – Generalità sulle invarianti di natura storico culturale..... | 46 |
| Art. 56 – Agro centuriato – strade e tracciati storici | 46 |
| Art. 57 – Centri, nuclei storici e corti rurali..... | 48 |
| Art. 58 – Edifici e complessi di valore storico culturale | 50 |
| Art. 59 – Parchi, giardini e pertinenze scoperte degli edifici di valore culturale | 50 |
| Art. 60 – Manufatti di interesse storico culturale..... | 51 |
| Art. 61 – Identificazione e disposizioni generali per le Unità edilizie dell’invariante storico culturale | 51 |
| Art. 62 – Classificazione delle Unità Edilizie di valore culturale..... | 52 |
| Art. 63 – Interventi sulle unità edilizie di valore culturale..... | 53 |
| Art. 64 – Analisi filologica e progettazione preliminare agli interventi | 55 |
| Art. 65 – Unità Edilizie prive di valore culturale interne ai centri storici | 57 |
| CAPO III – FRAGILITA’ | 58 |
| Art. 66 – Generalità sulle condizioni di fragilità..... | 58 |
| PARTE I – COMPATIBILITA’ GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI | 58 |
| Art. 67 – Classificazione delle aree | 58 |
| Art. 68 – Aree idonee..... | 58 |
| Art. 69 – Aree idonee a condizione..... | 60 |
| Art. 70 – Aree non idonee..... | 60 |
| PARTE II – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO | 61 |
| Art. 71 – Aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico | 61 |
| Art. 72 – Fascia delle risorgive | 62 |
| PARTE III – MITIGAZIONE IDRAULICA | 62 |
| Art. 73 – Disposizioni valide per tutte le aree | 62 |
| Art. 74 – Piano delle acque | 63 |
| PARTE IV – ZONE DI TUTELA | 65 |
| Art. 75 – Zone boscate da P.T.C.P. | 65 |
| Art. 76 – Corsi d’acqua, specchi lacuali e relative zone di tutela..... | 65 |



| | |
|---|----|
| Art. 77 – Zone di vulnerabilità da nitrati di origine agricola | 66 |
| CAPO IV – TRASFORMABILITA’ | 67 |
| PARTE I–AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO..... | 67 |
| Art. 78 – Aree di urbanizzazione consolidata | 67 |
| Art. 79 – Edificazione diffusa | 68 |
| Art. 80 – Aree di urbanizzazione programmata dal P.R.G. | 71 |
| Art. 81 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo | 72 |
| Art. 82 – Limiti fisici all’espansione..... | 75 |
| Art. 83 – Dispositivi di mitigazione | 75 |
| Art. 84 -Aree per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione | 75 |
| Art. 85 – Opere incongrue o elementi di degrado..... | 77 |
| Art. 86 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza..... | 78 |
| Art. 87 – Attività produttive/commerciali in zona impropria | 78 |
| Art. 88 – Sportello unico per le attività produttive | 80 |
| Art. 89 – Localizzazione delle grandi strutture di vendita | 81 |
| Art. 90 – Eccellenze produttive | 81 |
| PARTE II – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE..... | 82 |
| Art. 91 – Infrastrutture per la mobilità | 82 |
| Art. 92 – Diretrici preferenziali e punti di raccordo per l’organizzazione delle nuove connessioni viarie | 83 |
| Art. 93 – Viabilità di connessione e distribuzione da potenziare / riqualificare | 83 |
| Art. 94 – Viabilità da riqualificare attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana | 84 |
| Art. 95 – Mobilità lenta..... | 84 |
| PARTE III –AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA CULTURALE..... | 85 |
| Art. 96 – Centri storici | 85 |
| Art. 97 – Ville venete, edifici e complessi di rilevante valore storico o artistico | 86 |
| Art. 98 – Ambiti di pertinenza da tutelare | 87 |
| Art. 99 – Contesti figurativi dei complessi di rilevante valore storico o artistico | 87 |
| Art. 100 – Coni visuali | 88 |
| PARTE IV – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA AMBIENTALE | 88 |
| Art. 101 – Ambiti dei parchi o per l’istituzione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale/intercomunale | 88 |
| Art. 102 – Rete ecologica locale..... | 89 |
| Art. 103 – Aree nucleo (core areas) | 90 |
| Art. 104 – Aree di connessione naturalistica | 91 |
| Art. 105 – Isole ad elevate naturalità (Stepping stone) | 92 |
| Art. 106 – Corridoi ecologici principali..... | 92 |
| Art. 107 – Corridoi ecologici secondari..... | 93 |
| Art. 108 – Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione..... | 93 |
| Art. 109 – Barriere naturali | 94 |
| Art. 110 – Varchi e discontinuità | 95 |
| PARTE V – DISPOSIZIONI PER LO SPAZIO EXTRA URBANO | 95 |
| Art. 111 – Spazio extra urbano e aree agricole..... | 95 |
| Art. 112 – Disposizioni generali per le aree agricole..... | 96 |
| Art. 113 – Disposizioni per gli ambiti agricoli di buona integrità ambientale e paesaggistica: area delle risorgive | 97 |
| Art. 114 – Disposizioni per gli ambiti agricoli di buona integrità ambientale e paesaggistica: agro centuriato | 97 |
| Art. 115 – Disposizioni per gli ambiti di agricoltura specializzata..... | 97 |



| | |
|--|-----|
| Art. 116 – Disposizioni per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola | 98 |
| Art. 117 – Disposizioni per le costruzioni esistenti di attività produttive artigianali dismesse | 98 |
| Art. 118 – Disposizioni per i nuclei residenziali in territorio extraurbano | 99 |
| Art. 119 – Direttive per l’individuazione di nuovi insediamenti abitativi ed aziendali agricoli | 99 |
| Art. 120 – Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni | 99 |
| Art. 121 – Disposizioni per l’insediamento di attività agricole speciali | 100 |
| PARTE VI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO..... | 100 |
| Art. 121 bis – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)..... | 100 |
| Art. 121 ter – Quantità massima di consumo di suolo | 101 |
| Art. 121 quater – Riqualficazione e rigenerazione urbana | 102 |
| CAPO V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI..... | 104 |
| PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI..... | 104 |
| Art. 122 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) | 104 |
| Art. 123 – Dimensionamento..... | 104 |
| Art. 124 – Utilizzo della zona agricola | 105 |
| PARTE II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE | 105 |
| Art. 125 – Individuazione degli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) | 105 |
| Art. 126 – Insieme A: disposizioni comuni per gli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico | 106 |
| Art. 127 – Insieme I: disposizioni comuni per gli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo..... | 108 |
| Art. 128 – A.T.O. AA1 – Muson vecchio e sorgenti | 111 |
| Art. 129 – A.T.O. AG1 – Rio Rustega – Marzenego | 115 |
| Art. 130 – A.T.O. IR1 - Loreggiola | 118 |
| Art. 131 – A.T.O. IR2 - Loreggia | 121 |
| Art. 132 – A.T.O. IP1 - Z. I. Boscalto | 125 |
| CAPO VI – SOSTENIBILITA’ | 127 |
| Art. 133 – Accorgimenti e misure di mitigazione e compensazione..... | 127 |
| Art. 134 – Sostenibilità ambientale..... | 128 |
| Art. 136 – Sostenibilità ambientale nel settore edilizio..... | 130 |
| Art. 137 – Criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T. in rapporto alla V.A.S. | 132 |
| TITOLO III – NORME FINALI..... | 134 |
| Art. 138 – Norme di salvaguardia | 134 |
| Art. 139 – Disposizioni transitorie..... | 134 |
| Art. 139 bis – Disposizioni transitorie della Variante n. 1 al P.A.T. ai sensi della LR14/17 e misure di salvaguardia..... | 134 |
| Art. 140 – Varianti al P.A.T. | 135 |



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

Art. 1 –Finalità, obiettivi generali, contenuti ed ambito di applicazione ¹

1. Il Piano di Assetto Territoriale Comunale P.A.T. è lo strumento di pianificazione comunale finalizzato a delineare in modo coordinato le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio del comune di Loreggia.
2. Il P.A.T. è redatto sulla base di previsioni decennali e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze delle comunità locali. In particolare, si richiamano i contenuti del P.A.T.I. del Camposampierese, di cui il Comune fa parte, con riferimento all'art. 2 delle relative N.T.
3. Il P.A.T. del Comune di Loreggia è redatto con i contenuti di cui all'art. 13 della L.R. n° 11/2004 e della LR 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo, la sua disciplina definisce le regole ed i criteri per la formazione del Piano degli Interventi insieme al quale raggiungere:
 - a) **Obiettivi generali:** finalità generali condivise che il comune si prefigge di raggiungere;
 - b) **Obiettivi locali:** obiettivi riferiti a specifiche parti del territorio, individuate come Ambiti Territoriali Omogenei o come ambiti funzionali interni agli ATO.
4. Per il raggiungimento di tali obiettivi il P.A.T. fornisce indicazioni di natura:
 - a) **Strutturale:** cioè orientate a conformare un assetto stabile o di lenta modificazione del territorio nelle sue forme fisiche e funzionali prevalenti;
 - b) **Strategica:** cioè di natura programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.
5. Gli obiettivi del P.A.T. sono stati definiti nel “documento preliminare” alla pianificazione, sottoposto al processo di concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n°11/2004 e in coerenza con gli obiettivi strategici di cui all'art.2.2 delle N.T. del P.A.T.I. del Camposampierese, recependo e approfondendo, altresì, le azioni correlate ai sistemi territoriali affrontati dallo stesso e alle azioni volte al contenimento del consumo di suolo. Gli obiettivi generali, riferiti ai vari sistemi funzionali, sono i seguenti:
 - a) **Sistema ambientale e paesaggistico:**
 - i) Risorse naturalistiche ed ambientali: mantenere le risorse naturalistiche e la biodiversità, potenziare e migliorare il verde urbano, la tutela e la valorizzazione degli ambiti SIC, la tutela e la ricomposizione del paesaggio, la tutela e la valorizzazione del patrimonio rurale, con attribuzione di ruolo prioritario per la riqualificazione degli ambiti;
 - ii) Difesa e prevenzione dall'inquinamento: tutela e ricomposizione del sistema idrografico; tutela delle falde acquifere; tutela della qualità dell'aria;
 - iii) Energia: incentivare il risparmio energetico e l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili;
 - iv) Difesa del suolo: garantire la sicurezza idraulica del territorio;

¹ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



v) Paesaggio di interesse storico-culturale: salvaguardare le attività e le sistemazioni

agrarie ambientalmente sostenibili, i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità; tutelare gli elementi costitutivi del paesaggio di interesse storico culturale prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;

b) Sistema insediativo:

- i) Assetto fisico-funzionale: promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane attraverso il consolidamento e il riequilibrio delle potenzialità urbane del territorio, mediante recupero, riuso e riqualificazione, con inserimento di nuove funzioni compatibili con la residenza e nuovi servizi; Individuazione delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi e con riferimento ai fabbisogni locali, nel rispetto del principio dello sviluppo sostenibile;
- ii) Centri storici: integrazione delle politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo il mantenimento delle funzioni tradizionali, prima fra queste la residenza della popolazione originaria;
- iii) Settore produttivo primario: limitare il consumo di suolo agricolo, tutelare le aziende agricole professionali, promuovere la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, migliorare la compatibilità ambientale delle attività agricole e zootecniche;
- iv) Settore produttivo secondario e terziario:
 - (1) definizione della configurazione del settore produttivo, in termini di riconversione/consolidamento degli insediamenti esistenti e definizione del dimensionamento delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali in coerenza con il principio dello sviluppo sostenibile;
 - (2) sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, favorendo funzioni sin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;
 - (3) sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
- v) Settore turistico-ricettivo: promozione del sistema della ricettività diffusa in area agricola; individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- vi) Servizi: elevare la qualità della vita aumentando la quantità e la qualità dei servizi;

c) Sistema infrastrutturale:

- i) Infrastrutture a scala sovra comunale: partecipare ai processi di pianificazione sovraordinata e di area vasta;
- ii) Infrastrutture a scala locale: razionalizzazione e riqualificazione della rete viaria



locale.



Art. 2 – Elaborati del P.A.T. e contenuti prevalenti ²

1. Il P.A.T. è costituito dai seguenti elaborati di analisi, di progetto ed di valutazione:
 - a) Quadro conoscitivo di cui all'art. 10 L.R. n° 11/2004;
 - b) Elaborati grafici:
 - i) Tavola P1a - carta dei vincoli– sc. 1:10.000
 - ii) Tavola P1b - carta della pianificazione territoriale – sc. 1:10.000
 - iii) Tavola P2 - carta delle invarianti – sc. 1:10.000
 - iv) Tavola P3 - carta delle fragilità – sc. 1:10.000
 - v) Tavola P4 - carta della trasformabilità – sc. 1:10.000
 - vi) Tavola P5 – carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - sc. 1:10.000
 - c) Elaborati documentali:
 - i) Norme Tecniche
 - ii) Relazione tecnica
 - ii.i) Allegato “A “ alla Relazione “Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione non attuate”
 - iii) Relazione sintetica
 - iv) Valutazione ambientale strategica (VAS)
 - v) Valutazione di incidenza ambientale (VIncA)
 - vi) Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)
 - d) Banca dati del P.A.T.
2. Tra tutti gli elaborati del P.A.T. hanno valore normativo i seguenti:
 - a) Norme Tecniche
 - b) Tavola P1a - carta dei vincoli – sc. 1:10.000
 - c) Tavola P1b - carta della pianificazione territoriale – sc. 1:10.000
 - d) Tavola P2 - carta delle invarianti – sc. 1:10.000
 - e) Tavola P3 - carta delle fragilità – sc. 1:10.000
 - f) Tavola P4 - carta delle trasformabilità – sc. 1:10.000
 - g) Tavola P5 – carta degli Ambiti di Urbanizzazione Controllata- sc. 1:10.000
 - h) Valutazione ambientale strategica (VAS) per i contenuti relativi allemitigazioni
 - i) Valutazione di compatibilità idraulica (VCI) per le parti espressamente richiamate dalle presenti NT.
3. Nel caso di contraddizione di previsioni tra norme ed elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo.
4. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
5. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Art. 3 – Efficacia

1. Il P.A.T. è approvato con la procedura concertata di cui all'art. 15 L.R. n° 11/2004 e diventa efficace nei termini indicati dal comma 7 del medesimo articolo.
2. Il P.A.T. ha validità a tempo indeterminato e non produce effetti conformativi della

² Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



proprietà per le parti non oggetto di vincolo, se non attraverso il P.I. e i P.U.A.

3. Le disposizioni contenute nel P.A.T. sono articolate, in base al loro carattere specifico, in:
 - **direttive**, sulla cui base viene redatto il Piano degli Interventi;

 - **prescrizioni e vincoli**, a cui devono uniformarsi le attività di soggetti pubblici e privati negli interventi di trasformazione del territorio.
4. Nelle presenti norme tecniche, quando non espressamente specificato, le disposizioni hanno il valore delle direttive.
5. Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati, sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.
6. L'adozione e l'approvazione del P.A.T.I. del Camposampierese comporterà per il P.A.T. l'obbligo di recepimento delle disposizioni eventualmente contrastanti. Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del P.A.T. valgono, in ogni caso, i contenuti espressi dal P.A.T.I. del Camposampierese.



CAPO II – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Art. 4 – Attuazione del P.A.T. ³

1. Il P.A.T. si attua attraverso il P.I., secondo quanto disposto dall'art. 17 della L.R. n° 11/2004, nonché attraverso gli istituti giuridici di cui ai successivi articoli del presente capo.
2. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più P.I., che ne predispongono l'attuazione per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni P.I. è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.
3. Fatte salve singole variazioni puntuali del P.I. derivato dal previgente P.R.G., il primo P.I. che preveda l'attuazione delle previsioni del P.A.T. anche per singoli sistemi funzionali, dovrà comunque prevedere l'adeguamento normativo generale al fine di delineare un quadro unitario per l'applicazione degli istituti giuridici non previsti dal P.R.G. (credito edilizio, perequazione) e delle misure di mitigazione ambientale.
4. Le previsioni del P.A.T. che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa dovranno essere di norma attuate dal P.I. attraverso la conclusione di accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e sottoposte a pianificazione attuativa o a equivalenti strumenti convenzionali.

Art. 5 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:
 - a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
 - b) della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
 - c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.
3. Le proposte di accordo:
 - a) dovranno essere compatibili con la disciplina del P.A.T., con il programma delle opere pubbliche e con la pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - b) non potranno proporre interventi che incidono negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e culturali;
 - c) dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta

³ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale



avanzata;

- d) potranno prevedere, nell'ipotesi di ripartizione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. Nella determinazione del plusvalore sono computabili le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.
4. Il Comune può anche promuovere bandi di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati e finalizzati a valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., per le quali si potrà eventualmente procedere alla stipula degli accordi.
5. il relativo avviso per la formulazione di tali proposte dovrà indicare:
 - a) 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;
 - b) 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 E.r.p., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici;
 - c) Le eventuali misure di incentivazione all'intervento;
 - d) 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;
 - e) Le destinazioni d'uso ed i parametri dimensionali ammissibili;
 - f) 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;
 - g) Lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti.
6. Tutti i privati proprietari di aree che intendano proporre al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della L.R. n° 11/2004, ancorché in assenza della preventiva procedura di evidenza pubblica, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione dell'accordo attraverso le seguenti fasi:
 - a) presentazione al Comune, da parte delle ditte proponenti, di una proposta di accordo corredata dalla seguente documentazione:
 - i) schema di atto unilaterale d'obbligo o convenzione con i seguenti contenuti essenziali della proposta di accordo – definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune:
 - (1) dimostrazione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal P.I. ed il



- valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente;
- (2) nel caso di interventi complessi, modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- ii) garanzie di carattere finanziario;
 - iii) tempi e fasi per la realizzazione del programma;
 - iv) previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
 - v) rilievo topografico e/o planimetria catastale con individuazione delle aree interessate;
 - vi) dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei proprietari;
 - vii) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici;
 - viii) Scheda Normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le eventuali modificazioni da apportare allo strumento urbanistico, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
 - ix) Valutazione del programma proposto, comprendente la determinazione del plusvalore conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- b) valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune, in relazione a criteri di tipo qualitativo, prestazionale e di "convenienza pubblica" connessa all'intervento;
7. La "convenienza pubblica", oltre al metodo basato sul plusvalore economico, potrà essere valutata anche in relazione a criteri qualitativi e prestazionali, alla rispondenza dell'intervento agli obiettivi del P.A.T. e sulle sue ricadute in termini di miglioramento della qualità della vita:
- a) Risanamenti e bonifiche ambientali;
 - b) Riqualficazione dell'ambiente sociale;
 - c) Riduzione dei rischi idrogeologici;
 - d) Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla V.C.I. e dalla V.A.S.;
 - e) Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incedenterilevante;
 - f) Qualità urbanistica ed architettonica degli interventi;
 - g) Ecc.
8. Gli accordi valutati positivamente dalla Giunta Comunale sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.
9. Prima dell'adozione della variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti, nel caso di bando ad evidenza pubblica dai titolari delle proposte che sono risultate più idonee a soddisfare i requisiti del bando, gli atti unilaterali d'obbligo con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria



10. di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica in termini economici complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:
 - a) ambiti ed interventi previsti;
 - b) parametri dimensionali;
 - c) elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.
11. Nei casi in cui la perequazione urbanistica non si attui attraverso la sottoscrizione di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, i P.U.A. dovranno rispettare quanto previsto agli art. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e potranno prevedere, oltre alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04., solo eventuali dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.

Art. 6 – Accordi di programma e Intese

1. 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 dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa, come previsto dall'art. 7 della L.R. 11/04, la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n° 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.
3. Qualora l'accordo di programma comporti variante urbanistica ed i contenuti dell'accordo non vengano realizzati nei termini previsti la variante urbanistica decade.
4. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S. detti Accordi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla Verifica di Assoggettabilità stessa.
5. Sono definite "intese" gli accordi tra Comune, Demanio e/o Enti Regionali, per la classificazione e il riutilizzo di ambiti ed immobili di proprietà degli stessi. Successivamente al deposito del P.A.T. e del P.I. adottati, il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. n° 241/1990 e s.m.i., l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.⁴
6. Si applicano per le intese le procedure previste dall'art. 28, comma 2, della L.R. n° 11/2004.

Art. 7 – Perequazione Urbanistica e Territoriale/Ambientale⁵

1. Il P.I. può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalle dotazioni

⁴ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

⁵ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



- territoriali riconosciuti dalla pianificazione urbanistica.
3. Il P.I. individua:
- a) gli ambiti territoriali entro i quali si applica la perequazione;
 - b) gli indici edificatori convenzionali riferiti alla capacità edificatoria territoriale complessivamente attribuita alle aree comprese negli ambiti, anche differenziati per parti dell'ambito e per classi in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree;
 - c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree destinate a insediamento, da rispettare in ogni caso ai fini della pianificazione urbanistica attuativa, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
 - d) gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree e/o di esecuzione di opere, in aggiunta agli standard primari, nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico e previo accordo con la proprietà privata di cui al precedente articolo 5, anche specificatamente individuate, per:
 - i) interventi di compensazione/mitigazione idraulica individuati dalla V.C.I. e ambientale individuati dalla V.A.S.;
 - ii) la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive o di opere ed interventi infrastrutturali pubblici o di interesse pubblico, così come indicati dal P.A.T. e/o dal programma triennale/annuale delle opere pubbliche;
 - iii) la riserva di lotti per l'assegnazione ai titolari di crediti edilizi, nei casi previsti dagli artt. 36 e 37 della L.R.11/04;
 - iv) la rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - v) la riserva di quote d'indice edificatorio per la realizzazione d'interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - e) gli ulteriori criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione.
4. Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo ed agli ambiti di riqualificazione di cui alla Tav. P4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo.
5. Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi previsti dal P.R.G. dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento agli interventi di trasformazione in regime di perequazione previsti dal previgente P.R.G., da attuarsi attraverso P.U.A. non ancora convenzionati, per i quali potranno essere sottoscritti specifici accordi pubblico – privato tesi alla conferma delle previsioni urbanistiche del P.R.G. ed alla definizione dei tempi di attuazione.
6. Il valore delle cessioni al Comune di aree e/o dell'esecuzione di opere di cui al comma 3 lett. d), è commisurato comunque alla valutazione della "convenienza pubblica" ovvero ad una quota, da definirsi in sede di P.I., del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche attribuite con il P.I. Tale plusvalore è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal P.I. ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente.



7. Il P.I. stabilisce gli indici urbanistici per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche, o i criteri per la loro determinazione, mediante i piani attuativi. Questi indici sono determinati in modo indipendente e ulteriore rispetto agli indici convenzionali riconosciuti ai proprietari delle aree ai sensi del comma 3, lettera b).
8. La perequazione si attua mediante i piani attuativi, comparti edificatori e atti di programmazione negoziata, e qualora vi sia un rilevante interesse pubblico da perseguire che conduca alla cessione di dotazioni territoriali aggiuntive a favore del Comune, attraverso puntuali accordi pubblico-privati di cui al precedente articolo 5.
9. 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;
10. Nel caso gli interventi oggetto di perequazione urbanistica non assumano un rilevante interesse pubblico, ovvero non possano influenzare in maniera significativa il conseguimento degli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche, non si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. In tal caso la perequazione urbanistica dovrà perseguire soltanto l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, senza cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi oltre alle dotazioni di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 ed a quelle indispensabili per:
 - a) la migliore organizzazione urbanistica dell'insediamento;
 - b) garantire la sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.
11. I piani attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui.
12. Il P.I. e/o i piani attuativi individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree in cui concentrare l'edificazione, le eventuali aree da cedere al comune a titolo gratuito o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.
13. I piani attuativi devono essere accompagnati da uno schema di convenzione per disciplinare i rapporti tra il comune e i proprietari delle aree comprese nei piani.
14. Il P.I. può determinare le priorità da seguire nella redazione dei piani attuativi, prevedendo i termini massimi entro i quali i proprietari delle aree devono presentare la proposta di piano; decorsi inutilmente i termini il comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.
15. Per l'applicazione della perequazione urbanistica, per i temi trattati dal P.A.T.I. del Camposampierese, si rimanda all'articolo 6.4 delle norme tecniche dal P.A.T.I.
16. In ambito intercomunale la perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi derivanti dalla concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; essa è riferita ad interventi di livello "intercomunale" e ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri.
17. Analogamente e per le finalità sopra descritte, la perequazione ambientale, nei Piani intercomunali, persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla



realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.

18. Il presente articolo può trovare applicazione anche ai fini del coordinamento e dell'attuazione dei servizi a scala sovracomunale.
19. La perequazione territoriale è regolamentata dal P.A.T.I. del Camposampierese al quale il P.I. dovrà fare riferimento.

Art. 8 – Credito edilizio ⁶

1. Il P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T. e per le motivazioni indicate all'art. 36 comma 3 della L.R.11/04, individua le aree e gli interventi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio ai quali riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, disciplinando le modalità di trasferimento.
2. I principali interventi di riqualificazione, su immobili legittimati, che possono generare un credito edilizio sono:
 - a) La demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado o comunque operazioni di demolizione selettiva allo scopo di acquisire immobili funzionali alla città pubblica;
 - b) La demolizione di opere o di elementi finalizzata ad interventi di ripristino e miglioramento della qualità ambientale, di tutela del paesaggio e dei beni culturali (allevamenti dismessi, attività produttive in zona impropria, ecc.) che non comportano necessariamente la cessione o l'asservimento dei suoli all'uso pubblico;
 - c) Gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola;
 - d) La riqualificazione ambientale anche in assenza di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado bensì la realizzazione di opere.
3. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, individuati dal P.I., possono ricadere:
 - a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
 - c) in ambiti edificabili privati ai quali il P.I. attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi precedentemente esposti, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
 - d) le nuove costruzioni derivanti da crediti edilizi dovranno essere realizzate in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in territorio extraurbano, individuati dal P.I.;
4. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
5. Il P.I., nei casi di immobili di valore monumentale e/o testimoniale che ricadono all'interno di zone classificate edificabili dallo strumento urbanistico generale alla data di adozione del P.A.T., può disporre che l'eventuale potenzialità edificatoria, prevista nelle aree pertinenziali e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro tipo di

⁶ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



vincolo, e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà prevederne lo sfruttamento esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo, comunque in area non agricola o, nel caso ciò non sia possibile, potrà, in deroga ai divieti di cui alla precedente comma 4, prevedere il riconoscimento di una compensazione / credito edilizio senza cessione dell'area ma a seguito dell'istituzione di un vincolo di inedificabilità sulla stessa.

6. In linea generale, l'ammontare dei crediti edilizi dovrà essere determinato a partire da due elementi:
 - a) il valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione, poiché i crediti possono rappresentare una forma di remunerazione, come nel caso della compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/04, riconosciuta al proprietario a seguito della cessione dei beni all'Amministrazione;
 - b) il valore di mercato delle aree destinate a ricevere i crediti edilizi, poiché l'ammontare dei crediti, ovvero la quantità di volumetria riconosciuta ai proprietari, è funzione del valore dei suoli che ne consentiranno l'effettivo impiego. La seconda variabile strategica è dunque il valore della volumetria in ragione della localizzazione dell'effettivo impiego dei crediti.
7. Il credito edilizio potrà svolgere, in alcuni casi, oltre che una funzione compensativa, anche una funzione di strumento premiale o incentivante, allo scopo di riconoscere capacità edificatorie ai soggetti attuatori degli interventi di riqualificazione, e comunque in modo commisurato al beneficio pubblico derivante dall'operazione.
8. L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi. Salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito di piani attuativi, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio.
9. Il Comune annota i crediti edilizi in apposito registro, allegato al P.I., indicando:
 - a) dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
 - b) indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;
 - c) dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;
 - d) valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
 - e) area e modalità di impiego del credito (con riferimento al P.I.);
 - f) efficacia temporale del credito (con riferimento al P.I.);
 - g) estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;
 - h) annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico – fiscali degli acquirenti;
 - i) estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.
10. La capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio dovrà essere relazionata all'area geografica di mercato ed alle caratteristiche dell'area specifica d'impiego, con particolare riferimento ai seguenti fattori:
 - a) proprietà: area pubblica o privata;
 - b) tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre, ecc.;
 - c) localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ecc.;
 - d) costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, ecc.;
 - e) qualità ambientale, sociale e paesaggistica: attrattività, salubrità, dotazione e qualità



di servizi pubblici e privati, livello di manutenzione, ecc.;

- f) prospettive di variazione dei fattori: investimenti pubblici in corso o programmati, iniziative di marketing territoriale, interventi su ambiti limitrofi, stabilità della domanda, processi di trasformazione in atto, ecc.

La quantità volumetrica riferita al credito edilizio va comunque verificata nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.

11. Per il settore produttivo si richiamano le specifiche norme riportate nell'articolo 7.2 del P.A.T.I. del Camposampierese.

Art. 9 – Compensazione Urbanistica

1. In caso di aree assoggettate a vincoli espropriativi il comune, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area a suo favore, può disporre il trasferimento a titolo di credito edilizio di diritti edificatori su altre aree destinate a edificazione o la permuta con altri immobili di proprietà del comune. I criteri per la determinazione dei diritti edificatori a titolo di credito edilizio sono stabiliti dal P.I.
2. L'eventuale permuta può essere effettuata tenendo conto non solo del valore economico dell'operazione ma anche del rapporto costi-benefici complessivi dello scambio ai fini della realizzazione dell'intervento. La stima del valore economico degli immobili è effettuata mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati o dall'Ufficio Tecnico Comunale. I rapporti tra il comune e il proprietario interessato sono regolati mediante convenzione.

Art. 10 – Incentivi per la qualità degli interventi

1. Il P.I. può prevedere incentivi, in termini di capacità edificatoria, nel caso di recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli insediamenti esistenti, finalizzati alla realizzazione di opere e infrastrutture d'interesse collettivo e al miglioramento complessivo sotto il profilo urbanistico, paesaggistico, ambientale e di sicurezza della viabilità.
2. Le capacità edificatorie derivanti dagli incentivi devono rientrare nel dimensionamento complessivo del Piano.



TITOLO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 11 – Disposizioni generali sui vincoli, sulle zone di tutela e fasce di rispetto, sulla pianificazione sovraordinata

1. I vincoli, le aree di tutela della biodiversità, gli elementi della pianificazione territoriale di livello superiore sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T. il quale, eventualmente, contribuisce a specificarli con maggiore dettaglio nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Il P.A.T. recepisce, come previsto dalla vigente normativa regionale, le previsioni della pianificazione sovraordinata.
3. Il P.I., in sede di adeguamento, accerta il sussistere e il permanere dell’elemento che genera le disposizioni vincolistiche riferendole allo strumento di pianificazione territoriale che li definisce e alla vigenza della normativa di riferimento.
4. I seguenti elementi: idrografia, discariche, depuratori, viabilità, ferrovia, elettrodotti, oleodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, aree a rischio di incidente rilevante, (art. 36 N.T. ed elaborato Rischio Tecnologico del P.T.C.P), ecc., sono generatori di fasce o aree di rispetto o zone di tutela, come definite e regolate da specifiche disposizioni vigenti in materia, finalizzate alla tutela dei beni, infrastrutture, servizi e della salute umana.
5. Dette fasce o aree, che possono essere utilizzate anche per l’ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o ad uso pubblico cui si riferiscono, non imprimono al territorio una specifica destinazione, per cui la loro classificazione urbanistica, in sede di P.I., laddove ciò non sia diversamente stabilito dallo stesso P.I., è la medesima delle aree adiacenti.
6. La sussistenza e la conformazione delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell’elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell’elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T.

PARTE I – VINCOLI

Art. 12 – Beni culturali – immobili di interesse storico o artistico ⁷

1. Trattasi dei beni culturali rappresentati dagli immobili che presentano interesse storico o artistico ai sensi dell’art. 10 comma 1 e art. 10 comma 3 lett. a) del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” :
 - a) Villa de Portis DM 11/10/2010 - D.Lgs. 42/2004 art. 10 c. 3
 - b) Villa Polcastro, Wollemborg DM 07/09/1962 - D.Lgs. 42/2004 art. 10 c. 3
 - c) Villa Rana D.Lgs. 42/2004 art. 10 c. 3
 - d) Chiesa della Purificazione Della Beata Vergine Maria (Loreggia)

⁷ Adeguato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°12.1.



- e) Chiesa di S. Maria Immacolata (Loreggiola) D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1 D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
 - f) Oratorio S. Antonio Abatedel Carpane D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
 - g) Chiesetta di S. Luigi D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
2. Sono comunque vincolati, anche se non espressamente elencati nel presente articolo o individuati nelle tavole grafiche del P.A.T. tutti gli immobili che rientrano nelle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” parte II°. In particolare, sono considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro (ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti) di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.⁸

Prescrizioni

- 3. i beni culturali di interesse storico o artistico di cui al comma 1) non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure oggetto di interventi che possano arrecare pregiudizio alla loro conservazione.
- 4. Gli interventi su detti beni devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell’impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni.
- 5. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale caratterizzanti il sito.
- 6. l’esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali vincolati è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio come disposto dalle vigenti norme in materia.

Direttive

- 7. Il P.I. completa l’individuazione e la catalogazione degli immobili di cui al presente articolo precisandone:
 - a) i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione, prescrizioni di conservazione, recupero e valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza;
 - b) le normative puntuali di conservazione originaria dell’assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e/o edifici di rilevanza storico-artistica, inibendo, ove necessario, le trasformazioni edilizie che alterino negativamente la prospettiva del quadro storico- ambientale, e del contesto figurativo.

Art. 13 – Beni paesaggistici – immobili ed aree di notevole interesse pubblico

- 1. Trattasi dei beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 136 D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”:
 - a) *le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità*

⁸ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



geologica;

- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
 - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;*
 - d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*
2. Nel territorio del comune di Loreggia sono presenti:
- a) il vincolo istituito con Provvedimento del Consiglio Regionale 29/10/1987 n° 585, che ha dichiarato il notevole interesse pubblico la zona circostante villa Wollemborg. Il decreto riconosce negli immobili individuati *“un insieme di notevole interesse ambientale determinato, oltre che dalla presenza di villa Wollemborg e del relativo parco, anche dal prato e dal mulino, elementi che costituiscono un unico sistema ambientale. Il perimetro delle aree proposte a tutela comprende, oltre alle citate emergenze paesaggistiche, anche adeguate fasce a tutela dei coni visuali verso di esse”*.
 - b) il vincolo istituito con Decreto Ministeriale 24/02/1970, che ha dichiarato il notevole interesse pubblico dei filari di platani esistenti ai margini della strada statale n° 307 nel comune di Loreggia nonché una fascia ampia 20 m. ai lati della strada. Il decreto riconosce che le alberature *“per dimensione, continuità e sviluppo delle chiome costituiscono un bene naturale avente caratteri di cospicua bellezza e nel complesso, anche il pregio di una rarità degna di essere tutelata”*.

Prescrizioni

- 3. I proprietari dei beni soggetti al vincolo di cui al presente articolo non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
- 4. Nelle aree ed edifici soggetti al vincolo di cui al presente articolo gli interventi di
- 5. trasformazione che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Direttive

- 6. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.
- 7. Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 8. La normativa del P.I. indirizza gli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe in particolare ai seguenti obiettivi⁹:
 - a) ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni

⁹ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;

- b) mantenimento e ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (struttura muraria, orizzontali, verticali e di copertura, porticati, forme e dimensioni dei fori, ecc.);
- c) mantenimento e ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, specchiature, ecc.);
- d) uso di materiali e di colori tradizionali;
- e) omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- f) tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Art. 14 – Beni paesaggistici – fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1. Trattasi delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte III°, art. 142 comma 1 lett. c).
2. Sono vincolati i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini, come risulta dall'elenco regionale, per una fascia di 150 metri ciascuna:
 - a) Torrente Muson Dei Sassi;
 - b) Fiume Muson Vecchio;
 - c) Rio Rustega;
 - d) Fiume Marzenego.
3. Sono escluse dal vincolo le aree che alla data del 06/09/1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici comunali come zone A e B.

Prescrizioni

4. Nelle aree ed edifici soggetti al vincolo di cui al presente articolo gli interventi di trasformazione che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Direttive

5. Il P.I. definirà con ulteriore dettaglio le aree escluse dal vincolo ai sensi del comma precedente senza che ciò costituisca variante al P.A.T.
6. Il P.I. provvede al censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, promuovendone la valorizzazione e completandone la disciplina per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale, favorendo il mantenimento delle opere di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, ripristino dei mulini ed altre attività idroprotettive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche. Su tali opere, nelle more della citata disciplina a cura del P.I., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 15 – Beni paesaggistici – zone di interesse archeologico

1. Trattasi delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte III°, art. 142 comma 1 lett. m), rappresentata nella tavola P1 "Vincolo archeologico D.Lgs. n.42/2004 agro-centuriato - limite superiore".



Prescrizioni

2. Nelle aree ed edifici soggetti al vincolo di cui al presente articolo gli interventi di trasformazione che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
3. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia come indicato all'art. 90 del D.Lgs. n° 42/2004.

Direttive

4. Il Comune, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.¹⁰

Art. 16 – Beni paesaggistici – aree a destinazione forestale

1. Trattasi delle aree sottoposte a vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R.
2. 13.09.1978 n° 52 come modificata dall'art. 31 della L.R. n.3/2013 e secondo i contenuti della DGRV 1319/2013 e s.m.i. riportate in Tav. P1A "Carta dei Vincoli"¹¹.
3. Alle aree di cui al comma 1 sono applicabili le disposizioni relative alle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte III°, art. 142 comma 1 lett. g).

Prescrizioni

4. E' vietata qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo espressa autorizzazione della Giunta regionale nei casi in cui è possibile compensare la perdita delle funzioni di interesse generale svolte dal bosco oggetto della richiesta.

Direttive

5. Il P.I. preciserà gli ambiti delle aree di cui al comma 1, comunicando le difformità significative alla direzione forestale regionale al fine dell'aggiornamento della Carta forestale regionale.
6. Le eventuali variazioni dei limiti delle zone a destinazione forestale non costituiscono variante al P.A.T.

Art. 17 – Beni paesaggistici – aree a destinazione agro-silvo- pastorale - Usi civici

1. Trattasi delle aree sottoposte a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n° 31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. h), del D.Lgs. 42/2004.

Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi verifica ed aggiorna le aree di cui al presente articolo

¹⁰ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

¹¹ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



eventualmente presenti nel territorio comunale sulla base della situazione di fatto documentata.

3. I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusufruttabili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
4. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della Legge n° 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità di interesse pubblico.
5. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.
6. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della legge 1766/1927 sono nulli.
7. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

Direttive

8. In relazione alla eventuale presenza di terreni di uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n° 31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D.Lgs. 42/2004, in sede di redazione di prima variante al P.I., ai sensi dell'art.17 della L.R. 11/2004 dovrà essere verificata ed indicata la localizzazione di tali terreni, da assoggettare alla normativa degli usi civici (L. n° 1766/1927). In tal senso, va promossa la conoscenza dei valori naturalistici, paesaggistici e storico – culturali.¹²

Art. 18 – Vincolo sismico¹³

1. Ai sensi delle D.C.R. 03/12/2003 n° 67 e n° 71 del 22/01/2008 ed in ottemperanza all'Ordinanza P.C.M. 3274 del 20/03/2003 ed all'ordinanza P.C.M. 3519 del 28/04/2006, D.M.14.01.2008 e circolare Ministero LL.PP. n. 617/2009, la Regione Veneto ha approvato la classificazione sismica dei comuni. Il comune di Loreggia ricade in classe 3.

Prescrizioni

2. I progetti di opere da realizzarsi nel territorio del P.A.T. devono essere redatti in conformità alle Norme tecniche per le costruzioni.
3. Nelle more dell'attività prevista dall'art. 23 della variante n. 1 al P.T.R.C. adottato, in fase di redazione del P.I., si individueranno strategie di riduzione del rischio sismico anche attraverso un opportuno confronto con i Piani di protezione civile.

¹² Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

¹³ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



PARTE II – BIODIVERSITA'

Art. 19 – Rete Natura 2000 – S.I.C.¹⁴

1. Trattasi del Sito IT IT3260023 “*Muson vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga*” della rete ecologica europea Natura 2000, designata in funzione della presenza e rappresentatività sul territorio di habitat e specie animali e vegetali indicati negli allegati I e II della direttiva 92/43/CEE “Habitat” e di specie di cui all'allegato I della direttiva 79/409/CEE “Uccelli” e delle altre specie migratrici che tornano regolarmente in Italia.
2. I siti della Rete Natura presenti nei comuni vicini sono:
 - a) Il sito IT 3240026 “*Prai di Castello di Godego*” che interessa i comuni di Castello di Godego ed altri;
 - b) Il sito IT 3240011 “*Sile: sorgenti, paludi di Morgano e Santa Cristina*” che interessa i comuni di Piombino Dese e altri;
 - c) Il sito IT 3250017 “*Cave di Noale*” che interessa il comune di Noale;
 - d) Il sito IT 3260022 “*Palude di Onara e corso d’acqua di risorgiva S. Girolamo*” che interessa i comuni di San Giorgio in Bosco, Tombolo ed altri;
 - e) Il sito IT 3260001 “*Palude di Onara*” che interessa i comuni di Tombolo ed altri;
 - f) Il sito IT 3260018 “*Grave e zone umide del Brenta*” che interessa i comuni di Campo San Martino, Curtarolo, Vigodarzere, ecc.
3. La Rete Natura 2000 rappresenta il principale strumento per la tutela della biodiversità in base alla sottoscrizione della Convenzione internazionale di Rio de Janeiro.

Prescrizioni

4. Tutti i piani, progetti, interventi nell’ambito del Sito IT 3260023 “*Muson vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga*” od esternamente ad essa ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative, sono soggetti alla verifica della procedura per la Valutazione d’Incidenza secondo quanto previsto dal D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii.

Direttive

5. il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione ed a fornire disposizioni ed indirizzi sull’attuazione degli interventi nel sito e nelle zone di influenza limitrofe.
6. Il P.I. integra l’individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

¹⁴ Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.



PARTE III – ALTRI ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 20 – Cimiteri - fasce di rispetto

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 “Testo unico delle leggi sanitarie”, modificato dall’art. 28 “edificabilità delle zonelimitrofe ad aree cimiteriali” della legge 01/08/2002 n° 166.
2. La cartografia del P.A.T. individua le fasce di rispetto cimiteriale, tenuto conto delle riduzioni già approvate con le modalità previste dalla legge; le fasce di rispetto sono in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.A.T.

Prescrizioni

3. Ai sensi del comma 7 dell’art. 338 del R.D. n. 1265/1934, 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, oltre a quelli previsti all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01.
4. Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti qualora non in contrasto con le altre norme dello strumento urbanistico.

Direttive

5. Per dare esecuzione ad un’opera pubblica o all’attuazione di un intervento urbanistico o edilizio, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto nell’osservanza dei limiti di legge, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell’area, autorizzando, ove consentito dal P.I., l’ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.

Art. 21 – Ferrovia / fasce di rispetto

1. Trattasi della linea ferroviaria Camposampiero – Castelfranco veneto – Montebelluna.
2. Le fasce di rispetto dalle ferrovie e la normativa applicabile sono definite in ottemperanza al D.P.R. 11/07/1980 n° 753 “nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”.

Prescrizioni

3. ai sensi dell’art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n° 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m. 30 dal limite della zona di occupazione alla più vicina rotaia.
4. per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01.
5. quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le



particolari circostanze locali lo consentano, sono ammesse, previa autorizzazione del competente ufficio lavori delle Ferrovie, riduzioni delle distanze minime ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 11/07/1980 n° 753.

Art. 22 – Viabilità / fasce di rispetto

1. La classificazione delle strade, l'ampiezza delle fasce di rispetto e la normativa applicabile sono definite in ottemperanza alle seguenti disposizioni:
 - a) D.Lgs. 30/04/1992 n° 285 "Nuovo Codice della strada";
 - b) D.P.R. 16/12/1992 n° 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
 - c) D.M. 01/04/1968 n° 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, di cui all'art. 19 Legge 06/08/1967 n° 765.
2. Le fasce di rispetto stradali, all'esterno dei centri abitati, sono indicate nella tavola P1 del P.A.T. con le seguenti profondità:
 - a) 10 m per le strade vicinali;
 - b) 20 m per le strade comunali e provinciali (tipo f art. 26 D.P.R. 495/1992);
 - c) 30 m per le strade provinciali e regionali n° 307 e 308 (tipo c art. 26 D.P.R. 495/1992);

Prescrizioni

3. Nelle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni.
 4. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore culturale, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale.
5. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:
 - a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
 - b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

Direttive

6. Il P.I. completa e precisa l'individuazione del sedime delle infrastrutture viarie e le relative fasce di rispetto, operata dal P.A.T. in modo indicativo, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
7. Il P.I. individua gli edifici e/o elementi in conflitto con idonei livelli di sicurezza del traffico, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
8. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate, distanze diverse da quelle indicate al precedente comma 2, nel rispetto delle disposizioni delle disposizioni di legge di cui al precedente comma 1.



Art. 23 – Centri abitati

1. Il P.A.T. recepisce i centri abitati definiti dal Comune in ottemperanza alle seguenti disposizioni:
 - a) D.Lgs. 30/04/1992 n° 285 “Nuovo Codice della strada”;
 - b) D.P.R. 16/12/1992 n° 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;
2. La perimetrazione dei centri abitati riportata nella tav. P1a ha valore indicativo in quanto l’allegato planimetrico della deliberazione comunale di delimitazione dei centri abitati, D.G.C. n. 61/1995, non riporta gli ambiti areali dei centri ma solamente gli assi stradali e la numerazione civica di riferimento.
3. La modifica della perimetrazione dei centri abitati non comporta variante al P.A.T.

Art. 24 – Idrografia / servitù idraulica ¹⁵

1. L’ampiezza della servitù idraulica e la normativa applicabile sui fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali di proprietà demaniale, sono definite in ottemperanza alle seguenti disposizioni:
 - a) R.D. 08/05/1904 n° 368 “Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi”
 - b) R.D. 25/07/1904 n° 523 “Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie”.

Prescrizioni

2. Per fiumi, torrenti e canali, in conformità all’art. 96 del R.D. 25/07/1904 n° 523, valgono le seguenti disposizioni:
 - a) 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;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d’acqua, a partire dal piede dell’unghia arginale o dal ciglio del corso d’acqua,
 - c) Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere dell’Autorità Idraulica competente.
3. Per i corsi d’acqua consorziali, in conformità all’art. 133 del R.D. 08/05/1904 n° 368, valgono le seguenti disposizioni:
 - a) 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;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d’acqua, a partire dal piede dell’unghia arginale o dal ciglio del corso d’acqua;
 - c) le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell’art. 133 del R.D. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze

¹⁵ Adeguato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°12.8.



stabilite;

4. E' fatto divieto di realizzare nuove tombinature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Sono in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà pertanto compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.¹⁶
Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 m.
5. Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).
6. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
7. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico e non potranno contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità di altre aree, esterne alle fasce di rispetto, tramite lo strumento della perequazione urbanistica.
8. Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di natura idraulica del Genio Civile di Padova e Consorzi di Bonifica di cui alla Conferenza dei Servizi tenutasi il 4 novembre 2009.

Direttive

9. In sede di P.I. il Comune identifica e precisa i corsi d'acqua di cui sopra.
10. Relativamente alle fasce di rispetto degli scoli demaniali/consortili:
 - a) La fascia di rispetto è computata dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati;
 - b) Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, etc. dal corso d'acqua vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, etc.);
 - c) La realizzazione di attraversamenti e più in generale di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo di precario;
 - d) Le disposizioni previste per i corsi d'acqua di bonifica sono da applicarsi anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici ricomprese nel Demanio idrico su cui il Consorzio esercita, su delegazione della Regione del Veneto, la competenza

¹⁶ Adeguato a seguito prescrizione parere Genio Civile di Padova



amministrativa.¹⁷

Art. 25 – Centrali elettriche ed elettrodotti - fasce di rispetto

1. Trattasi delle fasce di rispetto relative ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.
2. Il P.A.T. individua i seguenti elettrodotti esistenti, sulla base delle comunicazioni pervenute da parte dell'ente gestore:
 - a) Linea elettrica a terna doppia 132KV – T.23.570 (Castelfranco – Camposampiero).
 - b) Linea elettrica a terna singola 132KV – T.23.593 (Castelfranco – Camposampiero);

Prescrizioni

3. L'ampiezza delle fasce di rispetto e la normativa applicabile sono definite in ottemperanza alle seguenti disposizioni:
 - a) Legge 22/02/2001 n° 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"
 - b) D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"
 - c) D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"
4. Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate, nel rispetto della citata normativa, sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, da determinarsi in sede di P.I..
5. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con la normativa vigente.

Direttive

6. Il P.I.:
 - a) Recepisce e precisa le fasce di rispetto di cui al presente articolo. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico;
 - b) Incentiva la rilocalizzazione degli edifici esistenti che contrastano con le norme in materia di distanze dagli elettrodotti e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
 - c) Nel caso di linee preferenziali di sviluppo urbanistico, dovranno essere applicate idonee strategie di contenimento dell'impatto da inquinamento elettromagnetico quale elemento detrattore ai fini della valutazione ed individuazione di nuove consistenze edilizie.

Art. 26 – Gasdotti - fasce di rispetto

1. Nella tavola P1 è indicato il tracciato dei principali gasdotti esistenti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno

¹⁷ Adeguato a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive



sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e del D.M. 17/04/2008 e successive modificazioni e integrazioni, da valutare in sede di rilascio di titoli abilitativi agli interventi edilizi.¹⁸

2. Le fasce di rispetto dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi.
3. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.
4. Le indicazioni grafiche dei tracciati di cui al presente articolo perdono valore o si modificano, nel caso i tracciati vengano modificati o spostati o vengano modificate le caratteristiche tecnologiche dei gasdotti, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia senza che ciò comporti procedura di variante.
5. I tracciati infrastrutturali di cui ai commi precedenti sono stati trasposti sugli elaborati grafici del P.A.T. dalle cartografie trasmesse dagli Enti gestori e non da un rilievo puntuale. Tali rappresentazioni grafiche possono quindi non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; le indicazioni grafiche del P.A.T. indicano pertanto unicamente la presenza dell'infrastruttura, per la cui esatta localizzazione ed estensione si deve fare riferimento all'effettivo e reale tracciato.
6. Il P.I. recepisce e precisa le fasce di rispetto di cui al presente articolo. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato del gasdotto farà comunque fede il rilievo topografico.
7. In caso di intervento in prossimità dei gasdotti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di rispetto e delle relative servitù è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura interessata dallo stesso intervento.
8. Per i fabbricati legittimamente esistenti ubicati nelle fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01.

Art. 27 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - fasce di rispetto¹⁹

1. Trattasi dei siti di localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico disciplinate dalle seguenti disposizioni di legge:
 - a) L.R. 9 luglio 1993, n° 29 "tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni";
 - b) Legge 22/02/2001 n° 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
 - c) D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete - 50 Hz - generati dagli elettrodotti";
 - d) D.Lgs. 01/08/2003 n° 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche";

Prescrizioni

2. Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.
3. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

¹⁸ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

¹⁹ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



- a) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di più gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- b) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- c) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti.

Direttive

4. Per rispondere ai principi di razionalità dell'azione amministrativa, l'esigenza d'introdurre criteri minimi di conoscenza preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti, anche al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio e ambientale, i comuni possono procedere alla formazione di un "piano delle installazioni" anche di valenza intercomunale, sentito l'A.R.P.A.V., nel quale sono riportati gli impianti da installare, gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.
5. Il P.I., anche attraverso i piani di settore di cui al comma precedente, regola la localizzazione degli impianti secondo i seguenti criteri:
- a) ambiti in cui la localizzazione è di norma vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
- i) aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - ii) area di pregio storico-architettonico;
 - iii) area di pregio paesaggistico-ambientale;
 - iv) elemento significativo da salvaguardare;
 - v) edificio di valore storico-ambientale;
 - vi) ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - vii) elementi naturali di pregio;
- b) ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solo previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:
- i) preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - ii) salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e degli interessi storici, artistici e architettonici;
 - iii) mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, identificati o meno dal P.I. come coni visuali;
 - iv) dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";
- c) ambiti di potenziale localizzazione, nel rispetto comunque della disciplina in materia urbanistica ed ambientale, comprendenti, a titolo esemplificativo:
- i) zone produttive;
 - ii) zone per impianti tecnologici.



Art. 28 – Allevamenti zootecnici intensivi

1. Il P.A.T. individua i potenziali allevamenti zootecnici intensivi esistenti per i quali sono applicabili le disposizioni dell'atto d'indirizzo di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) punto 5) "le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto",²⁰ edificabilità delle zone agricole, della L.R. n° 11/2004, approvato con D.G.R. n° 329 del 16/02/2010 e modificato dalla DGR n. 856 del 15.05.2012. Nonché le linee guida per la pianificazione agricola e allevamenti intensivi della Provincia di Padova.²¹
2. L'individuazione nel P.A.T. degli allevamenti ha valore meramente ricognitivo e non propositivo di destinazione futura né ambito di pertinenza ed è comunque sottoposto a conferma con possibili modificazioni sulla base di approfondimenti, in sede di P.I., sull'effettiva consistenza degli stessi senza che ciò costituisca variante al P.A.T..
3. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare e deve essere definita sulla base dei parametri di legge sussistenti all'adozione del P.I. e al momento delle richieste di intervento.
4. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.A.T., tali modifiche alle fasce di rispetto non costituiscono variante urbanistica al P.A.T. medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.
5. 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 così rientrare nella categoria di allevamenti zootecnici intensivi.
6. L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del P.A.T. – P.I. e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.
7. Eventuali allevamenti non intensivi presenti in zona non agricola, che possano presentare conflittualità con la zona dove sono inseriti, vengono individuati e normati in sede di P.I."

Prescrizioni

8. Agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono applicabili le disposizioni sulle distanze:
 - a) distanza minima di rispetto da altri allevamenti;
 - b) distanze reciproche di rispetto dai limiti delle zone non agricole diverse da quelle artigianali
- industriali, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali.
9. Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive del P.A.T., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del P.R.G. vigente, ove non in contrasto con le

²⁰ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

²¹ Adeguato a seguito del parere della Provincia di Padova Servizio Agricoltura e Cave.



disposizioni della L.R. n° 11/2004 e delle norme igienico sanitarie vigenti.

Direttive

10. Il P.I. determinerà tempi e metodi per l'accertamento dei requisiti dei singoli allevamenti ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze, in particolare:
 - a) individua gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
 - b) individua 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;
 - c) indica 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.
11. Il P.I. potrà determinare il carico zootecnico al di sopra del quale applicare la normativa sulle distanze anche alle "strutture agricolo-produttive".
12. Il PI può limitare o impedire la possibilità di ampliamento degli allevamenti zootecnici nei casi di conflitto con le azioni strategiche del P.A.T. e nei casi di particolare incompatibilità prevederne la dismissione o il trasferimento.
13. In sede di P.I., le previsioni di nuove trasformazioni residenziali previste dal P.A.T., potranno tradursi in nuove zone territoriali omogenee nel rispetto delle distanze minime riferite agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, così come rilevati da censimento puntuale degli stessi.
14. 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.
15. 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.
16. La trasformazione degli allevamenti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - a) ampliamento degli allevamenti solo in aderenza ai fabbricati esistenti;
 - b) mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
 - c) impiego di materiali tradizionali con preferenza a quelli con caratteristiche bioecologiche e in grado di contenere il consumo energetico;
 - d) specifica redazione di valutazione di compatibilità ambientale correlata con la V.A.S.;
 - e) forme architettoniche semplici, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra;
 - f) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
 - g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.



Art. 29 – Cave

1. L'apertura di nuove cave per l'estrazione di qualsiasi materiale e l'esercizio dell'attività di cava è regolato dalle seguenti disposizioni:
 - a) L.R. 07/09/1982 n° 44 "Norme per la disciplina dell'attività di cava"
 - b) Piano Regionale Attività di Cava (P.R.A.C.).
2. Il P.A.T. individua le aree interessate da attività di cava distinguendole sulla base della situazione di fatto:
 - a) Cave ricolmate
 - b) Cave ripristinate all'uso agricolo
 - c) Riconvertite ad allevamento ittico (dismesso)
 - d) Cave dismesse con specchio lacuale
3. Le cave dismesse ripristinate ad uso agricolo potranno essere edificate, qualora ciò sia possibile sulla base delle norme urbanistiche vigenti ed in conformità alle previsioni del P.I., solo previo accurato accertamento dal punto di vista geotecnico ed ambientale della natura del sottosuolo;
4. Le aree interessate da attività di cava verificano in genere una quota del piano campagna sensibilmente inferiore a quella naturale circostante con la potenziale allagabilità e la possibilità di ristagno idrico. Prima di qualsiasi intervento sarà pertanto necessario eseguire una accurata analisi di compatibilità idraulica.

Art. 30 – Pozzi per uso idropotabile / zone di tutela

1. Trattasi dei pozzi ad uso idropotabile e delle relative zone di tutela regolate dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 - Norme in materia ambientale.
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;



- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
4. Le aree di salvaguardia, distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione, sono determinate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 94 commi 1, 3 e 6.
5. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Art. 31 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante ²²

1. Nel Comune di Loreggia non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n°334/99 come modificato dal D.Lgs. n°238/05, sulla scorta del censimento nazionale, aggiornato ogni semestre, del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare in collaborazione con ISPRA - servizio Rischio Industriale e riporta l'ambito cautelativo delle aree potenzialmente interessate dal massimo danno incidentale.
2. Il P.I., sulla scorta dell'elaborato tecnico "Rischio incidente rilevante" (R.I.R.), che fornisce il quadro delle relazioni tra gli stabilimenti esistenti e gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili, compresi i servizi a rete e le opere infrastrutturali, ridefinisce tale perimetrazione cautelativa delle aree potenzialmente interessate dal massimo danno incidentale, al fine del controllo dell'urbanizzazione e della sicurezza territoriale.
3. Nelle more dell'approvazione del P.I. o della variante urbanistica di recepimento della specifica normativa, vale quanto disciplinato nell'allegato "Valutazione del rischio tecnologico" del P.T.C.P.
4. Le linee preferenziali di sviluppo eventualmente ricadenti all'interno delle "aree di danno" individuate secondo i criteri dettati dal P.T.C.P., andranno necessariamente confermate in sede di P.I. qualora la preventiva elaborazione della R.I.R. abbia escluso tali aree dal rischio.

²² Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



PARTE IV – PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Art. 32 – Centri storici (P.T.R.C.)²³

1. I centri storici a cui fanno riferimento il P.T.R.C. sono quelli individuati dall'Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto, ai quali si applicano le direttive di cui all'art. 24 delle norme di attuazione del P.T.R.C.:
 - a) centri storici perimetrati: i.) Loreggia
 - b) centri storici non perimetrati: i.) Loreggiola
2. Il P.A.T. recepisce negli elaborati di progetto tav. P2 come invariante strutturali e tav. P4 come azioni strategiche i perimetri dei centri storici approvati nel P.R.G. vigente al momento dell'adozione del P.A.T., che prevalgono sulla perimetrazione dell'Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto, ai quali applica la normativa di cui ai successivi artt. da 57 a 65.
3. Coerentemente con l'art. 57 delle presenti norme, all'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale di rilievo sovracomunale, in relazione alle seguenti categorie di valore:
 - a) immobili sottoposti a vincolo monumentale;
 - b) ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
 - c) immobili non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a), b) di interesse storico, architettonico e culturale di rilevanza sovracomunale.

Art. 33 – Agro centuriato (P.T.R.C. vigente)

1. Il P.A.T. recepisce l'individuazione dell'agro centuriato nord-orientale di Padova di cui alle tav. 4 e 10 e all'art. 28 delle norme tecniche del P.T.R.C. vigente.
2. All'interno dell'area interessata da antichi tracciati visibili o latenti di strade romane, nonché dagli antichi ordinamenti fondiari relativi alla centuriazione romana è prescritta la conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica.
3. Le nuove strade e i fossati devono risultare paralleli alla centuriazione, le nuove costruzioni devono essere concepite parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti previsti.
4. L'agro centuriato è disciplinato nel P.A.T. dall'art. 15 quale area a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lett. m) D.Lgs. 42/2004 e dall'art. 56 come invariante strutturale.

Art. 34 – Pertinenze scoperte e contesti figurativi di ville o edifici di pregio architettonico (P.T.C.P.)

1. Il P.T.C.P. individua nell'elaborato tav. P4a le pertinenze scoperte da tutelare ed i contesti figurativi di ville o di edifici di pregio architettonico.
2. Il P.A.T. individua nell'elaborato Tav. P2 come invariante di natura storico-culturale e

²³ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



nella tav. P4 per le azioni strategiche del sistema culturale gli insediamenti, edifici, caratteri di pregio, manufatti e percorsi, ivi compresi gli spazi aperti di pertinenza e contesto, disponendo una specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

3. Il P.A.T. conferma le perimetrazioni del P.T.C.P. introducendo lievi aggiustamenti ai perimetri sulla base di una più approfondita analisi sulle caratteristiche e sui contesti dei beni da tutelare.

Art. 35 – Ambiti di paesaggio (P.T.R.C. adottato) ²⁴

1. Il P.T.R.C. adottato, attraverso il Documento per la pianificazione paesaggistica prevede 14 ambiti di paesaggio, identificati e perimetrati in base ai caratteri strutturali, naturali e culturali, del territorio. I perimetri degli ambiti di paesaggio individuati dal P.T.R.C. hanno valore indicativo e non costituiscono vincolo per la successiva pianificazione di dettaglio.
2. Il comune di Loreggia rientra nell'ambito di paesaggio 8 - Pianura centrale Veneta. Le schede ricognitive preliminari al P.P.R.A. sono le seguenti:
 - a) Ambito 22 - Fascia delle risorgive tra Brenta e Piave
 - b) Ambito 27 - Pianura Agropolitana centrale
 - c) Ambito 28 - Pianura centuriata
3. Per ogni scheda ricognitiva di paesaggio l'Atlante ricognitivo individua obiettivi ed indirizzi prioritari ai quali il P.A.T. si riferisce per la conservazione ed il miglioramento della qualità del paesaggio.

Art. 36 – Aree ad elevata utilizzazione Agricola (P.T.R.C. Adottato)

1. Il P.A.T. recepisce l'individuazione delle aree ad elevata utilizzazione agricola di cui alla tav. 9 e all'art. 10 delle norme tecniche del nuovo P.T.R.C. adottato.
2. L'art. 10 delle N.T. del P.T.R.C. individua le finalità alle quali il P.A.T. si riferisce per la pianificazione del territorio ad elevata utilizzazione agricola.

Art. 37 – Paesaggi da rigenerare (P.T.C.P.)

1. Il P.T.C.P. articola il territorio provinciale in quattro ambiti di paesaggio, individuando per l'intero territorio del Comune di Loreggia l'ambito di paesaggio dei pratistabili.
2. la disciplina di tali aree ad elevato grado di tutela è demandata alla pianificazione intercomunale al fine di favorire ogni intervento volto a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio e vietando, ove necessario per la tutela, la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.
3. Gli obiettivi della pianificazione intercomunale saranno orientati alla conversione da seminativo a prato, a favore della diversificazione del paesaggio agrario e della valorizzazione dei prodotti tipici, come i lattiero-caseari.
4. Essendo il paesaggio dei prati stabili strettamente legato al mantenimento del fenomeno naturale delle risorgive, in sede di pianificazione intercomunale verranno dettate specifiche norme atte a tutelare i fontanili con adeguate fasce di rispetto, prevedendo nel contempo, una strategia di controllo dell'attività estrattiva in tutta la zona delle risorgive.

²⁴ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



Art. 38 – Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C.)

1. Il P.T.R.C. ha individuato, nel comune di Loreggia, gli ambiti dei fiumi Muson Vecchio, Rustega e Marzenego come zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico, soggetto alle disposizioni di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C.
2. Il P.A.T. orienta la propria azione ad obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.
3. Il P.I. prevede per tali aree una disciplina volta a raggiungere i seguenti obiettivi:
 - a) tutela, valorizzazione e potenziamento delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
 - b) creazione di connessioni ecologiche;
 - c) realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

Art. 39 – Rete ecologica provinciale (P.T.C.P.)

1. Il P.T.C.P. individua, nel comune di Loreggia, la rete ecologica di livello provinciale costituita da:
 - a) Corridoi ecologici, rappresentati come fasce di connessione, della larghezza di 4-500 m. a cavallo dei fiumi Muson Vecchio, Muson dei Sassi, Marzenego e della ex. ferrovia Treviso- Ostiglia;
 - b) Land Markers, costituiti dai parchi di villa Wollemborg e villa Ascoli;
 - c) Le barriere puntuali, naturali ed infrastrutturali, di interruzione dei corridoi ecologici.
2. Il P.A.T. verifica le perimetrazioni di cui al comma 1 ed approfondisce alla scala comunale, gli elementi della rete ecologica che viene rappresentata con maggiore dettaglio nell'elaborato tav. P4. La normativa applicabile è contenuta nei successivi artt. da 102 a 110.

Art. 40 – Aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica (P.A.I.)

1. Trattasi delle aree individuate dal Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione, Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00, dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione:
 - a) P1 – aree classificate a pericolosità idraulica moderata;
 - b) P2 – aree classificate a pericolosità idraulica media.
2. Nelle aree classificate a pericolosità moderata idraulica e geologica P1 il P.A.I. dispone che: *“spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente”*.
3. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, geologica e da valanga media P2 il P.A.I. dispone che:
“l'attuazione dello strumento urbanistico vigente alla data di adozione del progetto di Piano è subordinata alla verifica, da parte dell'Amministrazione comunale, della compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano nonché con le norme di salvaguardia di cui ai commi 3 e segg. del presente articolo.



Per le aree classificate a pericolosità idraulica, geologica e da valanga media P2 l'Amministrazione comunale, nel modificare le previsioni degli strumenti urbanistici generali, deve prendere atto delle condizioni di pericolo riscontrate dal Piano e pertanto la nuova disciplina dell'uso del territorio deve prevedere la non idoneità per nuove zone edificabili di espansione o per edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone che non costituiscano ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti.

In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità, nelle aree classificate a pericolosità idraulica, geologica e da valanga media P2 non può comunque essere consentita la realizzazione di:

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

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

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

4. Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
5. Il P.I. ed i P.U.A. prevedono specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti eventualmente previsti in area a pericolosità moderata e pericolosità media, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I. e richiamate nelle presenti N.T. Tali norme stabiliscono le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, le indicazioni sulle opere di mitigazione da eseguire e sulle modalità costruttive degli interventi.
6. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti disciplinati dal P.A.I. non esime dalla rigorosa applicazione della relativa disciplina, compresa quella di salvaguardia. Analogamente, l'errata indicazione nel P.A.T. di ambiti disciplinati dal P.A.I., non comporta l'applicazione della relativa disciplina.
7. Ogni variante al Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico comporta l'automatica introduzione della relativa disciplina nel P.A.T. senza che ciò necessiti di varianti di recepimento, salvo diversa specifica indicazione.

Art. 41 – Fascia delle risorgive (P.T.R.C. adottato)

1. La parte nord del territorio del comune di Loreggia ricade nella fascia delle risorgive in riferimento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato (art. 16 N. di A.).
2. L'individuazione delle misure per la tutela qualitativa e quantitativa del patrimonio idrico regionale viene effettuata dal Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), congiuntamente agli altri strumenti di pianificazione di settore a scala di bacino o distretto idrografico, il quale pone obiettivi ed indirizzi ai quali il P.A.T. si riferisce.



3. Il P.I., sulla base delle indicazioni del P.T.R.C.:
 - a) promuove l'adozione di misure per l'eliminazione degli sprechi idrici, per la riduzione dei consumi idrici, per incrementare il riciclo ed il riutilizzo dell'acqua e incentivano l'utilizzazione di tecnologie per il recupero e il riutilizzo delle acque reflue;
 - b) incentiva, nelle aree con presenza di poli produttivi, la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata, in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali.
4. La Regione promuove il recupero ambientale delle risorgive attraverso interventi diretti di ricomposizione ambientale e/o interventi indiretti volti alla ricostituzione delle riserve idriche sotterranee che alimentano la fascia delle risorgive.

Art. 42 – Fascia di ricarica delle risorgive (P.T.C.P.)

1. Tutto il territorio del Comune di Loreggia ricade nell'ambito di pianificazione coordinata "fascia di ricarica delle risorgive" in riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 20 delle N.T.) che demanda alla pianificazione intercomunale la predisposizione di una adeguata progettualità accompagnata da specifica normativa, finalizzata:
 - a) alla creazione di fasce di filtro attraverso siepi e boschetti;
 - b) alle conversioni colturali (per es. da seminativo a prato) con minor utilizzo di trattamenti chimici;
 - c) al controllo del carico inquinante di origine zootecnica, attraverso l'introduzione di tecniche di trattamento e recupero energetico dello stesso;
 - d) alla tutela, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
 - e) alla conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione e comunque con tecniche a miglior utilizzo della risorsa acqua;
 - f) alla promozione di oasi per la protezione della flora e della fauna o di attività sportive o per usi ricreativi (ove non conflittuali con gli obiettivi di tutela);
 - g) alla creazione di zone filtro rispetto al territorio agricolo e urbanizzato, con siepi e zone boscate;
 - h) alla regolamentazione di accessi e percorsi didattici dei fiumi di risorgiva;
2. Il P.A.T. recepirà i contenuti del P.A.T.I. del Camposampierese demandando al P.I. gli adeguati approfondimenti.

Art. 43 – Area tributaria della laguna di Venezia (P.T.R.C. vigente)

1. Il territorio del P.A.T. ricade nell'area tributaria della Laguna di Venezia in riferimento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente (art. 12 N.T.A.).

Prescrizioni

2. E' vietato il nuovo insediamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo, degli allevamenti zootecnici e di imprese artigiane di servizi con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto della rete fognaria approvata, la possibilità di idoneo trattamento o, per i reflui di origine zootecnica, il



riutilizzo e comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

3. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
4. E' fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento;
5. E' vietato immettere in fognatura acque che non necessitano di trattamenti depurativi con obbligo di realizzare reti fognarie separate, per tenere divise le acque nere dalle acque meteoriche.

Direttive

6. Il P.A.T. promuove una politica ambientale urbana efficiente che ha come obiettivo principale la buona efficienza della rete scolante. L'obiettivo va perseguito attraverso:
 - a) la realizzazione di nuove reti fognarie, che devono essere quanto più ampie possibile, per collegare agglomerati fra loro vicini;
 - b) l'ammodernamento e il potenziamento dell'esistente;
 - c) la manutenzione costante dei collettori;
 - d) la regolamentazione degli scarichi fognari di origine civile provenienti da abitati, nuclei e case sparse, non ancora dotati di fognature adeguate attraverso una pianificazione mediante progetti di risanamento adeguati.
7. I depositi di rifiuti in aree scoperte di pertinenza di stabilimenti sono potenziali fonti d'inquinamento che portano a considerare le acque meteoriche di dilavamento quali acque da sottoporre a collettamento, autorizzazione allo scarico e a rispetto dei limiti di emissione.
8. Per gli insediamenti, installazioni o edifici isolati per i quali è tecnicamente ed economicamente improponibile il collegamento alla fognatura pubblica, è da prevedersi un trattamento primario, accompagnato, ove possibile, da sistemi di affinamento naturale.
9. Per gli insediamenti domestici, ove non esiste la rete per le acque bianche, le acque meteoriche di dilavamento possono essere disperse al suolo previo trattamento di decantazione nei termini previsti dalla valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.A.T..

Art. 44 – Piano della Viabilità Provinciale

1. Il P.A.T. recepisce le previsioni del P.T.C.P. che riporta i nuovi tracciati, gli ampliamenti, i potenziamenti e gli interventi per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie provinciali, sulla base del Piano Provinciale della Viabilità.

Art. 45 – Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.)

1. Il progetto, in corso di attuazione, del S.F.M.R., prevede l'attivazione di un servizio ferroviario regionale/suburbano ad elevata frequenza lungo la rete ferroviaria esistente.
2. Il P.A.T. recepisce le previsioni del progetto S.F.M.R. che prevede, a Loreggia alcuni interventi, in parte già realizzati, di riqualificazione della rete stradale con l'eliminazione dei passaggi a livello.



CAPO II – INVARIANTI

Art. 46 – Generalità sulle invarianti strutturali

1. Le invarianti strutturali sono costituite dall'insieme degli elementi (areali, lineari, puntuali) diffusi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio, strettamente relazionati con il territorio che li esprime e assimilabili alle categorie di "beni" in cui le comunità si riconoscono e si identificano e la cui presenza è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.
2. Le invarianti strutturali sono classificate, ai sensi dell'art. 13 comma 1 L.R. n° 11/2004, secondo la loro natura:
 - a) geologica
 - b) geomorfologica
 - c) idrogeologica
 - d) ambientale e paesaggistica
 - e) storico monumentale e architettonica
 - f) agricolo produttiva
3. Nel comune di Loreggia non sono presenti invarianti strutturali di natura geologica, idrogeologica ed agricolo produttiva.

PARTE I – INVARIANTI DI NATURA GEOMORFOLOGICA

Art. 47 – Paleoalvei

1. Sono definiti paleoalvei le invarianti di natura geomorfologica con potenziale valore ambientale e paesaggistico.
2. Il P.A.T. tutela e valorizza, attraverso la loro conservazione, i paleoalvei:
 - a) con rilevanza paesaggistica, in quanto morfologicamente apprezzabili;
 - b) con rilevanza naturalistica, come zone umide, in quanto relitti dei vecchi corsi d'acqua.
3. In sede di P.I. mediante una specifica ricognizione e indagine sulla consistenza dei paleo alvei individuati dal P.A.T. potrà individuare ulteriori paleoalvei e specificare quelli di cui è vietata la rimozione, il colmamento ed il mascheramento con manufatti di natura antropica.

PARTE II–INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 48 – Paesaggio delle risorgive

1. Sono comprese le aree agricole caratterizzate dalla presenza del sistema della fascia delle risorgive e della rete di corsi d'acqua di risorgiva del fiume Muson Vecchio e roggia Acqualonga.
2. Costituiscono invariante nelle aree in oggetto i caratteri paesaggistico - ambientali della ruralità (polle di risorgiva, rete dei corsi d'acqua, sistema dei campi chiusi, siepi campestri, filari, orientamento delle coltivazioni) e le funzioni agricole–produttive.
3. Nelle aree agricole di pregio paesaggistico va esclusa la realizzazione di discariche, di



cave o di depositi di materiali non agricoli e va attentamente valutato l'inserimento di strutture di servizio e reti tecnologiche (stazioni radio base, ripetitori, tralicci alta tensione, ecc.) che possono determinare impatti sull'assetto paesaggistico.

4. Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio il P.I.:
 - a) Individua gli ambiti agricoli di maggiore pregio paesaggistico ove non è ammessa la costruzione di nuovi edifici sparsi;
 - b) salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola aventi caratteri di pregio paesaggistico (campi chiusi, filari di gelso, piantata, siepi campestri, capezzagne, cavini, ecc.);
 - c) promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale;
 - d) favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
 - e) tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
 - f) contiene il consumo di suolo e l'edificazione diffusa;
 - g) prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali alle aziende agricole in adiacenza a fabbricati esistenti, in ogni caso con il minor consumo possibile di suolo agricolo;
 - h) prevede l'eliminazione o la mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio.

Art. 49 – Corsi d'acqua

1. Costituiscono invariante la rete dei corsi d'acqua con le loro eventuali arginature e più in generale i caratteri che ne garantiscono la funzionalità idraulica e la loro funzione ambientale ed ecologica.
2. Gli interventi sui corsi d'acqua devono adottare per quanto possibile tecniche a basso impatto ambientale derivate dall'ingegneria naturalistica e devono essere rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei, a tutelare la biodiversità degli ecosistemi, a conservare i valori paesaggistici e prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione anche al fine di attribuire una funzione secondaria di corridoi di connessione diffusa della rete ecologica.
3. Vanno sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali: difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., con l'esclusione della cementificazione delle sponde. Va inoltre favorita la creazione di fasce boscate lungo le sponde dove queste non interferiscano con la funzionalità idraulica.
4. Nei tratti di percorso interni agli insediamenti, vanno consolidate o ricostruite, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
5. Il P.I. individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto e per la connessione ciclo pedonale degli insediamenti.



Art. 50 – Monumenti botanici

1. Il P.A.T. individua gli elementi vegetazionali presenti nel territorio, costituiti da singoli esemplari arborei, che presentano un rilevante valore estetico, culturale e/o testimoniale.
2. Il P.I. prevede la conservazione botanica con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la pubblica incolumità.
3. In caso di abbattimento va previsto, ove possibile, il reintegro con esemplari della stessa specie.

Art. 51 – Terrapieno boscato della ex ferrovia militare Treviso - Ostiglia

1. Il P.A.T. riconosce nel terrapieno della ex. Ferrovia militare Treviso Ostiglia, ora ricoperto in gran parte da vegetazione spontanea, un valore paesaggistico ed una importante funzione ambientale di connessione della rete ecologica, oltre che un valore storico culturale .
2. Vanno tutelati l'integrità e la continuità del terrapieno ed i manufatti e le opere d'arte presenti quali i ponti e i ponticelli in muratura, i tombini, ecc.
3. Gli interventi volti al riuso dell'infrastruttura ferroviaria dovranno essere finalizzati alla realizzazione di una dorsale della rete di percorsi ciclo pedonali di livello sovra comunale che valorizzi l'infrastruttura in quanto testimonianza storico culturale, anche

attraverso il recupero dei ponti e delle opere d'arte in genere potenziando contemporaneamente l'apparato vegetazionale in funzione ecologica attraverso il rimboschimento delle scarpate.

Art. 52 – Principali filari alberati

1. Il P.A.T. individua i principali filari alberati di pregio paesaggistico.
2. Il P.I. prevede una specifica normativa per tutelare la giacitura, l'estensione e la conformazione dei filari.
3. Nei progetti d'intervento va prevista la ricomposizione dei tratti mancanti o abbattuti, e l'eventuale sostituzione dei soggetti danneggiati con altri della stessa specie rispettando la partitura tra gli elementi.

Art. 53 – Siepi campestri

1. Il P.A.T. individua le principali siepi campestri che presentano interesse naturalistico e paesaggistico.
2. Vanno salvaguardati la giacitura, l'estensione e la conformazione delle siepi.
3. Nei progetti d'intervento va prevista la ricomposizione dei tratti mancanti ed in caso di trasformazioni dovute ad interventi ammessi dalle norme urbanistiche od edilizie vanno previste adeguate compensazioni finalizzate a favorire la interconnessione ecologica del territorio.



Art. 54 – Isole ad elevata naturalità

1. Comprendono le aree che, nonostante la loro ridotta dimensione, sono in grado comunque di sostenere popolamenti animali e vegetali a discreta biodiversità costituendo una importante sorgente di diffusione verso il territorio limitrofo o fungere da appoggio per i trasferimenti faunistici.
2. Le aree che presentano le caratteristiche di cui al comma precedente sono rappresentate da:
 - a) Parchi urbani;
 - b) Giardini e parchi di ville storiche;
 - c) Formazioni naturaliformi presenti in area agricola.
3. All'interno delle isole ad elevata naturalità non è consentito realizzare nuove edificazioni.
4. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di mitigazione e compensazione.
5. Qualora il proprietario sia in possesso del diritto di modificarne la destinazione d'uso, si dovrà operare per garantire un passaggio graduale dallo stato attuale alla futura destinazione prevedendo, se necessario, la realizzazione di opere di compensazione in aree vicine.

PARTE III – INVARIANTI DI NATURA STORICO CULTURALE

Art. 55 – Generalità sulle invarianti di natura storico culturale

1. Costituisce invariante il sistema storico culturale considerato in forma integrata come insieme di insediamenti, edifici, caratteri di pregio, manufatti e percorsi, ivi compresi gli spazi aperti di pertinenza e contesto. Il P.A.T. ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione complessiva.
2. Gli elementi costitutivi del sistema storico-culturale sono:
 - a) L'agro centuriato – strade e percorsi storici anche latenti;
 - b) I centri e i nuclei storici e le corti rurali di antica origine;
 - c) Le ville venete (individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V.);
 - d) Gli edifici ed i complessi di particolare valore storico o artistico;
 - e) Gli edifici dell'architettura rurale di interesse storico od etnoantropologico;
 - f) Gli edifici e i complessi dell'archeologia industriale;
 - g) Le architetture del Novecento;
 - h) I contesti figurativi dei complessi monumentali;
 - i) I manufatti di interesse storico od etnoantropologico;

Art. 56 – Agro centuriato – strade e tracciati storici ²⁵

1. Il P.A.T. tutela e promuove il recupero delle caratteristiche essenziali delle sistemazioni agrarie e degli elementi testimoniali che connotano l'assetto dell'impianto storico della centuriazione "Cis Musonem", delle strade e dei percorsi storici principali.

²⁵ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



2. Il P.A.T. inoltre tutela, lungo le strade e i percorsi in oggetto:

- a) le sistemazioni e gli elementi di valore storico/ambientale di contorno (edifici, manufatti, aggregati edilizi storici, aree scoperte, alberature, ecc.) che concorrono a rendere percepibile la dimensione storica dei percorsi stessi e in generale ne costituiscono elemento qualificatore;
- b) le principali vedute sul contesto paesaggistico circostante, da valorizzare ed eventualmente attrezzare come punti di sosta.

Prescrizioni

3. Negli interventi di trasformazione di grande estensione, comprendenti le lottizzazioni, le opere pubbliche, le cave, ecc., è vietata l'eliminazione dei tracciati persistenti riconducibili al reticolo stradale della centuriazione romana e le strade e i percorsi storici principali.

Direttive

4. Il P.A.T. prevede, negli ambiti di territorio agricolo, le seguenti direttive:
 - a) ripartizione del territorio agricolo:
 - i) Salvaguardia della struttura tradizionale del territorio legata alle sistemazioni agrarie storiche;
 - b) strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo e di irrigazione, apparati vegetazionali disposti lungo gli assi principali della centuriazione, ecc.:
 - i) Vanno mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e, ove possibile, le caratteristiche dimensionali essenziali;
 - ii) E' fatto divieto di interrare o tombare con canalizzazioni artificiali i corsi d'acqua esistenti, su di essi sono consentiti solo tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento viario, in trasversale;
 - iii) Gli interventi di realizzazione, ampliamento e rifacimento di nuove infrastrutture viarie e canalizie deve, ove possibile, riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
 - c) edifici storici, tabernacoli agli incroci o lungo gli assi, ecc.:
 - i) Gli edifici e i manufatti storici che connotano il paesaggio della centuriazione vanno tutelati, recuperati e valorizzati secondo le disposizioni previste dal P.A.T. per i beni culturali sulla base delle categorie di valore attribuite in sede di P.I..
 - d) Edificazioni e riordino edilizio:
 - i) Le nuove costruzioni dovranno essere coerenti, nell'orientamento e nella dislocazione, con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco;
 - ii) Le edificazioni e le sistemazioni delle aree scoperte degli edifici negli ambiti di edificazione lungo i cardini e i decumani, dovranno preferibilmente mantenere inalterata la sistemazione idraulico-agraria a cavino, lasciando libere le capezzagne e/o i fossati di ripartizione delle centurie;
 - iii) Le edificazioni e le sistemazioni delle aree scoperte degli edifici lungo i decumani dovranno essere contenute nella profondità di 2,5 *actus*;
 - iv) Le edificazioni e le sistemazioni delle aree scoperte degli edifici negli ambiti di edificazione lungo i cardini dovranno essere contenute nella profondità di 2 *actus* dall'asse del cardo (71 m. circa);
 - v) All'interno dei riquadri del graticolato è previsto il riordino dell'edificato mediante



misure di incentivazione, anche attraverso crediti edilizi, finalizzate a promuovere la demolizione delle opere incongrue e delle strutture agricole non più funzionali alle esigenze della zona agricola, l'eliminazione degli eventuali puntuali elementi di degrado e delle attività produttive in zona impropria e di eventuali ricostruzioni secondo le regole dettate dal presente articolo;

- e) Tracciati latenti di cardi e decumani:
 - i) I tracciati latenti completamente scomparsi o che presentano tracce residue di cardi e decumani vanno mantenuti liberi da edificazione per una fascia di m. 20 per lato dagli assi dei tracciati;
- f) Sistemazioni a cavino:
 - i) Le sistemazioni agrarie del suolo dovranno conservare le antiche sistemazioni a cavino in particolare nei luoghi dove è maggiormente presente una marcata freccia di baulatura;
 - ii) Gli accessi ai fondi agrari o agli ambiti di edificazione diffusa lungo i cardi dovranno preferibilmente essere realizzati in corrispondenza dei cavini;
- 5. Particolare attenzione dovrà essere posta, nella fase di progettazione degli interventi, anche attraverso la definizione di una puntuale disciplina da descrivere in fase di P.I., alla qualità architettonica e tipologica delle nuove "quinte edilizie" prospicienti i tracciati storici esistenti o latenti della centuriazione romana.
- 6. Nella nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nei casi previsti dalle norme vigenti, nonché ampliamenti di edifici, parallelamente al reticolato, anche in zona agricola, si dovrà mantenere libera una fascia dal ciglio esterno stradale di 10 metri, in modo da preservare e ricondurre alla miglior percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano.
- 7. Il P.I.
 - a) può individuare, sulla base di approfondimenti e indagini e analisi filologiche, ulteriori tracciati di percorsi storici da tutelare e valorizzare ai sensi del presente articolo;
 - b) promuove iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire l'utilizzo dei percorsi ai fini della conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici.

Art. 57 – Centri, nuclei storici e corti rurali

- 1. Il P.A.T. prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei centri storici minori, dei nuclei storici e delle corti rurali di antica origine quali elementi nodali del sistema storico-culturale e paesaggistico.
- 2. Costituiscono parte integrante del centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche proprie di centro storico, sono ad esso collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

Prescrizioni

- 3. Fino all'approvazione del P.I. sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi previsti dalla normativa di tutela del P.R.G. vigente disciplinante i centri storici, le corti rurali e gli edifici con valore storico, artistico o etnoantropologico e gli interventi di trasformazione, qualora previsti da piani particolareggiati o piani di dettaglio del P.R.G. specificamente rivolti alla regolamentazione degli interventi nel



centro storico;

- b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. 380/2001.



Direttive

4. Il P.I. disciplina i centri e i nuclei storici, le aree di pertinenza dei complessi di valore storico o artistico e le corti rurali attraverso l'individuazione di unità edilizie di valore culturale e unità edilizie prive di valore culturale in essi ricomprese. Alle unità edilizie, sulla base del valore culturale dominante, rilevato all'interno di ogni singola Unità Edilizia, viene attribuita la categoria di valore ed il relativo grado di tutela secondo le prescrizioni e direttive previste dalle presenti norme tecniche per le invariati di natura storicoculturale.

Art. 58 – Edifici e complessi di valore storico culturale

1. Il P.A.T. prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione delle ville venete, degli edifici e complessi di valore storico o artistico, degli edifici con valore storico od etnoantropologico, degli edifici e complessi dell'archeologia industriale e delle architetture del Novecento, quali elementi emergenti del sistema storico-culturale e paesaggistico.

Prescrizioni

2. Fino all'approvazione del P.I. sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi previsti dalla normativa di tutela del P.R.G. vigente disciplinante gli edifici di valore culturale;
 - b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. 380/2001.

Direttive

3. Il P.I. disciplina gli interventi edilizi sulla base delle prescrizioni e direttive previste dalle presenti norme tecniche per le invariati di natura storico culturale.

Art. 59 – Parchi, giardini e pertinenze scoperte degli edifici di valore culturale

1. Il P.A.T. individua i parchi, i giardini e le pertinenze scoperte degli edifici di valore culturale da tutelare.

Prescrizioni

2. All'interno delle aree di cui al comma 1 sono vietati:
 - a) Smembramenti e separazioni tra gli edifici, le aree verdi e il contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità dei beni oggetto di tutela e le relazioni con le aree aperte nel loro intorno;
 - b) l'abbattimento delle alberature d'alto fusto, salvo i casi di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la pubblica incolumità;
 - c) la sostituzione o l'integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti;
 - d) la rimozione e/o la distruzione degli elementi di arredo storico presenti.

Direttive

3. Il P.I. dovrà precisare:
 - a) Il perimetro delle pertinenze scoperte da tutelare, per i beni culturali di



maggior rilevanza, già individuate dal P.A.T., a seguito di una più approfondita analisi dello stato dei luoghi nonché i parchi e giardini di rilevanza paesaggistica, di cui all'art.60 e bis delle N.T. del P.T.R.C. adottato, variante

n.1 "con attribuzione di valenza paesaggistica",²⁶

- b) Il perimetro delle pertinenze scoperte da tutelare, per gli altri beni culturali per i quali il P.A.T. rinvia al P.I. il riconoscimento delle aree scoperte di pertinenza;
- c) Gli elementi significativi oggetto di tutela, quali edicole e capitelli, muri di recinzione storici, elementi di arredo, ecc. e gli interventi per essi ammissibili.

Art. 60 – Manufatti di interesse storico culturale

1. Il P.A.T. individua e tutela i principali manufatti di interesse storico culturale od etnoantropologico, tra cui i pozzi, i capitelli ecc., ai fini della loro conservazione e valorizzazione. Le aree adiacenti possono essere sistemate ed eventualmente attrezzate per la sosta coerentemente al contesto ambientale o dell'insediamento storico e delle eventuali sistemazioni circostanti di interesse paesaggistico.
2. I singoli P.I. possono individuare ulteriori elementi puntuali di interesse storico culturale e paesaggistico, non indicati dal P.A.T., ai quali applicare le disposizioni di tutela e valorizzazione di cui al presente articolo.

Art. 61 – Identificazione e disposizioni generali per le Unità edilizie dell'invariante storico culturale²⁷

1. All'interno dei centri storici, in corrispondenza delle corti rurali, delle Ville Venete e degli edifici di interesse storico o artistico, architettonico, etnoantropologico, il P.I. identifica le unità edilizie di valore culturale che comprendono, oltre all'immobile di pregio ed eventuali pertinenze, anche le aree scoperte di afferenza ed eventuali immobili privi di valore o di minor valore posti all'interno delle stesse;
2. Il P.I. identifica, all'interno dei centri storici, anche le unità edilizie prive di immobili di valore culturale formate da edifici o altri immobili privi di valore culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate;
3. Il P.I. classifica le unità edilizie di valore culturale nelle categorie di valore indicate al successivo art. 62 e ne definisce le destinazioni d'uso compatibili ed il relativo grado di tutela.
4. Il P.I., sulla base di una approfondita analisi che consenta di documentare l'assenza di interesse culturale delle unità edilizie o degli edifici individuati come invariati di natura storico-culturale nella tavola P2 del P.A.T., può determinare l'esclusione dall'applicazione della disciplina di tutela di cui alla parte II delle presenti Norme Tecniche, senza che ciò comporti variante al P.A.T.
5. L'analisi di cui al precedente comma 4 deve comprendere:
 - a) Relazione di analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alla datazione e alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - b) Elaborato illustrativo della identificazione e della collocazione del bene nelle

²⁶ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

²⁷ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



- cartografie e mappe attuali e storiche a partire dall'epoca della sua costruzione (catasto napoleonico, Austriaco, ecc.);
- c) Fascicolo fotografico a colori, con chiare didascalie, recante vedute generali e particolari, interne ed esterne, ravvicinate e in lontananza, con illustrazioni dell'immobile e del suo contesto;
 - d) lo schema dello stato di fatto degli edifici, con la descrizione dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione, delle destinazioni d'uso attuali e storiche;
 - e) lo stato di fatto degli spazi scoperti, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambito di pertinenza degli edifici;
 - f) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Prescrizioni

- 6. Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne od esterne ai centri storici è comunque sempre consentito:
 - a) il consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
 - b) l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Direttive

- 7. Al fine di assicurare il coordinamento delle opere edilizie nelle singole Unità Edilizie e delle opere di urbanizzazione i P.I. possono definire degli "Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria" comprensivi delle Unità Edilizie e degli spazi pubblici e/o di uso pubblico da attuare nel contesto degli interventi edilizi.
- 8. Il P.I. può disporre che, attraverso l'analisi filologica di cui al successivo art. 64, sia possibile la classificazione in diversa categoria corrispondente alle classi di valore accertate;
- 9. Negli interventi finalizzati al recupero o alla valorizzazione degli edifici classificati, qualora sia riconosciuto opportuno procedere alla demolizione di edifici o parti di edifici non di pregio all'interno degli ambiti, il P.I. può prevedere il trasferimento del volume demolito attraverso l'applicazione del credito edilizio. In alternativa potranno essere consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che non pregiudicano i valori da tutelare, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica, ambientale o paesaggistica.
- 10. Il P.I. potrà consentire, all'interno delle Unità Edilizie, anche interventi di restauro e risanamento conservativo di locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del pavimento del piano terra dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.
- 11. Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal P.I., sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Art. 62 – Classificazione delle Unità Edilizie di valore culturale



1. Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate da P.I. sulla base delle categorie di appartenenza sotto riportate.
2. CATEGORIA DI VALORE 1, che comprende:
 - a) le emergenze architettoniche e gli edifici di riconosciuto valore storico, artistico, paesaggistico e assimilabili, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per la loro storia o per specifici caratteri architettonici o artistici, che si presentano intatti o con modificazioni reversibili.
3. CATEGORIA DI VALORE 2, che comprende:
 - a) le emergenze architettoniche e gli edifici di cui al comma 2, interessati da trasformazioni edilizie pesanti che ne hanno diminuito il valore culturale e assimilabili;
 - b) gli edifici di valore storico od etnoantropologico integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi e assimilabili;
4. CATEGORIA DI VALORE 3, che comprende:
 - a) edifici di valore storico od etnoantropologico, interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito l'originario valore culturale e assimilabili;
5. CATEGORIA DI VALORE 4, che comprende:
 - a) gli edifici di valore storico od etnoantropologico, sostanzialmente modificati o parzialmente demoliti, con tracce dell'impianto originario.
 - b) Gli edifici che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.
6. Il P.I. potrà specificare ed articolare le categorie qui definite e dettagliarne la disciplina approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.

Art. 63 – Interventi sulle unità edilizie di valore culturale

1. Il P.I. definisce la disciplina degli interventi ammessi sulle unità edilizie di valore culturale sulla base delle diverse categorie di valore di cui al precedente art. 62 e delle direttive di cui ai commi successivi.
2. CATEGORIA DI VALORE 1, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzate all'esecuzione di un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche degli edifici, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale. Gli interventi sono da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a) restauro degli aspetti architettonici o ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - i) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni di documentato valore culturale;



- ii) il restauro o il ripristino degli ambienti interni di documentato valore culturale;
 - iii) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - iv) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - v) il mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
 - vi) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- i) murature portanti sia interne che esterne;
 - ii) solai e volte;
 - iii) scale;
 - iv) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - v) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - vi) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. CATEGORIA DI VALORE 2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi sono da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- i) il restauro e il ripristino dei fronti esterni, sui quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - ii) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - iii) il mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- b) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- i) murature portanti sia interne che esterne;
 - ii) solai e volte;
 - iii) scale;
 - iv) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
4. CATEGORIA DI VALORE 3, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle



seguenti modalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - i) il restauro e il ripristino dei fronti esterni sui quali sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - ii) il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - b) consolidamento e nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c) eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
5. CATEGORIA DI VALORE 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - i) mantenimento e ripristino della forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, ecc.;
 - ii) conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
 - iii) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
 - iv) ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
 - v) possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
 - vi) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
 - b) ristrutturazione e/o ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio nella misura stabilita dal P.I., purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Art. 64 – Analisi filologica e progettazione preliminare agli interventi

1. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.
2. Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.
3. L'analisi filologica deve contenere:
 - a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - b) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle



- destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - d) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.
4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
5. L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli indicati dal P.I., in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore accertate.



Art. 65 – Unità Edilizie prive di valore culturale interne ai centri storici

1. Per i centri storici il P.I. identifica le Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore culturale formate dagli edifici o altri immobili privi di valore e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate.
2. Il P.I. potrà prevedere, nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale individuate all'interno dei centri storici, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerenti con i caratteri del centro storico stesso.
3. Il P.I. può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il centro storico, consentendo, fino all'attuazione del P.I., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.
4. Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, il P.I. valuta la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.



CAPO III – FRAGILITA'

Art. 66 – Generalità sulle condizioni di fragilità

1. Le fragilità rappresentano delle condizioni in cui versa una determinata area o entità che presenta alcuni parametri ambientali che comportano una certa soglia di rischio per gli insediamenti e/o per l'ambiente.
2. Oltre alle fragilità come descritte al precedente comma 1, sono rappresentate dal P.A.T., nell'elaborato grafico tav. n° P3, altre componenti che presentano caratteristiche di fragilità riferite alle condizioni dei beni ambientali, culturali e paesaggistici.
3. Le fragilità o criticità trovano risposte in termini di disciplina di tutela o azioni strategiche nelle norme e negli elaborati di progetto del P.A.T. e della Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.,

PARTE I -COMPATIBILITA' GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI

Art. 67 – Classificazione delle aree

1. Il P.A.T., sulla base degli elementi conoscitivi e degli approfondimenti eseguiti nella fase di analisi, identifica le aree sulle quali, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche, vanno applicati diversi gradi di limitazione o condizione all'attività edificatoria:
 - a) aree idonee;
 - b) aree idonee a condizione;
 - c) aree non idonee.
2. Il P.I. potrà meglio precisare e ridefinire, sulla base di ulteriori e più approfondite indagini, l'individuazione e la classificazione delle aree indicate nella tavola P3.

Art. 68 – Aree idonee

1. Sulle aree idonee, caratterizzate da buone o ottime caratteristiche geotecniche dei terreni, assenti o limitati fenomeni di esondazione ed elevata profondità della falda, non viene posto alcun limite all'edificabilità per cui vengono applicate le norme generali di tutela di cui al D.M. 14/1/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e le norme generali del P.A.T..²⁸
2. Valgono comunque le prescrizioni ed indicazioni costruttive di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T., in particolare:
 - a) gli interventi devono comunque mantenere le condizioni in essere di funzionalità idraulica agevolando e non impedendo il deflusso normale delle acque di pioggia;
 - b) non aumentare le condizioni di pericolo idraulico a valle o a monte dell'area oggetto di intervento edilizio;
 - c) non ridurre il volume invasabile;
 - d) non pregiudicare con l'intervento l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità idraulica in aree a valle o a monte;

²⁸ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



- e) limitare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali.



Art. 69 – Aree idonee a condizione

1. Sulle aree idonee a condizione sotto indicate, vengono poste delle prescrizioni e degli approfondimenti, da effettuare secondo quanto indicato nel successivo art. 71 per le aree soggette a dissesto idrogeologico:
 - i) Aree idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico;
 - ii) Aree idonee a condizione per la presenza di cave ricolmate;
2. Le previsioni di espansione su aree idonee a condizione e classificate dal P.A.I. a media pericolosità idraulica P2, potranno essere previste dal P.I. solo a seguito della riclassificazione a moderata pericolosità idraulica P1.
3. Le norme ed indicazioni costruttive da applicare per le aree idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico sono quelle contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. , che integrano le presenti Norme Tecniche, e dalle norme generali di tutela di cui al D.M. 14/1/2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.²⁹
4. Le prescrizioni ed indicazioni costruttive da applicare per la presenza di cave ricolmate sono determinate dal P.I. sulla base di:
 - a) Specifica indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e di cedevolezza dei terreni naturali e di riporto, nonché l’omogeneità degli stessi;
 - b) Indagine e caratterizzazione storica e ambientale del sito per accertare le qualità chimiche dei terreni naturali, di riporto o rimaneggiati, eventualmente procedere con la bonifica del sito secondo le procedure di legge.

Art. 70 – Aree non idonee

1. Le aree non idonee comprendono le aree di discarica, di cava attiva, di cava dismessa con presenza di specchi d’acqua, il sedime di torrenti, canali e rogge, individuate nella tavola P3 del P.A.T.

Prescrizioni

2. Sulle aree non idonee, non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento, ammettendo comunque le opere per la viabilità e gli impianti tecnologici di interesse pubblico previo approfondimento geotecnico, idrogeologico e ambientale.
3. Nelle aree non idonee sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) opere di bonifica e regimazione delle acque superficiali volte ad eliminare, ridurre o mitigare le condizioni di pericolosità idraulica o a migliorare la sicurezza idraulica;
 - b) interventi di manutenzione, restauro e risanamento di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - c) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture pubbliche come strade o edifici compreso infrastrutture riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili;
 - d) interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - e) interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità ovvero per

²⁹ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



la riduzione della vulnerabilità degli edifici;

- f) strutture mobili o provvisorie, comunque non destinate al pernottamento di persone, per la fruizione del tempo libero o dell'ambiente naturale ovvero attrezzature temporanee per la conduzione di cantieri;
 - g) interventi di adeguamento igienico-sanitario per il rispetto della legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di sicurezza del lavoro qualora non comportino nuovi volumi o nuove superfici.
4. I citati interventi devono comunque essere preceduti da una specifica relazione tecnica destinata a definire le condizioni di fattibilità; eventuali prescrizioni contenute nella citata relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere.

PARTE II – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Art. 71 – Aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico³⁰

1. Il P.A.T. individua le aree interessate da episodi, eccezionali o ricorrenti, di esondazioni dei corsi d'acqua o da fenomeni di allagamento: come risulta dagli allegati grafici alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.; dal P.T.P.C. della Provincia di Padova; dalla Cartografia dei Consorzi di Bonifica competenti per territorio.
2. Con l'esclusione delle zone ricadenti entro la fascia dei 10 m da fiumi e canali (zone in ogni caso inedificabili) nelle aree indicate come esondabili e/o a periodico ristagno idrico l'edificazione o urbanizzazione è condizionata al rispetto, oltre che delle prescrizioni elencate per le aree idonee a condizione, alle direttive costruttive di seguito elencate.
3. Vige l'obbligo di adottare gli accorgimenti costruttivi relativi alle aree esondabili o a ristagno idrico elencati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, accorgimenti suddivisi per tipologia di area esondabile e/o a ristagno idrico.
4. eventuali rimodellazioni morfologiche, destinate a riportare il sedime di intervento su quote di sicurezza rispetto alle problematiche idrauliche in essere, devono in ogni caso prevedere paralleli interventi compensativi finalizzati al recupero dei corrispondenti volumi d'invaso persi.
5. deve essere prescritta la manutenzione obbligatoria ed eterna, in carico ai concessionari delle opere, dei manufatti di mitigazione idraulica passiva realizzati in ossequio alle direttive dello strumento urbanistico.
6. Il P.I., sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella tav. P3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al P.I.
7. In particolare, per quanto riguarda la situazione di rischio riferita al torrente Muson dei Sassi ed all'esecuzione, da parte degli enti competenti, delle opere di rinforzo arginale, il P.I. precisa:
 - a) Le tratte arginali con lavori di ripristino programmati.
 - b) Le tratte arginali con lavori di ripristino già eseguite, che possono condizionare la ridefinizione dei limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico come specificato al comma precedente.
8. Il P.I. valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi

³⁰ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle

piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica e le disposizioni date per i singoli ATO e insiemi di ATO di cui alle presenti norme.

Art. 72 – Fascia delle risorgive

1. Si richiamano le disposizioni di cui al precedente art. 41.

PARTE III – MITIGAZIONE IDRAULICA

Art. 73 – Disposizioni valide per tutte le aree ³¹

1. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le direttive contenute nelle singole A.T.O. e nel presente articolo ed inoltre con le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica del P.A.T. e dello stesso P.I., recependone i contenuti ed eventualmente integrandoli nella scala di maggior dettaglio.

Prescrizioni

2. Negli interventi di trasformazione deve essere comunque garantita la salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per assicurare lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:
 - a) salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
 - b) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
 - c) ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
 - d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
 - e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (contegiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

Direttive

³¹ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



3. Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni:

- a) Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso, evento incompatibile con le capacità della rete scolante di valle. Pertanto, l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
- b) Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.I.

4. Superfici impermeabili:

- a) Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- b) Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve preferibilmente essere inferiore a 1 cm/m;
- c) In tutti i casi in cui sia possibile si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovranno pertanto predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legge; le eventuali vasche di pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.³²

5. Reti di smaltimento delle acque:

- a) prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- b) valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

6. Aree a verde pubbliche/private:

- a) Negli interventi di nuova urbanizzazione, configurare dal punto di vista plano-altimetrico le aree a verde, sia pubbliche che private, in modo che alle stesse possa defluire, attraverso il deflusso superficiale, una quota più elevata possibile delle acque di pioggia relative alle aree impermeabili contermini.

Art. 74 – Piano delle acque³³

1. A supporto dell'attività di pianificazione urbanistica, nella predisposizione del Piano di Intervento (P.I.) ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004, per la completa attuazione del

³² Adeguato a seguito prescrizione parere Genio Civile di Padova

³³ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



P.A.T., dovrà essere redatto il Piano delle Acque sulla base delle linee guida predisposte dalla Provincia di Padova, nonché secondo le direttive del P.T.R.C.



PARTE IV – ZONE DI TUTELA

Art. 75 – Zone boscate da P.T.C.P. ³⁴

1. Il P.T.C.P. individua nella tav. P3a oltre alle zone boscate soggette a vincolo paesaggistico, di cui all'elenco della Carta Forestale regionale, anche alte aree boscate, il cui valore paesaggistico viene subordinato ad un approfondimento tecnico in sede di P.I..
2. Il P.I. preciserà gli ambiti delle zone di cui al comma 1 del presente articolo comunicando le difformità significative alla direzione forestale regionale al fine dell'aggiornamento della Carta forestale regionale.
3. Le eventuali variazioni dei limiti delle zone a destinazione forestale non costituiscono variante al P.A.T.

Art. 76 – Corsi d'acqua, specchi lacuali e relative zone di tutela

1. Si richiamano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14, 24 e 49.
2. Trattasi delle zone di tutela rappresentate dai corsi d'acqua, dagli invasi dei bacini naturali ed artificiali e dalle aree ad essi adiacenti di adeguata profondità.
3. L'ampiezza delle fasce di rispetto è definita in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 41 L.R. 23/04/2004 n° 11 "Norme per il governo del territorio".

Prescrizioni

4. Le fasce di rispetto sono finalizzate alla tutela dei corsi d'acqua e sono definite e regolate dalle specifiche disposizioni vigenti in materia.
5. All'interno delle zone di tutela sono ammesse le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela; all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, salvo diversa indicazione grafica degli elaborati di progetto del P.I., l'edificabilità è preclusa solo nella parte di servitù idraulica di cui al precedente art.24.

Direttive

6. Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono ammesse nuove edificazioni:
 - a) nelle aree definite agricole dal P.I., per una profondità di 100 metri dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati o, in assenza di arginature, dal limite demaniale;
 - b) nelle aree definite di espansione degli insediamenti dal P.I., per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati o, in assenza di arginature, dal limite demaniale.
7. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle di cui al comma precedente.
8. Per i fabbricati esistenti nelle zone di tutela sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e l'ampliamento di case di

³⁴ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



- abitazione esistenti ove consentito dal P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;
9. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
 10. Il P.I. dovrà individuare i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, ecc.), nonché i manufatti di interesse storico- testimoniale (chiuse, botti a sifone, idrovore, derivazioni, ecc.) precedendo un'adeguata normativa di tutela e valorizzazione.

Art. 77 – Zone di vulnerabilità da nitrati di origine agricola

1. Sono designate zone vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine agricola, per effetto del Piano di Tutela delle Acque (art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale):
 - a) il bacino scolante in laguna di Venezia, area individuata con il "Piano per la prevenzione dell'inquinamento ed il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella laguna di Venezia – Piano Direttore 2000", la cui delimitazione è stata approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 23 del 7 maggio 2003;
 - b) le zone di alta pianura-zona di ricarica degli acquiferi individuate con deliberazione del Consiglio regionale n. 62 del 17 maggio 2006;
2. L'intero territorio del comune di Loreggia ricade all'interno di entrambe le perimetrazioni di cui al comma precedente.
3. Nelle zone vulnerabili devono essere applicati i programmi d'azione regionali, obbligatori per la tutela e il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola, di recepimento del D.M. 7 aprile 2006 "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" e successive modificazioni e le prescrizioni contenute nel codice di buona pratica agricola.



CAPO IV – TRASFORMABILITA'

PARTE I–AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 78 – Aree di urbanizzazione consolidata

1. Per aree di urbanizzazione consolidata si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione.
2. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive già attuate o in fase di attuazione.
3. Il P.A.T. individua le aree di urbanizzazione consolidata costituite da:
 - i) I centri storici;
 - ii) Le aree urbane esterne ai centri storici in fase di completamento;
 - iii) Le zone di trasformazione del P.R.G. in corso di completamento sulla base di P.U.A. approvati e convenzionati;
4. Le aree di urbanizzazione consolidata sono inoltre classificate sulla base dell'uso prevalente:
 - a) residenza e servizi per la residenza
 - b) attività economiche non integrabili con la residenza, con i relativi servizi.
5. Il P.A.T. prescrive il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento della struttura insediativa consolidata.
6. L'uso prevalente indicato negli elaborati del P.A.T. non è prescrittivo e può essere diversamente specificato nel P.I., sulla base di una più approfondita analisi dello stato di fatto e/o sulla base di valutazioni circa l'opportunità di favorire la riconversione a funzioni più compatibili con il contesto urbano.
7. Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Le ridefinizioni di tali perimetri dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza.
8. Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avendo cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.
9. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.
10. Il P.I. precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata ed inoltre:



- a) Preordina gli interventi sulle zone adiacenti alle eventuali previsioni di espansione affinché queste possano raccordarsi ed integrarsi con gli insediamenti esistenti;
- b) Definisce la disciplina, le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici applicabili articolati per le diverse zone insediative;
- c) Disciplina per le diverse zone gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
- d) Indica, per le parti di territorio da trasformare mediante P.U.A. e/o strumenti di coordinamento urbanistico le modalità di trasformazione;
- e) disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità degli insediamenti attraverso le seguenti operazioni:
 - i) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - ii) riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - iii) riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - iv) miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
 - v) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - vi) miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
 - vii) mitigazione delle situazioni di conflitto legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce tampone boscate);
 - viii) riqualificazione della scena urbana;
 - ix) eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) promuove il completamento e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica;
- g) valuta la compatibilità delle funzioni presenti o programmate, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:
 - i) trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
 - ii) mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere sufficientemente mitigato;
 - iii) consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Art. 79 – Edificazione diffusa

1. Gli ambiti di “edificazione diffusa” comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare o nucleare in contesto periurbano o extraurbano, prevalentemente posti lungo gli assi viari, che non presentano, di norma, alcun nesso funzionale con l'attività agricola e sono caratterizzati da:
 - a) Riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
 - b) Adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
 - c) Elevata frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.



2. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del 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.

3. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, negli Ambiti di Edificazione diffusa il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI:
- a) L'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - b) L'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
 - c) L'individuazione, ove possibile, 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;
 - d) il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
 - e) 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;
4. 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, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..
5. 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.
6. Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc.
7. Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in territorio extraurbano" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti, contigui agli "ambiti di edificazione diffusa".
8. Il P.I. potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in territorio extraurbano" quali



zone territoriali omogenee diverse da quella propriamente agricola. Tale riclassificazione comporta un consumo di suolo inteso come indicato all'art. 2 comma 1 lett. c) della R 14/2017.

9. Per i "nuclei residenziali in territorio extraurbano" il P.I. definirà:
 - a) le destinazioni d'uso ammesse;
 - b) i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
 - c) i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
 - d) le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T.
10. L'individuazione, in sede di P.I., dei "nuclei residenziali in territorio extraurbano" all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T., dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) Presenza delle principali opere di urbanizzazione;
 - b) Superficie fondiaria non inferiore a mq. 10.000;
 - c) Indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 0,5 mc./mq. (rif. ex art. 24 L.R. 61/85);
 - d) Rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).
11. La disciplina dei "nuclei residenziali in territorio extraurbano" dovrà prevedere:
 - a) la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
 - b) l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 800, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T.; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti fino ad un massimo di mc 800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente;
 - c) che in tali nuclei residenziali non sia ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
 - d) che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
 - e) che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in territorio extraurbano".
 - f) che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del



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

- g) che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa, il P.I. possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il P.I. dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa. L'eventuale volumetria necessaria alla localizzazione di tale attività dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citato in precedenza.
 - h) che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e schedati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal P.A.T. all'interno di ambiti di edificazione diffusa, la cui volumetria superi 1.200 mc, dovranno essere esclusi o non computati al fine del calcolo dei parametri di cui al precedente comma 10, in sede di P.I., dagli eventuali "nuclei residenziali in territorio extraurbano" individuati dal P.I.
12. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il P.I. potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04.
 13. Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O C1.1 dal vigente P.R.G., ed il P.I. potrà riconfermarne i parametri, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al P.R.G. vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i "nuclei residenziali in territorio extraurbano". Per tali zone, fino all'adozione del primo P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.
 14. In sede di P.I. dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio, ed un registro delle proprietà e dei lotti edificabili presenti all'interno degli stessi, prevedendo il suo costante aggiornamento.

Art. 80 – Aree di urbanizzazione programmata dal P.R.G.

1. Per aree di urbanizzazione programmata si intendono le parti del territorio già individuate dal P.R.G. vigente come aree trasformabili e che risultano:
 - a) Compatibili con le previsioni del P.A.T. e quindi da confermare;



b) Incompatibili con le previsioni del P.A.T. e quindi da riclassificare.

2. Le aree di urbanizzazione “programmata” comprendono:
 - a) le zone di trasformazione del P.R.G. non ancora oggetto di pianificazione urbanistica attuativa convenzionata;
 - b) le aree per servizi del P.R.G. non ancora attuate.
3. Le aree di urbanizzazione programmata sono inoltre classificate sulla base dell’uso prevalente:
 - a) residenza e servizi per la residenza;
 - b) attività economiche non integrabili con la residenza, con i relativi servizi.
4. Per le aree di urbanizzazione programmata dichiarate incompatibili con le previsioni del P.A.T. il P.I. opera una riclassificazione a destinazione prevalentemente residenziale, integrata da servizi alla popolazione oppure ne determina la decadenza, a partire dalla sua adozione, giustificandone le motivazioni.
5. Le aree di urbanizzazione programmata dal P.R.G. mantengono la loro efficacia fino all’adozione del P.I., il quale potrà confermarle, lasciarle decadere o stralciarle giustificandone le motivazioni.³⁵
6. Per le aree di urbanizzazione programmata dal P.R.G., compatibili con le previsioni del P.A.T., e che il P.I. intende confermare:
 - a) le trasformazioni edilizie e le potenzialità edificatorie si attuano prevalentemente per mezzo di strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione stabiliti dal P.A.T. ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli A.T.O.
 - b) Il P.I. disciplina gli interventi ammessi e li condiziona ad azioni volte al complessivo miglioramento della struttura insediativa con le seguenti finalità:
 - i) integrazione delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti;
 - ii) potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico di servizio alla zona;
 - iii) estensione della rete dei percorsi pedonali e ciclabili interni agli insediamenti;
 - iv) mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di funzioni differenti;
 - v) prevede l’integrazione e la riorganizzazione degli ambiti di edificazione diffusa esistenti negli ambiti di sviluppo insediativo.

Art. 81 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo³⁶

1. Il P.A.T. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità ambientali ed idrogeologiche e di compatibilità rispetto alle invarianti e fragilità del territorio, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.
2. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo corrispondono sia all’organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e possono indicare lo sviluppo di insediamenti per la residenza con le proprie funzioni compatibili o indicare insediamenti con specifica prevalente destinazione d’uso:

³⁵ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

³⁶ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



- a) produttiva;
 - b) commerciale;
 - c) servizi;
 - d) ecc.
3. Le indicazioni di cui al presente articolo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e dei diritti edificatori che sono definite dal P.I.
4. Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:
- a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
 - b) relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti e programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
 - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo, al fine di salvaguardarne i valori paesaggistici, attraverso la previsione di una idonea fascia "verde" di mitigazione, evitando gli sviluppi tentacolari;
 - d) non superare i limiti fisici all'espansione di cui al successivo art. 82;
 - e) essere assoggettate a pianificazione urbanistica attuativa.
5. Il P.I.:
- a) Privilegerà in via prioritaria le trasformazioni urbanistiche che
 - i) prevedono il recupero degli insediamenti esistenti,
 - ii) ricadono in vuoti urbani e dotate/dotabili facilmente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi,
 - iii) sono situate in aree significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione in coerenza con il PAT,
 - iv) non sono interessate o in prossimità da vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità;
 - b) Individua i limiti delle aree di urbanizzazione consolidata sui quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti dotando tali aree di adeguato "equipaggiamento paesistico" anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica;
 - c) 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 privilegiando la salvaguardia degli ambiti territoriali con la minor perdita di naturalità e/o la conservazione dell'organizzazione del paesaggio del graticolato romano, ancorché potenzialmente suscettibili di trasformazione, a favore della localizzazione di agglomerazioni di maggiore densità funzionale, ove sono maggiormente presenti, cioè, servizi ed infrastrutture;
 - d) Indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici, le destinazioni d'uso e in generale i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del P.A.T. e della V.A.S.;
 - e) Garantisce il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplina l'applicazione della perequazione urbanistica definendone ambiti e contenuti;
 - f) Disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica;



- g) Disciplina gli interventi volti a:
- i) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio in rapporto alle condizioni di accessibilità rispetto agli insediamenti adiacenti e alla viabilità esistente;
 - ii) trasferire o eliminare eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
 - iii) integrare e riorganizzare l'edificazione diffusa esistente nel quadro degli ambiti di sviluppo insediativo;
6. Le aree di trasformazione, in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad "arcipelago", perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T.
7. Per le previsioni di sviluppo insediativo a carattere produttivo e commerciale il P.A.T. recepirà le indicazioni del P.A.T.I. del Camposampierese, con obbligo di adeguamento successivamente alla sua approvazione.
8. Il P.I., per le previsioni di sviluppo insediativo a carattere produttivo e commerciale indicate dal P.A.T., in coerenza con l'art. 31 del P.T.C.P.:
- a) deve ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, introducendo idonei contenuti disciplinari per schermare e mitigare gli impatti visivi, sonori e olfattivi con particolare riferimento agli insediamenti prossimi a zone residenziali;
 - b) indirizza prioritariamente la previsione delle nuove espansioni:
 - i) al reinsediamento delle attività produttive già presenti in aree non idonee specialmente se individuate come attività da trasferire dal P.A.T. e/o dal P.I.
 - ii) al consolidamento e sviluppo prioritario delle attività produttive già insediate;
 - iii) al soddisfacimento del fabbisogno insediativo delle attività produttive nonché del fabbisogno di servizi alle imprese ed ai lavoratori;
 - iv) all'attrazione di attività operanti nei settori avanzati;
 - v) alla concentrazione delle ulteriori potenzialità di offerta, in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista paesaggistico – ambientale;
 - vi) all'utilizzo di aree agricole di minor pregio naturalistico e minor impatto nei confronti del paesaggio del graticolato romano, ed a elevata frammentazione fondiaria, non più funzionali alle produzioni agricole e che, a causa della presenza di insediamenti extra agricoli e/o infrastrutture pubbliche, sono maggiormente compromessi, con l'obiettivo di un generale miglioramento dell'assetto insediativo ed un minor utilizzo di suolo;
 - c) Il P.I. adotta politiche ed azioni finalizzate alla rivitalizzazione del commercio all'interno dei centri urbani e storici da considerarsi prioritario rispetto ad ogni sviluppo commerciale all'esterno di tali ambiti, nonché dei criteri per la riqualificazione e il riordino funzionale delle strade mercato. Rimane salvo, altresì, quanto previsto rispettivamente dall'art. 41 e 7 delle N.T. del vigente ed adottato (prima variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica) P.T.R.C., a riguardo della previsione di nuove aree produttive/residenziali prima del completamento e la realizzazione di almeno il 60% delle aree riferite agli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici.
 - d) Relativamente alla individuazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo



produttivo/commerciale, ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., i nuovi interventi ricadenti in dette aree dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.³⁷

Art. 82 – Limiti fisici all'espansione

1. Il P.A.T. individua i limiti fisici all'espansione, in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e al completamento degli insediamenti indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, ovvero le parti di territorio oltre le quali non si ritiene opportuno proseguire con l'espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico – agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
2. Le indicazioni di cui al presente articolo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e dei diritti edificatori che sono definite dal P.I.
3. Il P.I. nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico – agronomiche e di integrità fondiaria del territorio può prevedere limitate modifiche alle indicazioni del P.A.T. sulla base del maggior dettaglio della scala urbanistica, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS e della VCI.

Art. 83 – Dispositivi di mitigazione

1. Il P.A.T. individua gli ambiti in cui la vicinanza di funzioni e attrezzature diverse possono dar luogo a situazioni di disturbo agli insediamenti ed alla popolazione residente causate da livelli elevati di emissioni in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura.
2. Il P.I. prevede la creazione di idonee aree di discontinuità tra insediamenti o l'eliminazione o la mitigazione dei fattori di incompatibilità, prevedendo l'eventuale realizzazione di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate. In alcuni casi potrà essere previsto il trasferimento delle funzioni incompatibili anche attraverso l'attribuzione di incentivi, crediti edilizi e di compensazioni.
3. I dispositivi di mitigazione possono essere costituiti anche da fasce boscate di adeguata profondità.

Art. 84 -Aree per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione³⁸

1. Le aree di riqualificazione e riconversione interessano ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'edificato poste in ambiti urbani od anche insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale. In alcuni casi 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.
2. Gli interventi di riqualificazione riconversione di aree degradate, non utilizzate e/o improprie da recuperare, sono da ritenersi prioritari rispetto alle nuove edificazioni che

³⁷ Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.

³⁸ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale



comportano il consumo di nuovo territorio agricolo e/o compromettano i valori paesaggistici dei territori, per i quali in ogni caso sono da prevedersi misure di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

3. Nel loro complesso tali aree divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti di città, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana.
4. All'interno delle aree di riqualificazione e riconversione il P.I. indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, 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 e i contenuti.
5. Gli interventi di riqualificazione dovranno perseguire obiettivi di miglioramento delle condizioni di qualità dell'aria e di inquinamento acustico, di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, anche attraverso specifiche azioni correttive o compensative atte a garantire la coerenza dell'intervento con il relativo contesto ed ambientale.
6. Il P.I. inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
 - a) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - b) riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - c) riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - d) miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.
7. 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 di cui all'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.
8. Nel P.A.T. le azioni di riqualificazione e riconversione sono identificate per ogni singolo A.T.O. con un riferimento numerico, per ciascuna delle quali le presenti Norme Tecniche definiscono specifiche disposizioni che il P.I. provvederà a sviluppare e precisare attraverso schede descrittive dei principali interventi previsti per ogni area di riqualificazione e riconversione.
9. Fino all'approvazione della prima variante al P.I., sugli immobili di cui al presente punto non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1 art. 3 del DPR 380/2001, modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto delle normative del P.R.G.vigente.
10. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., i nuovi interventi ricadenti in dette aree, qualora non fosse già individuata e valutata la funzione e qualora questa fosse diversa dalla destinazione residenziale, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a i sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla D.G.R.V. 1.646 del 07/08/2012.³⁹

³⁹ Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.



Art. 85 – Opere incongrue o elementi di degrado

1. Per opere incongrue o elementi di degrado si intendono le costruzioni o gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni plani volumetriche, per caratteristiche tipologiche e funzionali o per le loro condizioni di degrado sotto il profilo edilizio, igienico sanitario e/o dell'uso, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi.
2. Il P.A.T. individua le principali opere incongrue e gli elementi di degrado con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.
3. Per tali ambiti il P.A.T. prevede la loro eliminazione, la delocalizzazione in aree compatibili o la riqualificazione e riconversione volta alla rigenerazione degli insediamenti.
4. Sono equiparati alle opere incongrue gli allevamenti zootecnici ubicati in aree non idonee dal punto di vista igienico sanitario o ambientale.

Prescrizioni

5. Dopo l'approvazione del P.A.T., nelle more di formazione del P.I. e/o in assenza di uno specifico piano di riqualificazione, sugli immobili di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, escludendo modifiche alle destinazioni d'uso ed aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.R.G. vigente.

Direttive

6. Il P.I. integra e completa l'individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado operata dal P.A.T., con quelli di tipo puntuale e definisce i più appropriati strumenti per ripristinare le corrette condizioni ambientali e paesaggistiche nelle aree occupate da opere incongrue.
7. Il P.I., sulla base delle diverse caratteristiche e condizioni d'uso degli edifici e manufatti precisano, anche attraverso schede d'intervento:
 - a) gli interventi subordinati alla mitigazione degli impatti;
 - b) gli interventi subordinati al recupero della coerenza e/o al miglioramento della qualità urbana od ambientale;
 - c) gli interventi condizionati alla rimozione delle opere incongrue e degli elementi di degrado.
8. In tali ambiti il P.I. può condizionare gli interventi di trasformazione all'approvazione di un P.U.A. o di un programma complesso con i contenuti, i parametri e gli indici posti dalle schede d'intervento utilizzando anche lo strumento del credito edilizio.
9. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, discariche, siti pericolosi, allevamenti, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi ambientali preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.
10. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., i nuovi interventi ricadenti in dette



aree, qualora non fosse già individuata e valutata la funzione e qualora questa fosse diversa dalla destinazione residenziale, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a i sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla D.G.R.V. 1.646 del 07/08/212.⁴⁰

Art. 86 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

1. Il P.A.T. individua i servizi e le attrezzature di maggiore rilevanza comprendenti attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse di notevole importanza, la cui influenza si estende anche oltre i confini comunali.
2. Il P.I. dovrà precisare le aree ad essi pertinenti prevedendo, quando necessario, il loro potenziamento, avendo cura di prevedere adeguati servizi di supporto (parcheggi e verde) in ragione della loro importanza e verificare l'adeguatezza delle condizioni di accessibilità (strade, collegamenti, trasporto pubblico, percorsi pedonali o ciclo-pedonali ecc.); in particolare il P.I. dovrà promuovere l'incremento degli spazi verdi urbani, in coerenza con quanto previsto dall'art. 6 della L.10 del 14/01/2013.⁴¹
3. Il P.A.T. prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
 - a) Il nuovo polo scolastico;
 - b) Il recupero di villa De Portis da destinare a servizi sovra comunali;
 - c) La nuova stazione ed il parcheggio scambiatore del sistema ferroviario metropolitano regionale (S.F.M.R.).

Art. 87 – Attività produttive/commerciali in zona impropria

1. Si tratta delle attività produttive o commerciali presenti in zone ove tali destinazioni non sono ammesse dal P.R.G. o che superano, per le zone a destinazione residenziale, il limite di cui all'art. 41 del P.T.R.C.
2. Il P.I., sulla base di specifici approfondimenti analitici, individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
 - a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
 - b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
 - c) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
 - d) alla dotazione di opere di urbanizzazione.
3. Rispetto a tale valutazione il P.I. indica le attività da confermare, bloccare o trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.
4. Per le attività da bloccare l'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.
5. Per le attività da trasferire il P.I. disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento e disciplina gli interventi di riqualificazione e riconversione degli immobili secondo quanto indicato ai precedenti artt. 84 e 85 per le opere incongrue e gli elementi di degrado, anche mediante l'eventuale riconoscimento

⁴⁰ Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.

⁴¹ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale



di creditiedilizi.

6. Per le attività esistenti da confermare, il P.I. ne definisce la disciplina, comprese le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, senza incidere sul dimensionamento dei singoli A.T.O., mediante specifico convenzionamento, subordinato, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.
7. Il P.I., per definire le possibilità di ampliamento di cui al comma precedente, dovrà verificare il rispetto dei seguenti criteri:
 - a) Non è ammissibile la demolizione dell'intera opera. Non è ampliamento. In ogni caso la demolizione di volumi esistenti fa evidentemente cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente di riubicare l'attività in zone idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile;
 - b) Nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché viene riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare le attività esistenti. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del P.I.;
 - c) Divieto di ampliare strutture precarie. Spesso accade che attività produttive siano ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte allo svolgimento di attività produttive. E' opportuno non consolidare tali situazioni e favorire il trasferimento di queste attività nelle zone previste dal P.I.;
 - d) Divieto di trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi in zona impropria per trasferirvi attività ubicate in altri siti: se l'attività si trasferisce può ben essere ubicata in zona a ciò predisposta;
 - e) Gli ampliamenti non possono essere nuove costruzioni, ossia non è ipotizzabile prevedere un ampliamento di una attività esistente che consiste in un nuovo edificio isolato lontano dall'attività "madre", per gli stessi motivi esposti sopra;
 - f) Divieto di ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
 - g) Divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, reti ecologiche (aree nucleo, aree di connessione naturalistica di 1° grado, stepping stones), ecc.
 - h) Divieto di ampliare edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita. (La casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.). Consentire ampliamenti a carattere tipicamente produttivo a edifici residenziali di tipologia conclusa comporta elementi di confusione urbana e disturbo estetico che degradano il connotato architettonico del tessuto;
 - i) Rispetto art. 41 del P.T.R.C.: in zona residenziale volume inferiore a 1001 mc, superficie utile di calpestio inferiore a 251 mq, rapporto di copertura max50%;
 - j) Rispetto delle dotazioni di standard di legge: 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da cedere o da vincolare ad uso pubblico;
 - k) Ampliamenti non superiori all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non superiori a 1.500 mq. di superficie lorda di pavimento, in conformità al disposto dell'art. 48 comma 7 bis della L.R. n° 11/2004, escludendo in ogni caso l'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.



- l) Impossibilità di prevedere ampliamenti dell'area di pertinenza, ciò in quanto se da un lato si vuole consentire il mantenimento dell'attività in essere, dall'altro consentire acquisizioni di nuove aree a fini produttivi potrebbe generare surrettiziamente delle nuove zone industriali fuori dal controllo organizzativo del P.A.T. e del P.I.;
 - m) Divieto di prevedere volumi residenziali di servizio;
 - n) Le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa per evitare la possibilità di utilizzare aree di proprietà lontane dagli impianti e/o di assegnare ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con l'attività.
 - o) Gli ampliamenti devono essere in continuità, diversamente non sarebbero ampliamenti, ma nuove costruzioni. Sono ammissibili eccezioni purché adeguatamente motivate da esigenze produttive particolari o dalle particolarità geografiche del Sito.
 - p) Per impianti situati in contesti complessi per funzioni e connotato urbano, è utile assoggettare gli interventi a strumento attuativo esteso anche alle zone limitrofe e che siano in rapporto fisico-funzionale con gli insediamenti produttivi da ampliare.
8. Il P.I. potrà specificare e rendere più restrittivi i criteri di cui al comma precedente.
 9. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S., i nuovi interventi ricadenti in dette aree, qualora non fosse già individuata e valutata la funzione e qualora questa fosse diversa dalla destinazione residenziale, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a i sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla D.G.R.V. 1.646 del 07/08/212.⁴²

Art. 88 – Sportello unico per le attività produttive⁴³

1. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n° 160/2010, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T. e nel rispetto delle invarianti di natura geomorfologica, ambientale e paesaggistica, storico – culturale nonché della compatibilità geologica ai fini urbanistici.
2. La possibilità di variazione degli strumenti urbanistici, prevista dall'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010 si applica al P.I., nel rispetto della disciplina del P.A.T.
3. La procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 8 del D.P.R. n° 160/2010, può essere finalizzata alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 48, co. 7 bis 2 della LR 11/2004, con i limiti indicati nello stesso articolo.
4. Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive in variante al P.I., in quanto compatibili, quelli contenuti:
 - a) nella Circolare Regionale n° 16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica.";
 - b) nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46 comma 2 lettera c della LR 11/2004: "Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1 lettera n) della LR 11/2004", approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 832 del 15 marzo 2010;
 - c) nella legge Regionale n.55 del 31/12/2012: "Procedure urbanistiche semplificate di

⁴² Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.

⁴³ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”.

5. La procedura dello sportello unico di cui all’art. 8 del D.P.R. n° 160/2010 è comunque subordinata alla verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica in riferimento al tipo di intervento richiesto, alla tipologia di insediamento prevista con le specifiche norme del P.A.T.
6. Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente strumento urbanistico, per i quali l’eventuale approvazione comporterà un recepimento, nel P.I., senza attivare la procedura di variante al P.A.T..

Art. 89 – Localizzazione delle grandi strutture di vendita ⁴⁴

1. Il P.A.T. individua, quali ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate, le A.T.O. che fanno parte dell’insieme insediativo I, Sottoinsieme P - con contesto misto a dominante produttiva secondo i criteri stabiliti dagli artt. 21 e 22 della Legge Regionale n°50 del 28 dicembre 2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”, dal Regolamento Regionale approvato con DGR 1047 del 18/06/2013 e da quanto disposto dal presente articolo.
2. E’ di competenza del P.I., in coerenza con le previsioni del vigente P.T.C.P. e del P.A.T.I. del Camposampierese e del presente P.A.T., l’individuazione dei siti idonei all’insediamento delle grandi strutture di vendita e delle altre strutture alle stesse assimilabili, nel rispetto delle seguenti direttive:
 - a) valutare la presenza di idonea viabilità e/o la possibilità di adeguata integrazione, finalizzando prioritariamente gli interventi al miglioramento delle situazioni di congestione in atto;
 - b) mitigare l’impatto nel tessuto urbano-residenziale limitrofo e nel territorio agricolo;
 - c) verificare l’idoneità in riferimento alle indicazioni della V.A.S. e, nei casi previsti, della V.I.A.
3. 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, possono essere introdotte esclusivamente sulla base di un accordo territoriale tra i Comuni interessati, ai sensi dell’art. 34 del P.T.C.P., senza che ciò costituisca variante al P.A.T./P.A.T.I.

Art. 90 – Eccellenze produttive ⁴⁵

1. Le “aziende di eccellenza” produttive eventualmente insediate nel territorio del Comune di Loreggia, sulla base delle loro esigenze di ampliamento, possono usufruire della “deroga” ai limiti di espansione posti dall’art. 31 delle N.T. del P.T.C.P. per le zone industriali comunali che non sono considerate “Polo di rango provinciale”; tali aziende sono da considerarsi “di eccellenza” sulla scorta dei criteri già stabiliti dall’art. 35 delle N.T. del P.T.C.P., nonché delle “modalità e parametri quantitativi” approvati dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 121 del 19.08.2013.

⁴⁴ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.

⁴⁵ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



PARTE II – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE

Art. 91 – Infrastrutture per la mobilità ⁴⁶

1. Il P.A.T. individua con apposita simbologia le infrastrutture per la mobilità di maggior rilevanza esistenti o in programmazione:
 - a) La viabilità di livello territoriale:
 - i) Esistente: la S.R. n° 308 che attualmente collega Padova con Castelfranco Veneto e successivamente, sulla base della programmazione della rete regionale, con la Pedemontana Veneta;
 - ii) Nuova previsione: direttrice preferenziale riguardante il collegamento con la nuova S.R. 245, prevista dal P.P.V., così come recepita dal vigente P.T.C.P.; per la rappresentazione cartografica dei tracciati e dei punti di raccordo vale quanto indicato al successivo art. 92, commi 2 e 3 delle presenti norme. La rappresentazione cartografica delle infrastrutture di carattere provinciale costituisce esclusivamente indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti e valutati d'intesa con i comuni, in sede di pianificazione intercomunale e comunale, nella fase di elaborazione degli studi di fattibilità nonché della progettazione preliminare e definitiva.
 - b) La viabilità di livello sovracomunale:
 - i) Nuova previsione: la direttrice preferenziale per il superamento della linea ferroviaria e la chiusura del passaggio a livello su via Loreggiola;
 - ii) Esistente: costituita dall'insieme delle strade che garantiscono il supporto alla viabilità di livello territoriale per la distribuzione dei flussi di traffico e per il collegamento tra i vari centri;
 - iii) Esistente da potenziare: il raccordo tra lo svincolo della S.R. n° 308 ed il Capoluogo su via Tolomei;
 - iv) Esistente da riqualificare: i tratti urbani di via Aurelia, via G. Verdi e via Loreggiola e via S. Pio X.
2. Il P.I., per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate nella rete viabilistica comunale, valuta le possibilità di:
 - a) revisione del sistema di circolazione afferente ai punti di conflitto;
 - b) rilocalizzare/riorganizzare il sistema degli accessi, per i generatori di traffico continuo/non continuo;
 - c) riqualificare/riprogettare parti della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.
 - d) Promuovere le forme di possibile integrazione tra trasporto privato e trasporto pubblico (ferroviario e extraurbano su gomma).
3. Il P.I. dovrà inoltre individuare e dettare norme specifiche per:
 - a) le strade di nuova previsione e le relative fasce di rispetto;

⁴⁶ Adeguato a seguito del parere del Comitato Tecnico Provinciale n°3 del 7/03/2012.



- b) le strade che devono essere protette da “fasce ecologiche boscate” per la mitigazione degli inquinamenti da traffico;
 - c) i parcheggi al servizio della mobilità urbana, che devono essere preferibilmente realizzati in aree da alberare e/o da schermare allo scopo primario di mitigare l’impatto visivo degli stessi;
 - d) le strade, che richiedono interventi di razionalizzazione.
4. Non costituiscono variante al P.A.T. le previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello territoriale o sovracomunale.
 5. Le opere infrastrutturali di attraversamento di fiumi e relative aree golenali dovranno garantire una elevata “qualità architettonica” intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che, nel rispondere alle esigenze di carattere funzionale, garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell’ambiente circostante.
 6. La progettazione di nuove arterie stradali o la modificazione di quelle esistenti, va comunicata al Comando militare dell’esercito “Veneto” – Reparto Infrastrutture – Ufficio del Demanio, che si esprime ai sensi della L. 898/1976. Si richiama, infine, l’art. 38 delle N.T. del P.T.R.C. adottato, in base al quale le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al S.F.M.R. per un raggio di 2 Km dalla barriera stradale sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale. Dette aree sono da pianificare sulla base di appositi progetti strategici regionali con le modalità di cui alla D.G.R.V. n.1721/2013, a partire dalla data di approvazione del P.T.R.C., ai sensi dell’art. 14 della L.R. 29/11/2013 n°32 (Piano casa 2013).

Art. 92 – Direttrici preferenziali e punti di raccordo per l’organizzazione delle nuove connessioni viarie

1. Il P.A.T. individua le direttrici preferenziali e i punti di raccordo per l’organizzazione delle connessioni viarie che integrano e completano l’assetto della mobilità di livello territoriale o finalizzate alla risoluzione delle principali criticità della rete di distribuzione locale.
2. La rappresentazione cartografica dei tracciati e dei punti di raccordo riportata nelle tavole di progetto del P.A.T. costituisce indicazione sommaria rispetto all’ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.
3. Il P.I., per quanto di competenza, sviluppa e precisa le indicazioni del P.A.T., le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità e l’attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Art. 93 – Viabilità di connessione e distribuzione da potenziare / riqualificare ⁴⁷

1. Il P.A.T. individua i tratti viari che presentano caratteristiche non idonee ai flussi di traffico presenti o futuri.
2. Il P.A.T. incentiva il miglioramento delle caratteristiche della viabilità di connessione e

⁴⁷ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale



distribuzione di livello sovracomunale attraverso interventi volti a riprogettare e riqualificare la viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle intersezioni e carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

3. Il P.A.T. recepisce le previsioni sulla viabilità di livello territoriale e prevede adeguate azioni strategiche per l'eliminazione o la riduzione delle criticità del sistema relazionale in ambito locale.⁴⁸

Art. 94 – Viabilità da riqualificare attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana

1. Il P.A.T. incentiva il miglioramento delle caratteristiche della viabilità di livello sovra comunale, interna ai centri urbani principali, attraverso interventi volti alla riduzione della velocità prevedendo "Isole Ambientali" (Zone 30), in modo da salvaguardare ulteriormente la sicurezza dei residenti ed una migliore convivenza tra auto, biciclette e pedoni, aumentando lo spazio riservato a questi ultimi;
2. Il P.I. potrà affiancare agli interventi di riqualificazione della viabilità, interventi di riqualificazione dei fronti urbani, dettando norme specifiche per:
 - a) Rafforzare il fronte edificato anche attraverso interventi di densificazione edilizia, in modo che gli edifici prospicienti aree pubbliche possano affacciarsi, anche con portici, direttamente su aree pubbliche o di uso pubblico riservate ai pedoni senza interruzioni, con larghi marciapiedi e significativi elementi di arredo urbano, limitando al massimo le recinzioni specie nelle aree centrali;
 - b) evitare le localizzazioni mono-funzionali all'interno delle aree urbane centrali favorendo la compresenza di funzioni residenziali miste a funzioni artigianali di servizio, direzionali, commerciali, servizi pubblici e privati, fatta salva la rigorosa verifica di impatto di vicinanza rispetto alle abitazioni, privilegiando la localizzazione di attrezzature e servizi di vicinato a scala locale.

Art. 95 – Mobilità lenta

1. Il P.A.T. incentiva la realizzazione di un sistema a rete dedicato alla mobilità ciclabile e ciclo- pedonale al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane ed attrezzando i punti di sosta per valorizzare il contesto ambientale in cui sono inseriti.
2. Il P.A.T. indica i tracciati della rete di percorsi ciclopedonali esistenti e individua le direttrici preferenziali dei nuovi percorsi ciclopedonali di livello sovra comunale.
3. Il P.I. integra e completa l'individuazione delle piste pedonali e/o ciclabili e dei percorsi di interesse ambientale (anche in accordo con i comuni contermini e/o con gli enti sovraordinati), al fine di costituire una rete continua di collegamenti e detta norme specifiche per la loro realizzazione.

⁴⁸ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



PARTE III –AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA CULTURALE

Art. 96 – Centri storici

1. Il P.A.T. prevede estese azioni di recupero e valorizzazione dei centri storici attraverso specifiche previsioni normative e progettuali di dettaglio demandate al P.I. o, laddove necessario, a P.U.A.
2. Si richiamano le azioni specifiche di tutela e valorizzazione previste dai precedenti artt. 32 e da 57 a 65 nonché le direttive di cui all’art. 26 B del P.T.C.P. e dell’art. 47 del P.T.R.C. adottato.⁴⁹

Prescrizioni

3. Fino all’adozione del P.I. di adeguamento al P.A.T. si applicano le disposizioni contenute nel progetto urbanistico di dettaglio del P.R.G. previgente adeguato ai sensi della L.R. n° 80/1980.

Direttive

4. Il P.I. verifica la congruenza del progetto urbanistico di dettaglio del P.R.G. vigente e provvede, se necessario, alla sua integrazione approfondendo le soluzioni progettuali necessarie per il controllo della scena urbana e del contesto percettivo del centro storico attraverso l'individuazione dei seguenti elementi e l'applicazione delle relative direttive:
 - a) edifici: nella Scena Urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
 - i) gli elementi emergenti per i quali deve essere favorita la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
 - ii) i fronti dominanti per i quali la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l’attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;
 - iii) gli altri volumi e gli altri fronti che svolgono una funzione complementare, di raccordo, per i quali vanno adottati linguaggi e soluzioni tali da evitare la “competizione” con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico;
 - iv) i fronti edilizi aperti con porticature, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico.
 - b) elementi e manufatti caratteristici: nel contesto del Centro Storico assumono grande rilevanza anche elementi e manufatti appartenenti alla tipologia dell’insediamento, quali: muri divisorii in pietra, pilastri e portali. Gli elementi esistenti sono da mantenere o ripristinare nelle forme e materiali originali.
 - a) colori e materiali: i materiali e i colori da impiegare devono relazionarsi alle tradizioni del costruire locale, possibilmente utilizzando, come campionario di riferimento, i materiali e colori impiegati negli edifici, nei manufatti e negli spazi scoperti esistenti, significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale;

⁴⁹ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



- c) le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione locale costituiscono il “campionario” di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti;
 - d) elementi vegetazionali: costituiscono elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi, in continuità con quella degli spazi aperti circostanti;
 - e) punti per il controllo percettivo degli interventi: sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico. I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell’aspetto finale dell’intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile da “punti per il controllo” indicati;
 - f) Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici:
 - i) gli spazi pedonali devono essere valorizzati con lo scopo di caratterizzare l’insediamento storico, nel quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto assume una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell’ambiente edificato o naturale circostante;
 - ii) le pavimentazioni devono essere coerenti con l’esistente, in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli ed ai pedoni e prevedere soluzioni prive di barriere architettoniche.
 - g) Illuminazione artificiale:
 - i) L’illuminazione artificiale degli spazi deve essere considerata come fattore primario che concorre a definire l’immagine urbana. Le potenzialità espressive della luce devono essere utilizzate al meglio per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne;
 - ii) Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l’inquinamento luminoso;
 - h) Corsi d’acqua:
 - i) La riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d’acqua e i torrenti, con la creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, deve essere attuata allo scopo di dare “leggibilità”, risalto e fruibilità agli stessi, come componenti rilevanti della scena urbana;
 - ii) Devono essere valorizzate le relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d’acqua e i corsi d’acqua stessi.
5. Il progetto urbanistico di dettaglio individua e precisa le destinazioni d’uso ammesse nelle unità edilizie, compresi i servizi di interesse comune e di interesse pubblico, le attrezzature e inoltre le attività incompatibili presenti, per le quali prevede la rimozione.

Art. 97 – Ville venete, edifici e complessi di rilevante valore storico o artistico

1. Si richiamano le disposizioni per la tutela, il recupero e la valorizzazione di cui agli artt. 12 e 58.
2. Il P.I. detta specifiche norme per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle ville venete e degli edifici e complessi di valore storico o artistico, indicando gli interventi consentiti volti ad un uso compatibile con le loro caratteristiche.



3. Il P.I. indica gli interventi consentiti per i manufatti, anche non vincolati, presenti nelle aree di pertinenza dei manufatti vincolati e individua le opere incongrue e gli elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
4. Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o complessi monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-paesaggistico e del contesto figurativo.

Art. 98 – Ambiti di pertinenza da tutelare

1. Si richiamano le disposizioni per la tutela, il recupero e la valorizzazione di cui all'art. 59.

Art. 99 – Contesti figurativi dei complessi di rilevante valore storico o artistico

1. Il P.A.T. considera contesti figurativi dei complessi di valore storico o artistico le aree di tutela del paesaggio connesso con gli elementi storici di cui ai precedenti artt. 12 e 58.
2. La finalità è la tutela 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.

Prescrizioni

3. Devono in ogni caso essere garantiti:
 - a) 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;
 - b) la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico.
4. Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto che possano compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni con il loro intorno.
5. Sono vietate le collocazioni di cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità nonché interventi infrastrutturali e tecnologici incompatibili (linee elettriche aeree, impianti tecnologici).
6. Nelle zone agricole comprese nei contesti figurativi sono vietati i miglioramenti fondiari che comportano modifiche alla morfologia del terreno.
7. Fino all'approvazione del P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Direttive

8. Il P.I., precisa gli ambiti dei contesti figurativi dei complessi di rilevante valore storico o artistico provvedendo a definire gli interventi ammissibili sui singoli manufatti e spazi liberi, disponendo la tutela di tutti gli elementi del paesaggio storico (sistemazioni agricole tradizionali, esemplari vegetali isolati, siepi, alberi capitozzati, antichi muri di



recinzione, e contenimento, fossati, capezzagne e altri percorsi storici).

9. Il P.I. individua gli eventuali fronti o manufatti degradati presenti nelle aree prospicienti i beni monumentali, nonché le attività esistenti incompatibili con le esigenze di decoro e tutela dell'area con l'introduzione di misure volte alla riqualificazione degli stessi anche, ove possibile, attraverso demolizione e ricostruzione con accorpamento in posizione defilata.
10. Il P.I. individuerà inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.
11. Per gli edifici esistenti il P.I. può inoltre consentire gli ampliamenti che non comportano la perdita o la diminuzione del valore degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e che non impediscano la percezione da diversi punti visuali dei complessi di valore storico o artistico.

Art. 100 – Coni visuali

1. Il P.A.T. individua i più significativi coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano, distinguendo le seguenti categorie:
 - a) coni visuali volti alla percezione del paesaggio con presenze storico architettoniche e monumentali;
 - b) coni visuali volti principalmente alla percezione del paesaggio del territorio aperto, libero da edificazioni, di interesse paesaggistico.
2. Gli interventi ammessi dal P.I. vanno orientati alla valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nell'elaborato grafico e dovranno inoltre minimizzare gli impatti degli elementi di disturbo presenti, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, realizzando nuove piantumazioni, ecc.

PARTE IV – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 101 – Ambiti dei parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale/intercomunale⁵⁰

1. Il P.A.T. individua le aree che per la loro localizzazione, per la limitata alterazione antropica e per i valori ambientali e storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono gli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale o sovracomunale.
2. Tali aree sono caratterizzate a Loreggia dalla presenza del sistema della fascia delle risorgive e della rete di corsi d'acqua di risorgiva del fiume Muson Vecchio e roggia Acqualonga in cui vi è una scarsa presenza di preesistenze edificatorie e in cui l'organizzazione produttiva riprende tradizionali impianti poderali.
3. Il Comune, in fase di stesura del P.I., ne definisce con precisione i limiti destinati a tutela e valorizzazione attraverso la creazione di un "parco agrario/fluviale" di interesse comunale/intercomunale con particolare salvaguardia ambientale e paesaggistica.

⁵⁰ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



4. Il P.I. sottoporrà a specifica disciplina, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84, i beni immobili ricadenti nelle aree di cui al presente articolo. Nelle more di tale adempimento, nelle suddette aree sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti N.T. e dalle N.T. del P.I. per le aree agricole.
5. Il P.I. dovrà, in particolare:
 - a) dettare norme sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammissibili per gli edifici esistenti;
 - b) dettare norme per la conservazione dei beni naturali, da operarsi attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto e alla composizione delle masse arboree;
 - c) nel caso siano presenti elementi degradanti o comunque incongrui con il contesto di valore ambientale e paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra gli stessi ed il loro immediato intorno, valutare la possibilità di:
 - i) prevedere la demolizione delle opere incongrue, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
 - ii) separare con fasce boscate di mitigazione gli elementi incongrui dal contesto paesaggistico.

Art. 102 – Rete ecologica locale

1. Le componenti strutturali della rete ecologica di interesse territoriale e locale sono costituite dai seguenti elementi:
 - a) Le aree nucleo (Core area): aree centrali entro le quali mantenere nel tempo le specie guida delle popolazioni animali e/o vegetali;
 - b) Le aree di connessione naturalistica che comprendono:
 - i) Le aree di completamento delle aree nucleo;
 - ii) Le buffer zone: fasce-tampone di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
 - c) I corridoi: fasce di connessione mirate a consentire lo scambio di individui tra le aree nucleo, che comprendono:
 - i) Corridoi principali;
 - ii) Corridoi secondari;
 - d) Le isole ad elevata naturalità (stepping stones);
 - e) I varchi: strettoie esistenti nella rete ed aree in cui sono in atto processi dinamici di occlusione.
2. Gli ambiti della rete ecologica indicati dal P.A.T. verranno esattamente definiti e localizzati in sede di P.I., in coerenza e attuazione del P.A.T. e del P.A.T.I., garantendo in ogni caso il mantenimento della continuità della rete individuata.⁵¹
3. La progettazione della rete ecologica è soggetta alle prescrizioni e agli indirizzi generali seguenti, accompagnate dalle prescrizioni e indirizzi specifici delle singole componenti della rete ecologica.
4. Gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica di cui ai successivi artt. da 103 a 110, vanno indirizzati verso il mantenimento ed il potenziamento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure verso la previsione di

⁵¹ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



adeguate misure di mitigazione e compensazione.

5. Il Comune, in sede di P.I. formula una disciplina volta a:
 - a) favorire la interconnessione ecologica del territorio,
 - b) sottrarre progressivamente alla pressione antropica esercitata dal sistema insediativo ambiti territoriali da utilizzare per la riconnessione e la ricostituzione della rete, formando attorno ai centri abitati, quando possibile, una cintura verde;
 - c) promuovere la gestione ecologica dell'agroecosistema attraverso l'introduzione di siepi campestri, di corridoi ecologici di connessione diffusa, che si traduca in una successione di micro corridoi e di piccole unità di habitat, a vantaggio della biodiversità e del paesaggio, anche attraverso forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano gli interventi;
 - d) promuovere la realizzazione di passaggi e scale per consentire il transito di specie ittiche nei corsi d'acqua in cui sono presenti manufatti di sbarramento;
 - e) promuovere interventi di ingegneria naturalistica nella gestione, manutenzione e trasformazione di fossi, fossati e canali e delle relative sponde, evitando azioni di tombinatura e la creazione di sponde cementificate;
 - f) incentivare l'incremento della frazione di necro massa legnosa ed il numero di alberi lasciati invecchiare definitivamente al fine di contribuire all'aumento della biodiversità animale a tutti i livelli, fornendo siti di rifugio, di alimentazione e di riproduzione;
 - g) inserire nei corridoi ecologici zone agricole abbandonate o degradate, parchi pubblici e di ville in quanto collegabili alla direttrice principale dei corridoi;
 - h) favorire l'introduzione di colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
6. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale", attraverso sinergie tra l'Amministrazione Provinciale, le Amministrazioni comunali, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute attraverso i Progetti Integrati d'Area (P.I.A.), le Intese Programmatiche d'Area (I.P.A.) o progetti singoli.

Art. 103 – Aree nucleo (core areas)

1. Costituiscono aree nucleo le aree rilevanti per la rete ecologica territoriale, in grado di mantenere nel tempo le specie-guida e costituire, considerata anche la loro estensione, sorgente di diffusione ai fini della diversità biologica.
2. Le aree comprendono l'ambito del Sito di Importanza Comunitaria "Muson vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga" e le aree contermini per una adeguata profondità.
3. All'interno delle aree nucleo il P.I. dispone una normativa atta ad evitare nuove edificazioni sparse.
4. Il Comune, in sede di P.I., dovrà prevedere, anche di concerto con la Provincia, interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale (in alcuni casi potrà essere necessario salvaguardare l'area



limitando le attività di disturbo verso flora e fauna).

5. la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti tecnici è subordinata a misure di mitigazione mirate alla ricostituzione della continuità della permeabilità biologica nei punti critici di passaggio, ed inoltre con l'inserimento di strutture utili all'attraversamento faunistico e con la costituzione di aree di rispetto formate con elementi arborei ed arbustivi finalizzate alla conservazione della biodiversità.
6. Il P.I. individua le aree critiche per presenza di infrastrutture, aree insediative e corridoi ecologici che devono essere considerati come ambiti prioritari verso i quali convergere gli interventi di riorganizzazione mediante azioni di mitigazione e compensazione.

Art. 104 – Aree di connessione naturalistica ⁵²

1. Le aree dove sussistano le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici e le aree dove le infrastrutture o gli insediamenti antropici (civili e produttivi) richiedano azioni di mitigazione costituiscono le aree di connessione naturalistica.
2. Il P.I. può ridefinirne la delimitazione, adattandola al contesto territoriale definito a scala locale, mantenendo comunque la funzionalità ecologica della connessione naturalistica.
3. Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:
 - a) grado "1", individuate prevalentemente su:
 - i) fasce adiacenti ai corsi d'acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
 - ii) aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
 - iii) aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione;
 - b) grado "2", individuate prevalentemente su aree con destinazione agricola prevalente o "mista" ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.
4. In generale sono da limitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e fortemente impattanti (impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico) e l'urbanizzazione diffusa.
5. In fase di attuazione delle previsioni del P.A.T. che riguardano le aree di trasformazione ed i contesti di edificazione diffusa, dove è già presente la funzionalità ecologica di connessione naturalistica, le connessioni ecologiche potranno essere riprogettate e rinnovate, adattandole al nuovo contesto territoriale, mantenendo comunque la funzionalità di connessione ecologica.
6. Il P.I. promuoverà interventi di rinnovamento, incremento e creazione del patrimonio arboreo- arbustivo, di controllo della qualità delle acque, di promozione di usi ed attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale.
7. Gli interventi relativi alla creazione di boschi andranno programmati, destinandone parte alla produzione di biomasse legnose e parte alla permanente valorizzazione ecologica del territorio.
8. Il P.I. individuerà le aree dove realizzare:
 - a) fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale e

⁵² Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



dove emergano paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.;

- b) filari alberati e siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungi i corsi d'acqua minori, rete di bonifica, ecc.

Art. 105 – Isole ad elevate naturalità (Stepping stone)

1. Comprendono le aree che a causa della loro ridotta dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo ma che sono in grado di costituire dei nodi locali che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete ecologica.
2. Le aree che presentano le caratteristiche di cui al comma precedente sono rappresentate da:
 - a) Parchi urbani;
 - b) Giardini e parchi di ville storiche;
 - c) Formazioni naturaliformi presenti in area agricola;
3. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
4. Il comune, in sede di P.I.:
 - a) Incentiva e favorisce interventi di rinaturalizzazione o di rafforzamento dei caratteri di naturalità presenti;
 - b) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività ed attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
 - c) valorizza l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari ed il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

Art. 106 – Corridoi ecologici principali

1. Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la rete ecologica (aree nucleo, isole ad elevata naturalità, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale.
2. Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (blueways), sia di origine naturale che artificiale.
3. Nel comune di Loreggia i corridoi ecologici principali sono rappresentati dal sistema idrografico dei fiumi Muson Vecchio, Muson Dei Sassi, Marzenego e Rustega e dal corridoio terrestre rappresentato dal rilevato boscato della ex. Ferrovia militare Treviso - Ostiglia.
4. Ogni intervento in questi ambiti dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
5. Come già sottolineato nel precedente art. 49 – Corsi d'acqua, sono da evitare in particolare interventi di cementificazione delle sponde favorendo, ove possibile, la creazione di fasce arboree ed arbustive.
6. Il comune, in sede di P.I.:
 - a) precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico;
 - b) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale anche al fine di aumentare la qualità chimico-fisica delle acque;



- c) prescrive, anche attraverso l'uso di incentivi, interventi finalizzati a raccordare siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- d) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

Art. 107 – Corridoi ecologici secondari

1. Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli costituiti da fasce più o meno estese che connettono i rami della rete principale.
2. Fanno parte della rete anche i corridoi secondari terrestri (greenways) costituiti dalle siepi campestri in area agricola.
3. Per i corridoi ecologici secondari si applicano le medesime direttive dei corridoi principali.

Art. 108 – Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione

1. Si definiscono tali ambiti o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali.
2. Si verificano barriere infrastrutturali (ambiti) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo o residenziale si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati.
3. Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.
4. Le barriere infrastrutturali rappresentano anche i limiti fisici all'espansione di cui all'art.82 delle presenti norme.
5. Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo o residenziale) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.
6. Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.
7. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto.
8. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
9. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno delle aree interessate dall'intervento stesso.
10. Esse dovranno essere localizzate preferibilmente lungo il perimetro dell'area interessata, delle opere e dei manufatti realizzati ex novo, che confinano con il territorio agricolo.
11. Gli interventi di mitigazione dovranno:
 - a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a



- conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- b) prevedere adeguati drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione ripariale;
12. predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
13. Le barriere infrastrutturali (ambiti) si distinguono in:
- a) 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza:
- i) Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.
- b) 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.
- i) Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
14. Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in ogni caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.
15. Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
16. I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza
17. di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale.
18. I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici.

Art. 109 – Barriere naturali⁵³

1. Si definiscono tali ambiti o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, rappresentate, nella Provincia di Padova, essenzialmente da corsi d'acqua.
2. Per le azioni strategiche si rimanda all'art. 108 barriere infrastrutturali e opere di mitigazione.

⁵³ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



Art. 110 – Varchi e discontinuità⁵⁴

1. Il P.A.T. individua i principali varchi della rete ecologica minacciati da occlusione causata da pressione insediativa o presenza consistente di infrastrutture.
2. Lungo gli assi viari di connessione territoriale maggiormente interessati dal fenomeno dell'edificazione diffusa, il P.A.T. individua le discontinuità in posizioni strategiche per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti e per le integrazioni del sistema viario.
3. Le discontinuità, oltre alla funzione ecologica, hanno anche una valenza paesaggistica per le finalità di cui al precedente art. 100, sia per garantire la percezione del paesaggio con eventuali presenze storico architettoniche e monumentali, sia per la percezione del paesaggio del territorio aperto, libero da edificazioni, di interesse paesaggistico.
4. Il P.I. integra l'individuazione di varchi e discontinuità operata dal P.A.T. e dispone apposita disciplina finalizzata a:
 - a) definire gli utilizzi e gli interventi in modo da garantire la tutela dei punti di discontinuità esistenti nei fronti di edificazione;
 - b) prevedere interventi sistemici anche intensivi di recupero ambientale ed impedire ulteriori artificializzazioni delle naturalità esistenti o potenziali;
 - c) valorizzare le relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nell'elaborato grafico minimizzando gli impatti degli elementi di disturbo presenti, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, realizzando nuove piantumazioni, ecc.

PARTE V – DISPOSIZIONI PER LO SPAZIO EXTRA URBANO

Art. 111 – Spazio extra urbano e aree agricole

1. Lo spazio extra urbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree edificate, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.
2. All'interno dello spazio extraurbano il P.A.T. individua:
 - a) aree agricole;
 - b) ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T. che possono divenire in sede di P.I. nuclei residenziali in territorio extraurbano;
3. Le aree agricole sono individuabili sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.
4. All'interno delle aree agricole il P.A.T. individua:
 - a) Gli ambiti agricoli a buona integrità ambientale e paesaggistica: area delle risorgive;
 - b) Gli ambiti agricoli a buona integrità ambientale e paesaggistica: agro centuriato.

⁵⁴ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



Art. 112 – Disposizioni generali per le aree agricole

1. Fatte salve le disposizioni relativamente ai complessi ed edifici di valore storico culturale, l'edificabilità nel territorio agricolo viene disciplinata ai sensi degli Articoli 44 e 45 della L.R. n° 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il P.I., ai sensi dell'art. 43 comma 2 L.R. n° 11/2004:
 - a) individua e classifica la zona agricola e gli ambiti di territorio in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico– agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
 - b) individua gli ambiti ove eventualmente localizzare gli interventi edilizi nelle parti di territorio ove sono congiuntamente presenti una elevata frammentazione fondiaria ed attività intensive quali orti, vivai e serre ai sensi dell'art. 43 comma 2 lett. c) L.R. n° 11/2004.
3. Il P.I. promuove le seguenti azioni di tutela e riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio agricolo:
 - a) mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
 - b) conservazione e potenziamento dei corridoi ecologici e delle connessioni a verde;
 - c) cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - d) mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, caratterizzanti il paesaggio agricolo, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - e) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
 - f) mantenimento della funzionalità dei fossi poderali della retescolante;
 - g) salvaguardia della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.
 - h) promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;
 - i) tutela dei coni visuali e riduzione dell'inquinamento visivo-paesaggistico, determinato dalla presenza di qualsiasi elemento detrattore ed in particolare di infrastrutture ed elettrodotti, per i quali dovranno essere previsti, per le nuove opere e per le esistenti, in particolare per quelle localizzate in ambiti di rilevante valenza, adeguate misure di mitigazione;
 - j) le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale, ed essere limitate all'area di pertinenza dei fabbricati esistenti e/o di progetto;



4. La riqualificazione del territorio agricolo è perseguita mediante:
 - a) l'incentivazione dei metodi di produzione ecocompatibili e rispettosi dei caratteri strutturali del paesaggio;
 - b) l'incentivazione di attività complementari a quella agricola tradizionale come la fornitura di servizi ambientali, in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali del territorio;
 - c) il sostegno delle iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Art. 113 – Disposizioni per gli ambiti agricoli di buona integrità ambientale e paesaggistica: area delle risorgive

1. Il P.A.T. individua gli ambiti agricoli di buona integrità ambientale e paesaggistica, caratterizzati a Loreggia dalla presenza del sistema della fascia delle risorgive e della rete di corsi d'acqua di risorgiva del fiume Muson Vecchio e roggia Acqualonga in cui vi è una scarsa presenza di preesistenze edificatorie e in cui l'organizzazione produttiva riprende tradizionali impianti poderali.
2. Tali ambiti sono individuati nella tavola P2 del P.A.T. anche come invariante di natura ambientale e paesaggistica.
3. Si richiamano le disposizioni di tutela e valorizzazione per le invarianti di cui al precedente art. 48.

Art. 114 – Disposizioni per gli ambiti agricoli di buona integrità ambientale e paesaggistica: agro centuriato

1. Il P.A.T. individua gli ambiti agricoli di buona integrità ambientale e paesaggistica, caratterizzati dalla presenza delle sistemazioni agrarie della centuriazione romana.
2. Tali ambiti sono individuati nella tavola P2 del P.A.T. anche come invariante di natura ambientale e paesaggistica.
3. Si richiamano le disposizioni di tutela e valorizzazione per le invarianti di cui al precedente art. 56.

Art. 115 – Disposizioni per gli ambiti di agricoltura specializzata

1. Il comune di Loreggia rientra nell'ambito di agricoltura specializzata per la produzione di uve per la vinificazione e di vino D.O.C. "Riviera del Brenta" riconosciuto tale con Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 21 giugno 2004.
2. Il Comune, come indicato nell'art. 18 lettera N) delle N.T.A. del P.T.C.P., ha individuato nel quadro conoscitivo - "Carta dell'uso del suolo e del Paesaggio agrario" gli ambiti coltivati a vite includendoli, per quelli di maggiore importanza e non inseriti in un contesto già urbanizzato, negli ambiti agricoli di buona integrità - tav. 4.
3. Il Comune, in sede di P.I., dovrà porre particolare attenzione:
 - a) All'individuazione e perimetrazione delle zone territoriali omogenee e delle fasce di rispetto necessarie all'ecosistema vigneto;
 - b) all'analisi e sviluppo delle possibilità di ospitalità connesse al turismo culturale;
 - c) all'aggiornamento delle normative in funzione della priorità del riuso di edifici urbani



e rurali adibiti al ciclo produttivo del vino ed al turismo rurale.

4. Il Comune di Loreggia rientra inoltre nell'ambito di agricoltura specializzata per la produzione orticola.
5. Il comune, in sede di P.I., favorirà le iniziative e gli interventi volti al marchio collettivo in grado di assicurare qualità dei processi produttivi e dei prodotti commercializzati.

Art. 116 – Disposizioni per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Il P.I. può identificare mediante schedatura le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e consentire utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:
 - a) Sono di modesta consistenza;
 - b) dispongono o realizzano opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
 - c) sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti.
2. Il P.I. può consentire il recupero totale o parziale delle consistenze esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola a condizione che ambiti e contenuti degli interventi siano definiti attraverso schede di progetto che prevedano una riqualificazione generale dei luoghi, che comprendano anche la riqualificazione o la eliminazione dei manufatti che per dimensione, forma, colori, o altre caratteristiche contrastano con il carattere ambientale dei luoghi.
3. I progetti di intervento devono essere limitati ai volumi legittimi e/o legittimati e devono comprendere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Art. 117 – Disposizioni per le costruzioni esistenti di attività produttive artigianali dismesse

1. Il P.I., in analogia a quanto previsto per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, può identificare mediante schedatura le costruzioni esistenti di attività produttive artigianali dismesse, al fine del loro recupero, solo se gli immobili interessati:
 - a) Sono di modesta consistenza;
 - b) dispongono o realizzano opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
 - c) sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti.
2. Il P.I. può consentire il recupero totale o parziale delle consistenze esistenti a condizione che ambiti e contenuti degli interventi siano definiti attraverso schede di progetto che prevedano una riqualificazione generale dei luoghi, che comprendano anche la riqualificazione o la eliminazione dei manufatti che per dimensione, forma, colori, o altre caratteristiche contrastano con il carattere ambientale dei luoghi.
3. I progetti di intervento devono essere limitati ai volumi legittimi e/o legittimati e devono comprendere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
4. Per le costruzioni esistenti che non presentano modesta consistenza, tale per cui il recupero comporterebbe il consolidamento di quantità non coerenti con il contesto ambientale e paesaggistico il P.I. potrà procedere secondo quanto disposto agli artt. 84 e 85 per le opere incongrue.



Art. 118 –Disposizioni per i nuclei residenziali in territorio extraurbano

1. I nuclei residenziali in territorio extraurbano comprendono parti di territorio interne agli ambiti di edificazione diffusa.
2. Per l'identificazione, la perimetrazione e la disciplina applicabile si richiama il contenuto del precedente art. 79.

Art. 119 – Direttive per l'individuazione di nuovi insediamenti abitativi ed aziendali agricoli

1. Il P.A.T. ed il P.I. disincentivano la costruzione di nuove abitazioni o insediamenti aziendali agricoli isolati.
2. Il P.I. prescrive che la edificazione di nuove abitazioni o nuovi insediamenti aziendali siano consentiti esclusivamente in attuazione di un piano aziendale approvato, dando atto comunque della sussistenza di tutte le seguenti condizioni:
 - a) la aggregazione a preesistenze edilizie o la motivata impossibilità di aggregarsi a consistenze edilizie esistenti;
 - b) la conferma ed il recupero delle preesistenze storiche e dei fabbricati rurali di tipologia tradizionale da conservare;
 - c) il corretto inserimento nell'intorno insediativo ed ambientale;
 - d) la tutela delle componenti della rete ecologica;
 - e) il contenimento della riduzione di spazio rurale;
 - f) la tutela delle risorse irrigue.

Art. 120 –Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

1. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne e dai corsi d'acqua.
2. Il P.I. definisce la disciplina affinché gli interventi di nuova edificazione ed anche gli interventi sull'edificato esistente, quando ciò sia possibile sulla base delle caratteristiche della preesistenza, siano progettati sulla base dei seguenti criteri:
 - a) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con tipologie (edifici di tipo isolato o a schiera con max nuclei di 2 o 3 unità), materiali e colori tipici delle preesistenze rurali;
 - b) escludere le tipologie edilizie e le strutture incongrue con l'ambiente rurale;
 - c) rispettare le visuali di interesse storico ed ambientale;
 - d) prevedere:
 - i) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo con pendenza compresa tra il 30 e il 50% e manto realizzato con materiali tradizionali (senza abbaini e con eventuali pannelli solari integrati nella copertura);
 - ii) murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
 - iii) scale disposte solo all'interno dell'edificio;
 - iv) l'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato;
 - v) portici ricavati all'interno del corpo di fabbrica;



- vi) serramenti con oscuri in legno del tipo a libro o ad antabattente;
- e) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare, con ingresso ricavato su uno dei lati maggiori.

Art. 121 – Disposizioni per l’insediamento di attività agricole speciali

1. Trattasi degli insediamenti di interesse per l’attività agricola di tipo speciale ovvero appartenenti:
 - a) ad attività zootecniche anche a carattere industriale;
 - b) a serre fisse di qualsiasi tipo;
 - c) ad attività trasformatrici di beni agricoli/zootecnici/forestali;
 - d) ad attività d’approvvigionamento, produzione e distribuzione di mezzi tecnici per l’agricoltura;
 - e) alla raccolta e risoluzione di sottoprodotti dei processi di produzione agricola, forestale, zootecnica; possono essere localizzati dal P.I. in aree già destinate dal P.R.G. ad attività produttive del settore secondario ove sussistano le seguenti condizioni:
 - a) dimensioni contenute dell’area interessata;
 - b) lontananza relativa da accentramenti insediativi a carattere urbano;
2. Il P.I. dispone la normativa per consentire la realizzazione di serre di tipo fisso di qualsiasi tipo in territorio agricolo prevedendo intorno ad ogni nucleo la dotazione di fasce piantumate ad alberi e sottobosco di specie autoctone, di entità indicativa pari a 8 metri per il perimetro dell’area, da progettare nei fronti ove occorra al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;
3. Il P.I. verifica, al fine di ridurre l’uso di suolo e contenere gli inquinamenti, la possibilità di insediare i nuovi allevamenti di grandi dimensioni in aderenza alle aree produttive esistenti.
4. Per gli allevamenti a carattere industriale e le relative fasce di rispetto si richiama il precedente art. 28.
5. E’ demandata al P.A.T.I. o comunque ad iniziative sovra comunali la valutazione della presenza delle condizioni per la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dalle aziende locali, nonché di impianti per il recupero ed il trattamento di residui zootecnici ed agricoli per la produzione di biogas a fini energetici, comunque da prevedersi ad iniziativa e dimensione sovracomunali, da assoggettare a procedimenti di trasformabilità di interesse generale che prevedano adeguate misure di compensazione e di tutela delle risorse culturali ed ambientali locali.

PARTE VI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Art. 121 bis – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

1. In applicazione della L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, il P.A.T. individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all’art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.



2. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 comprendono:
 - a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
 - c) le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
 - d) aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc. e i nuclei insediativi in zona agricola.

Direttive

3. Il Piano degli Interventi individua in dettaglio i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
 - difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
 - riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di
 - urbanizzazione;
 - recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio-economico e ambientale.
4. Il P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
 - stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio.
 - individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art. 5 della LR. 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR. 14/2017;
 - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della LR.14/2017.

Prescrizioni

5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 121 ter.

Art. 121 ter – Quantità massima di consumo di suolo

1. Il P.A.T., ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 20, comma 1 della L.R. 14/2017, determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

Direttive



2. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

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

Prescrizioni

3. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell’art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, è pari a **19,43 ettari** e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui alla Tavola P5 allegata alle presenti norme denominato “Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017”, in scala 1:10.000.
4. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art. 12, comma 1, LR 14/2017.
5. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio con la Compilazione del Registro Fondiario che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

Art. 121 quater – Riqualificazione e rigenerazione urbana

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

Direttive

2. Il Piano degli Interventi disciplina la “riqualificazione edilizia ed ambientale”, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 14/2017, in due diverse tipologie di interventi volti al ripristino del suolo consumato mediante la demolizione dell’esistente e al mantenimento dell’esistente previa la sua riqualificazione.
3. Il P.I., all’interno della disciplina delle azioni di ripristino, definisce gli interventi di:
 - il ripristino funzionale al miglioramento della qualità del contesto edilizio in cui è inserita l’opera oggetto di demolizione;
 - il ripristino funzionale alla prevenzione del rischio idrogeologico;
 - il ripristino funzionale alla liberazione delle fasce di rispetto stradale.
4. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli “ambiti urbani degradati” da assoggettare a riqualificazione urbana e li disciplina in apposite schede norma.
5. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 7 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli ambiti da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibile e disciplina gli interventi e le destinazioni d’uso compatibili in apposite schede norma.





CAPO V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 122 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

1. Gli A.T.O. sono parti di territorio individuate sulla base di specifiche connotazioni di tipo geografico, fisico – ambientale e insediativo in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, nonché caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

Art. 123 – Dimensionamento

1. Il P.A.T. è dimensionato sulla base delle esigenze di sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali e turistico-ricettivi, per il decennio 2010–2020.
2. Il P.A.T. assicura il rispetto della dotazione minima complessiva di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico, secondo le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 11/04.
3. Le quantità, in termini di potenzialità edificatorie e di aree per servizi, sono indicate per ogni singolo A.T.O.
4. Il dimensionamento tiene conto:
 - a) delle esigenze abitative ipotizzate in riferimento ai dati demografici;
 - b) della capacità insediativa residua del P.R.G.
5. Per capacità insediativa residua residenziale si intende la capacità ancora disponibile sulla base delle previsioni del P.R.G. vigente, con l'esclusione di quella legata a progetti approvati e quella legata alle possibilità di ampliamento teso al soddisfacimento di esigenze di modesta entità, anche a seguito dell'applicazione del "piano casa".
6. Per capacità insediativa residua produttiva si intende la capacità ancora disponibile sulla base delle previsioni del P.R.G. vigente, con l'esclusione di quella legata a progetti approvati e quella relativa alle possibilità di ampliamento nelle aree consolidate o relative alle attività produttive esistenti in zona impropria.
7. Il carico insediativo aggiuntivo è valutato dal P.A.T. nelle seguenti quantità:
 - a) Per la residenza un volume lordo di **488.700** mc.;
 - b) Per le attività compatibili e/o di servizio alla residenza (negozi, uffici, pubblici esercizi, ecc.) all'interno degli insediamenti residenziali, un volume lordo di **122.175** mc;
 - c) Per le attività produttive e commerciali una superficie di **32.749** mq (oltre a quella prevista da PRG), pari al limite del 5% posto dall'art. 31 e seguenti del vigente P.T.C.P. riferito alle complessive zone "D" esistenti e programmate alla data di adozione del Piano Provinciale (31.07.2006);
8. Per la residenza, il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quota non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.
9. In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato il P.I. può consentire (ad eccezione del



centro storico e del territorio agricolo) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di /150 mc per alloggio in edifici uni o bifamiliari), senza incremento del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I., per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

10. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti sono escluse dal calcolo del dimensionamento le aree finalizzate al trasferimento di attività produttive insediate in zona impropria, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire salvo eventuali, limitati adeguamenti tecnologici o interventi di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, acustici, atmosferici sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Art. 124 – Utilizzo della zona agricola⁵⁵

1. Le zone agricole trasformabili sono soggette alla normativa sul contenimento del consumo di suolo; la quantità massima di superficie naturale e seminaturale, che può essere interessata da trasformazioni è quella indicata dal precedente art. 121 ter.

PARTE II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 125 – Individuazione degli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.)

1. Il P.A.T. individua gli A.T.O., i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva, sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.
2. Gli A.T.O. sono così suddivisi:
 - a) Insieme A: A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico:
 - i) Sottoinsieme A: A.T.O. con contesto agricolo di particolare valore ambientale e paesaggistico, che comprende il seguente A.T.O.:
 - AA1 – MUSON VECCHIO E SORGENTI
 - ii) Sottoinsieme G: A.T.O. con contesto prevalentemente agricolo, che comprende il seguente A.T.O.:
 - AG1 – RIO RUSTEGA - MARZENEGO
 - b) Insieme I: A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo
 - i) Sottoinsieme R: A.T.O. con contesto prevalentemente residenziale, che comprende i seguenti A.T.O.:
 - IR1 – LOREGGIOLA
 - IR2 – LOREGGIA
 - ii) Sottoinsieme P: A.T.O. con contesto misto a dominante produttiva, che comprende il seguente A.T.O.:
 - IP1 – Z. I. BOSCALTO
3. Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti

⁵⁵ Adeguato a seguito del parere della Provincia di Padova Servizio Agricoltura e Cave.



coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli insiemi di A.T.O. e per i singoli A.T.O. di cui ai successivi articoli.

Art. 126 – Insieme A: disposizioni comuni per gli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

1. L'insieme A – "A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è considerato territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico-ambientali.
2. L'insieme A è articolato nei seguenti sottoinsiemi, a loro volta articolati in A.T.O., caratterizzati da singole specificità:
 - Sottoinsieme A - con contesto agricolo di particolare valore ambientale e paesaggistico;
 - Sottoinsieme G - con contesto prevalentemente agricolo.
3. Gli spazi aperti appartenenti all'insieme A possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli A.T.O.
4. Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli A.T.O. di appartenenza e le disposizioni per il territorio agricolo di cui ai precedenti articoli:
 - a) Sistema ambientale:
 - i) mantenimento delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti tipici e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
 - ii) incentivazione degli interventi finalizzati all'accrescimento della coltivazione di uve atte alla produzione dei vini a denominazione di origine controllata "Riviera del Brenta";
 - iii) promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.);
 - iv) progettazione di sistemi di fruizione turistica dei luoghi: attrezzature e sistemazioni per la ricezione e visita in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali;
 - v) tutela delle aree agricole integre garantendo il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
 - vi) mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
 - vii) deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il



- carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- viii) la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- ix) mantenimento dei con visuali volti principalmente alla percezione del paesaggio del territorio aperto, libero da edificazioni, di interesse paesaggistico e dei con visuali volti alla percezione del paesaggio con presenze storico architettoniche e monumentali;
- x) realizzazione di forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti;
- xi) gestione dei liquami zootecnici per la tutela dei suoli e delle falde con la riqualificazione delle deiezioni per evitare "scorretti smaltimenti" ed una riduzione dei rischi ambientali (inquinamento delle acque superficiali e profonde, del suolo e dell'atmosfera); uso agronomico delle deiezioni zootecniche con tecnologie pulite (sistemi per ridurre il volume dei liquami, vasche di stoccaggio, trattamenti per la stabilizzazione dei liquami e piani di concimazione);
- b) Sistema insediativo:
- i) tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-culturale, che favorisca tuttavia efficacemente la possibilità di recuperarli e mantenerli in vita, per quanto possibile in funzione delle attività agricole locali o per altre utilizzazioni compatibili;
- ii) contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti, in particolare:
- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo;
 - riordino degli ambiti di edificazione diffusa esistenti;
- iii) negli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione disincentivare l'utilizzo di tipologie estranee ai caratteri del territorio agricolo (strutture condominiali di medie o grandi dimensioni, capannoni industriali, ecc.) favorendo le tipologie uni-bifamiliari;
- iv) preservare le discontinuità del costruito nello spazio aperto: mantenere aree agricole o naturali di separazione tra gli insediamenti urbani è un obiettivo di valore ambientale e paesaggistico che serve anche alla valorizzazione dei centri stessi, rafforzandone l'identità;
- v) migliorare la qualità paesaggistica dei margini dell'edificato;
- vi) Nella realizzazione di opere infrastrutturali e di interventi di trasformazione in genere (viabilità, illuminazione, impianti distributori di carburante ecc.) ridurre al minimo le alterazioni paesaggistiche evitando di dare continuità al paesaggio urbano;
- vii) inserire le opere viarie nel contesto ambientale e paesistico (valorizzare la viabilità di accesso all'area urbana) mediante alberature di margine e opere di arredo;
- viii) valorizzare e tutelare il contesto figurativo delle emergenze di valore storico-artistico;
- ix) riconvertire, riqualificare o rimuovere attività, edifici e manufatti in contrasto con i valori tutelati o con l'ambiente e disciplinare gli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria;
- x) adeguare il design dei manufatti di arredo urbano all'ambiente rurale;
- xi) perseguire l'obiettivo del mantenimento della residenza connessa all'attività



- agricola a tutela del territorio e della equilibrata integrazione con esso delle funzioni non residenziali;
- xii) promuovere le attività connesse la produzione agricola e zootecnica, nonché, quali attività agrituristiche, di ippoterapia, maneggio, di trasformazione e vendita diretta dei prodotti prevalentemente ottenuti in azienda, volta a sviluppare il settore primario e la fruizione pubblica del territorio rurale;
 - xiii) disciplinare le modalità di intervento e le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti già destinate ad annessi rustici, ma non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico- ambientale e compatibilmente con l'equilibrio dell'assetto infrastrutturale territoriale.
- c) Sistema relazionale:
- i) prevedere la messa in sicurezza degli incroci della viabilità principale;
 - ii) Riqualificazione e riorganizzazione degli assi viari, lungo i quali si sono sviluppati insediamenti lineari, con eventuali adeguamenti della sezione della carreggiata, individuazione di spazi per il parcheggio e inserimento di corsie protette per pedoni e ciclisti, ai fini eliminare le pericolosità e adattare la strada al duplice ruolo di via di passaggio e di accesso diretto agli insediamenti;
 - iii) potenziamento dei percorsi turistici di fruizione del territorio aperto e integrazione con il sistema della viabilità pedonale/ciclabile di livello territoriale e con quello interno alle aree urbane. Nella scelta tra soluzioni alternative di collegamento pedonale/ciclabile si dovranno preferire soluzioni indipendenti dalla viabilità carrabile.
 - iv) Dotazione di adeguate attrezzature e messa in sicurezza delle aree di fermata del trasporto pubblico: le principali aree di fermata del trasporto pubblico devono essere attrezzate adeguatamente per aumentare il confort, la sicurezza degli utenti e del traffico. Possibilmente devono essere previste aree per la fermata opportunamente disimpegnate dalla sede stradale; banchine, pensiline, panche per i viaggiatori in attesa, parcheggi per le biciclette, segnaletica ed interventi finalizzati alla sicurezza.

Art. 127 – Insieme I: disposizioni comuni per gli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

1. L'insieme I – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” è considerato dal P.A.T. di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziale, produttiva e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.
2. L'insieme I è articolato nei seguenti sottoinsiemi, a loro volta articolati in A.T.O., caratterizzati da singole specificità:
 - Sottoinsieme R - con contesto prevalentemente residenziale integrato;
 - Sottoinsieme P - con contesto misto a dominante produttiva;
3. Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli A.T.O. di appartenenza nonché, per le parti di territorio esterne alle aree di urbanizzazione consolidata, le disposizioni per il territorio extraurbano di cui ai precedenti articoli:
 - a) Sistema ambientale:
 - i) all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole produttive e per le aree non interessate da azioni di



trasformazione applicazione delle disposizioni previste per gli A.T.O. dell'insieme "A", con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico;

- ii) trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. n° 11/2004
 - Atto di indirizzo "lettera d – 103 edificabilità zone agricole" e nelle modalità previste delle presenti norme;
 - iii) valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende i corsi d'acqua, il verde pubblico, il verde sportivo e ricreativo, il verde privato individuale o condominiale;
 - iv) nella progettazione del sistema del verde urbano privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti;
- a) sistema insediativo:
 - i) salvaguardia, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni di cui ai precedenti articoli sui vincoli e le invarianti:
 - del centro storico e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
 - dei complessi monumentali e delle ville venete e in generale degli edifici di interesse storico-culturale, con annessi scoperti e formazioni vegetali di interesse storico- culturale;
 - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
 - ii) rafforzare l'identità morfologica del tessuto urbano consolidato e del suo margine attraverso interventi di recupero, consolidamento e ricucitura dei fronti urbani:
 - l'assetto planivolumetrico dei fabbricati e la sistemazione delle aree esterne ha un ruolo rilevante nel conferire attrattività al centro;
 - Gli edifici prospicienti aree pubbliche dovrebbero affacciarsi, anche con portici, direttamente su aree pubbliche o di uso pubblico riservate ai pedoni senza interruzioni, con larghi marciapiedi e significativi elementi di arredo urbano, limitando al massimo le recinzioni specie nelle aree centrali;
 - Il recupero del patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con il rispetto delle norme sulle distanze, sulle altezze e attraverso l'uso di appropriate tipologie edilizie, può realizzarsi anche attraverso interventi di densificazione edilizia, che risultano funzionali anche alla politica di contenimento del consumo di suolo;
 - iii) evitare le localizzazioni mono-funzionali all'interno delle aree urbane centrali favorendo la compresenza di funzioni residenziali miste a funzioni artigianali di servizio, direzionali, commerciali, servizi pubblici e privati, fatta salva la rigorosa verifica di impatto di vicinanza rispetto alle abitazioni. E' auspicabile unicamente la localizzazione di attrezzature e servizi di vicinato a scala locale;
 - iv) perseguire l'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali,



- industriali e direzionali ed il rafforzamento della rete di servizi pubblici e privati, sia rivolti ai residenti che alle attività produttive;
- v) rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
 - vi) integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità e di sosta;
 - vii) prevedere l'adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nell'ottica di aumentarne non solo la dotazione ma soprattutto il livello qualitativo. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo anche attraverso progetti organici di riqualificazione urbana:
 - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
 - puntando a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico;
 - viii) integrazione e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti interessati dalle direttrici delle nuove espansioni urbane programmate;
 - ix) migliorare la qualità paesaggistica dei margini dell'edificato, sia attraverso una attenta progettazione dei nuovi insediamenti che costituiranno i nuovi margini, sia attraverso interventi di mitigazione ambientale attraverso fasce alberate;
 - x) riqualificazione e riordino delle frange urbane sviluppatesi lungo gli assi stradali e non adeguatamente strutturate, inserimento degli adeguati servizi e potenziamento delle connessioni/relazioni con il nucleo urbano principale;
 - xi) contenimento dell'edificazione diffusa;
 - xii) perseguire la "qualità architettonica e dell'abitare", intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale, che recepisca le esigenze di carattere funzionale (comfort, flessibilità, sicurezza, durata, sostenibilità ambientale ecc.) ed estetiche, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante;
 - xiii) incentivare la localizzazione delle attività manifatturiere, o comunque non compatibili con l'abitato e con l'ambiente, nelle zone artigianali attrezzate esistenti o programmate sull'ATO IP1 – Z.I. Boscalto, soprattutto per favorire il trasferimento di attività improprie localizzate all'interno dei centri urbani;
 - xiv) previsione di una riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
 - xv) trasformazione urbanistico – edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
 - xvi) riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria;
 - xvii) applicazione delle prescrizioni generali di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T., nelle aree a rischio esondazione e/o ristagno idrico. In fase di redazione del P.I., gli interventi riguardanti le aree di espansione andranno studiati nel dettaglio; non dovranno essere trascurati fossi e canali interessati dai futuri interventi sino alla rete idrografica di ultimo ordine (scoli dei



campi, fognature bianche, ecc.);

- xviii) Le espansioni devono prevedere misure di mitigazione idraulica e il relativo progetto definitivo deve essere approvato dal Consorzio di Bonifica Competente per territorio;
- b) sistema relazionale:
- i) prevedere la messa in sicurezza degli incroci della viabilità principale;
 - ii) gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, con l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade;
 - iii) integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane. Nella scelta tra soluzioni alternative di collegamento pedonale/ciclabile si dovranno preferire soluzioni indipendenti dalla viabilità carrabile.
 - iv) Integrazione dei nuovi parcheggi per le auto e per le biciclette nel sistema delle aree pubbliche. Le aree attrezzate a parcheggio dovranno essere progettate o ristrutturate in modo da integrare usi/funzioni alternative diverse, fatti salvi gli aspetti di funzionalità e sicurezza: ad esempio un'area a parcheggio opportunamente alberata potrà integrarsi in una rete ecologica; un'area per la sosta dovrebbe servire più attività e funzioni magari con intensità d'uso diverse nell'arco della giornata; un'area a parcheggio potrebbe assomigliare più ad una piazza ed esserlo nei fatti in alcuni giorni particolari e viceversa una piazza potrebbe essere compatibile con l'uso a parcheggio in situazioni eccezionali.
 - v) favorire l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico anche attraverso la dotazione di adeguate attrezzature e la messa in sicurezza delle aree di fermata del trasporto pubblico: le principali aree di fermata del trasporto pubblico devono essere attrezzate adeguatamente per aumentare il confort, la sicurezza degli utenti e del traffico. Possibilmente devono essere previste aree per la fermata opportunamente disimpegnate dalla sede stradale; banchine, pensiline, panche per i viaggiatori in attesa, parcheggi per le biciclette, segnaletica ed interventi finalizzati alla sicurezza.
 - vi) riqualificazione degli spazi pubblici stabilendo continuità ed integrazione dei percorsi e delle aree di relazione pedonali in un sistema continuo (piazzette e percorsi) con funzione di integrazione dei nuovi insediamenti e relativi servizi con gli insediamenti e gli spazi pubblici esistenti.

Art. 128 – A.T.O. AA1 – Muson vecchio e sorgenti

Contesto

1. L'ambito AA1 Muson Vecchio e sorgenti, presenta prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico, caratterizzato dalla presenza del sistema delle risorgive e dalla rete di corsi d'acqua di risorgiva del fiume Muson Vecchio e roggia Acqualonga.
2. L'ambito è delimitato a nord dal comune di Castelfranco Veneto, ad est dal torrente Muson dei Sassi e dall'A.T.O. IR1, a sud ed ovest dai comuni Camposampiero e di S. Giustina in Colle.
3. L'ambito ha una superficie territoriale di Ha. 594.14.86 ed una popolazione insediata di n° 990 abitanti.



Obiettivi ed azioni locali

4. Obiettivi ed azioni locali del sistema ambientale:
 - a) Tutela e valorizzazione degli elementi che connotano il paesaggio delle risorgive nell'ambito individuato per la formazione del parco agrario dei Fiumi Muson Vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga;
 - b) Tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità per la funzione di connessione naturalistica della ex. Ferrovia Treviso - Ostiglia;
 - c) Incentivazione al rafforzamento delle connessioni naturalistiche attraverso interventi di restauro ambientale e di ripristino della continuità sui corridoi ecologici principali costituiti dai corsi d'acqua Muson Vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga e dai corridoi secondari costituiti dalle siepi campestri;
 - d) Mantenimento dei coni visuali volti alla percezione del paesaggio delle risorgive;
 - e) mantenimento dei punti di discontinuità esistenti, in posizione strategica, nei fronti di edificazione negli assi viari;
 - f) ricostruzione degli equilibri idraulici nei pressi degli insediamenti urbani dove sono noti problemi di ristagno idrico e/o esondazioni, in particolare nelle parti evidenziate nell'elaborato di progetto P3 – carta delle fragilità.

5. Obiettivi ed azioni locali del sistema insediativo:
 - a) Contenimento dell'edificazione diffusa, in particolare nelle aree di connessione naturalistica;
 - b) recupero e valorizzazione del complesso di valore storico monumentale di villa Bressanin e del suo parco storico anche per la funzione di nodo della rete ecologica;
 - c) Recupero dei luoghi degradati o incompatibili, da riconvertire o riqualificare, rimozione degli elementi incongrui in contrasto con il carattere paesaggistico ed ambientale dei luoghi, in particolare attraverso le seguenti principali azioni strategiche:
 - i) Azioni di riqualificazione rif. n° 8, attività da trasferire:
 - (1) Eliminazione opere incongrue ed elementi di degrado non compatibili con il contesto agricolo e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili nelle parti prospicienti la viabilità comunale con ripristino agli usi agricoli per le parti restanti;
 - (2) La riconversione dovrà essere preceduta da indagine ed eventuale bonifica ambientale dei luoghi qualora si riscontrino la presenza di siti inquinati;
 - ii) Azioni di riqualificazione rif. n° 10, allevamento zootecnico dismesso:
 - (1) Trasferimento dell'allevamento zootecnico non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;⁵⁶

6. Obiettivi ed azioni locali del sistema relazionale:
 - a) Realizzazione di un percorso ciclabile lungo il fiume Muson Vecchio al fine di aumentare le connessioni ciclabili del territorio comunale ed inoltre potenziare la rete delle piste ciclabili di livello sovra comunale lungo l'argine del fiume Muson dei Sassi e la ex. Ferrovia Treviso - Ostiglia.

Carichi insediativi e servizi

7. Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo aggiuntivo nell'A.T.O. e le

⁵⁶ Adeguato a seguito della Valutazione Tecnica Provinciale.



relative dotazioni a standard.



| | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|
| Dimensionamento | | Superficie territoriale: m ² 5.941.486 | | | |
| A.T.O. n° 1 AA1 | | Abitanti insediati : n° 990 | | | |
| | | Nuovi abitanti teorici: n° 97 | | | |
| | | Volume per abitante teorico m3/ab 150 | | | |
| Aree a servizi P.R.G. vigente | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge |
| Residenza | 3.948 | 0 | 3.948 | 4,0 | \ |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | \ | \ |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | \ | \ |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | \ | \ |
| Servizi alla residenza P.R.G. vigente | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge |
| Verde pubblico | 0 | 0 | 0 | 0,0 | \ |
| Parcheggi | 535 | 0 | 535 | 0,5 | \ |
| Interesse comune | 3.413 | 0 | 3.413 | 3,4 | \ |
| Istruzione | 0 | 0 | 0 | 0,0 | \ |
| Complessivi | 3.948 | 0 | 3.948 | 4,0 | \ |
| Carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. | | | | | |
| | Da P.R.G. vigente (Programmato) (mc) | Nuova previsione P.A.T. (mc) | Totale (mc) | | |
| Residenza | 14.400 | 14.600 | 29.000 | | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | | |
| Aree a servizi complessive | | | | | |
| | Aree a servizi attuate (mq) | Aree a servizi relative al carico insediativo aggiuntivo | | | Somma aree a servizi previste dal P.R.C. (mq) |
| | | Aree a servizi programmate già previste dal P.R.G. vigente (mq) | Aree a servizi di nuova previsione da P.A.T. | Totale (mq) | |
| Residenza | 3.948 | 0 | Standards primario: 10 mq/ab. 973 Standards secondario: 20 mq/ab. 1.947 Totale 2.920 | 2.920 | 6.868 |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 100 mq ogni 100 mq di S.l.p. | 0 | 0 |
| Produttivo | 0 | 0 | 10 mq ogni 100 mq di zona | 0 | 0 |
| Turistico | 0 | 0 | 15 mq ogni 100 mc | 0 | 0 |



Art. 129 – A.T.O. AG1 – Rio Rustega – Marzenego⁵⁷

Contesto

1. L'ambito AG1 Rio Rustega - Marzenego, presenta prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico con contesto agricolo.
2. L'ambito è delimitato a nord dal comune di Resana, ad est e a sud dai comuni di Piombino Dese e Camposampiero, ad ovest dal torrente Muson dei Sassi, dalla ex Ferrovia militare Treviso – Ostiglia, dalla S.R. n° 308 e dalla S.R. n° 307.
3. L'ambito ha una superficie territoriale di Ha. 767.73.43 ed una popolazione insediata di n° 1.715 abitanti.

Obiettivi ed azioni locali

4. Obiettivi ed azioni locali del sistema ambientale:
 - a) Incentivazione al rafforzamento delle connessioni naturalistiche attraverso interventi di restauro ambientale e di ripristino della continuità sui corridoi ecologici principali costituiti dai corsi d'acqua Marzenego e Rio Rustega, dalla ex ferrovia militare Treviso - Ostiglia e dai corridoi secondari costituiti dalle siepi campestri;
 - b) Mantenimento dei coni visuali volti alla percezione del paesaggio caratterizzato dalla presenza della villa Ascoli, Angeli - Bonsembiante, di interesse storico artistico;
 - c) Mantenimento dei punti di discontinuità esistenti, in posizione strategica, nei fronti di edificazione negli assi viari, in particolare nell'ambito dell'agrocenturiato;
 - d) Realizzazione di forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti in via Boscalto e via Malfattini.
 - e) Realizzazione di forme di mitigazione paesaggistica ed ambientale con piantumazione di essenze arboree volte a ridurre l'impatto visivo della strada regionale n° 308 associate ad interventi di riordino della zona agricola;
 - f) Ricostruzione degli equilibri idraulici nei pressi degli insediamenti urbani dove sono noti problemi di ristagno idrico e/o esondazioni, in particolare nelle parti evidenziate nell'elaborato di progetto P3 – carta delle fragilità.
5. Obiettivi ed azioni locali del sistema insediativo:
 - a) Contenimento dell'edificazione diffusa, in particolare nelle aree di connessione naturalistica;
 - b) Recupero dei luoghi degradati o incompatibili, da riconvertire o riqualificare, rimozione degli elementi incongrui in contrasto con il carattere paesaggistico ed ambientale dei luoghi, in particolare attraverso le seguenti principali azioni strategiche:
 - i) Azioni di riqualificazione rif. n° 1, attività da trasferire:
 - (1) Eliminazione opere incongrue ed elementi di degrado non compatibili con il contesto agricolo e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili nelle parti prospicienti la viabilità comunale con ripristino agli usi agricoli per le parti restanti;
 - (2) La riconversione dovrà essere preceduta da indagine ed eventuale bonifica ambientale dei luoghi qualora si riscontrino la presenza di siti inquinati;

⁵⁷ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7



- ii) Azioni di riqualificazione rif. n° 2, attività di allevamento ittico dismesso:
 - (1) riqualificazione dell'area per funzioni compatibili con il contesto ambientale;
 - iii) Azioni di riqualificazione rif. n° 3, attività da trasferire:
 - (1) Trasferimento dell'attività produttiva non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;
 - (2) La riconversione dovrà essere preceduta da indagine ed eventuale bonifica ambientale dei luoghi qualora si riscontri la presenza di siti inquinati;
 - iv) Azioni di riqualificazione rif. n° 9, allevamento zootecnico dismesso:
 - (1) Trasferimento dell'allevamento zootecnico non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;⁵⁸
6. Obiettivi ed azioni locali del sistema relazionale:
- a) Realizzazione delle connessioni tra il percorso ciclabile lungo e la ex. Ferrovia Treviso – Ostiglia, in corso di realizzazione, con la rete dei percorsi locali per il collegamento in più punti con il centro di Loreggia e con gli insediamenti urbanisparsi;
 - b) Ridefinizione, al fine del miglioramento della continuità, del percorso ciclabile lungo e la ex. Ferrovia Treviso – Ostiglia nel punto di incontro con la S.R. n°308;
 - c) Potenziamento di via Tolomei per migliorare il collegamento tra la SR 308 ed il capoluogo;

Carichi insediativi e servizi

- 7. Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo aggiuntivo nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.

⁵⁸ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°5.



| | | | | | | |
|--|---|--|---|---|---|--|
| Dimensionamento A.T.O. n° 2 AG1 | | Superficie territoriale: m² 7.677.343 Abitanti insediati : n° 1.715 Nuovi abitanti teorici: n° 135 Volume per abitante teorico m3/ab 150 | | | | |
| Aree a servizi P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Residenza | 1.753 | 0 | 1.753 | 1,0 | \ | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Servizi alla residenza P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Verde pubblico | 1.269 | 0 | 1.269 | 0,7 | \ | |
| Parcheggi | 460 | 0 | 460 | 0,3 | \ | |
| Interesse comune | 24 | 0 | 24 | 0,0 | \ | |
| Istruzione | 0 | 0 | 0 | 0,0 | \ | |
| Complessivi | 1.753 | 0 | 1.753 | 1,0 | \ | |
| Carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. | | | | | | |
| | Da P.R.G. vigente (Programmato) (mc) | Nuova previsione P.A.T. (mc) | Totale (mc) | | | |
| Residenza | 24.800 | 20.200 | 45.000 | | | |
| Commerciale / Direzionale | 0 | 0 | 0 | | | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | | | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | | | |
| Aree a servizi complessive | | | | | | |
| | Aree a servizi attuate (mq) | Aree a servizi relative al carico insediativo aggiuntivo | | | | Somma aree a servizi previste dal P.R.C. (mq) |
| | | Aree a servizi programmate già previste dal P.R.G. vigente (mq) | Aree a servizi di nuova previsione da P.A.T. | | Totale (mq) | |
| Residenza | 1.753 | 0 | Standards primario: 10 mq/ab. | | 1.347 | 5.793 |
| | | | Standards secondario: 20 mq/ab. | | 2.693 | |
| | | | Totale | | 4.040 | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 100 mq ogni 100 mq di S.l.p. | | 0 | 0 |
| Produttivo | 0 | 0 | 10 mq ogni 100 mq di zona | | 0 | 0 |
| Turistico | 0 | 0 | 15 mq ogni 100 mc | | 0 | 0 |



Art. 130 – A.T.O. IR1 - Loreggiola

Contesto

1. L'A.T.O. IR1 – Loreggiola, presenta prevalenza dei caratteri del sistema insediativo con contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza del centro urbano della frazione Loreggiola.
2. L'ambito è delimitato a nord dal corso d'acqua "Fossetta di Loreggiola", ad est dal torrente Muson dei Sassi ed a sud dal fiume Muson Vecchio.
3. L'ambito ha una superficie territoriale di Ha. 107.64.52 ed una popolazione insediata di n° 1.018 abitanti.

Obiettivi ed azioni locali

4. Obiettivi ed azioni locali del sistema ambientale:
 - a) Tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità per la funzione di connessione naturalistica del fiume Muson Vecchio, in particolare nei tratti adiacenti alle aree di urbanizzazione consolidata o programmata, anche attraverso la creazione di fasce a verde pubblico o privato;
 - b) Realizzazione di sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal territorio agricolo di pregio ambientale e paesaggistico;
 - c) Tutela delle aree agricole integre a nord e a sud dell'A.T.O., non interessate da azioni di trasformazione, con mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.);
5. Obiettivi ed azioni locali del sistema insediativo:
 - a) Recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali dell'insediamento, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa, cambio d'uso per recupero a destinazione residenziale di immobili esistenti, tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-culturale presenti;
 - b) Riqualificazione dei fronti urbani che prospettano su via Loreggiola e via S. Pio X, nella parte centrale dove sono presenti i principali servizi, intervenendo in maniera coordinata con le azioni del sistema relazionale per la riduzione della velocità (Zone 30), attraverso azioni volte a:
 - i) Rafforzare il fronte edificato anche attraverso interventi di densificazione edilizia, in modo che gli edifici prospicienti aree pubbliche possano affacciarsi, anche con portici, direttamente su aree pubbliche o di uso pubblico riservate ai pedoni senza interruzioni, con larghi marciapiedi e significativi elementi di arredo urbano, limitando al massimo le recinzioni;



- ii) favorire la compresenza di funzioni residenziali miste a funzioni compatibili attraverso l'inserimento di nuove attività artigianali di servizio, direzionali, commerciali, servizi pubblici e privati, privilegiando la localizzazione di attrezzature e servizi di vicinato a scala locale;
- c) Recupero dei luoghi degradati o incompatibili, da riconvertire o riqualificare, rimozione degli elementi incongrui in contrasto con il carattere paesaggistico ed ambientale dei luoghi, in particolare attraverso le seguenti principali azioni strategiche:
 - i) Azioni di riqualificazione rif. n° 7, allevamento zootecnico dismesso:
 - (1) Trasferimento dell'allevamento zootecnico non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;
 - d) Conferma di due direttrici di espansione programmate dal PRG per insediamenti residenziali e funzioni compatibili con i relativi servizi a sud dell'area residenziale consolidata, con possibilità di ulteriore rafforzamento. L'attuazione delle espansioni dovrà prevedere adeguate mitigazioni verso il S.I.C. rappresentato dal fiume Muson Vecchio, anche attraverso fasce a verde pubblico di adeguata profondità;
 - e) Conferma di una direttrice di espansione programmata dal PRG e previsione di una nuova direttrice di espansione per insediamenti residenziali e funzioni compatibili con i relativi servizi a nord dell'area residenziale consolidata;
 - f) Per le aree consolidate e per le nuove espansioni conservare l'unitarietà tipologica del costruito prevalentemente caratterizzato da abitazioni uni-bifamiliari, case a schiera, in linea o piccole strutture condominiali;
- 6. Obiettivi ed azioni locali del sistema relazionale:
 - a) Previsione di una connessione viaria per il superamento della linea ferroviaria e la chiusura del passaggio a livello all'interno del progetto del S.F.M.R.;
 - b) Previsione, attraverso accordi con gli enti competenti di una fermata del S.F.M.R. e relativo parcheggio scambiatore;
 - c) Potenziamento di via Loreggiola con il completamento della pista ciclabile, anche in accordo con la Provincia di Padova;
 - d) Aumento delle connessioni ciclabili tra gli insediamenti ed il sistema delle piste ciclabili di livello sovra comunale lungo gli argini dei fiumi Muson dei Sassi (percorso esistente) e Muson Vecchio (percorso in progetto);
 - e) Miglioramento delle caratteristiche della viabilità interna al nucleo urbano ed in corrispondenza di punti critici, in particolare lungo via Loreggiola e via S. Pio X, con interventi volti alla riduzione della velocità prevedendo "Isole Ambientali" (Zone 30), in modo da salvaguardare ulteriormente la sicurezza dei residenti ed una migliore convivenza tra auto, biciclette e pedoni, aumentando lo spazio riservato a questi ultimi.

Carichi insediativi e servizi

- 7. Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo aggiuntivo nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.



| | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|--------------------|
| Dimensionamento A.T.O. n° 3 IR1 | | Superficie territoriale: m² 1.076.452 Abitanti insediati : n° 1.018 Nuovi abitanti teorici: n° 521 Volume per abitante teorico m3/ab 150 | | | | |
| Aree a servizi P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Residenza | 50.067 | 20.555 | 70.622 | 49 | \ | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Servizi alla residenza P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Verde pubblico | 26.045 | 14.235 | 40.280 | 26 | \ | |
| Parcheggi | 6.667 | 4.376 | 11.043 | 7 | \ | |
| Interesse comune | 10.601 | 1.945 | 12.546 | 10 | \ | |
| Istruzione | 6.754 | 0 | 6.754 | 7 | \ | |
| Complessivi | 50.067 | 20.556 | 70.623 | 49 | \ | |
| Carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. | | | | | | |
| | Da P.R.G. vigente (Programmato) (mc) | Nuova previsione P.A.T. (mc) | Totale (mc) | | | |
| Residenza | 58.424 | 78.076 | 136.500 | | | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | | | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | | | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | | | |
| Aree a servizi complessive | | | | | | |
| | Aree a servizi attuate (mq) | Aree a servizi relative al carico insediativo aggiuntivo | | | Somma aree a servizi previste dal P.R.C. (mq) | |
| | | Aree a servizi programmate già previste dal P.R.G. vigente (mq) | Aree a servizi di nuova previsione da P.A.T. | | | Totale (mq) |
| Residenza | 50.067 | 20.555 | Standards primario: 10 mq/ab. | 5.205 | 36.171 | 86.238 |
| | | | Standards secondario: 20 mq/ab. | 10.410 | | |
| | | | Totale | 15.615 | | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 100 mq ogni 100 mq di S.l.p. | 0 | 0 | 0 |
| Produttivo | 0 | 0 | 10 mq ogni 100 mq di zona | 0 | 0 | 0 |
| Turistico | 0 | 0 | 15 mq ogni 100 mc | 0 | 0 | 0 |



Art. 131 – A.T.O. IR2 - Loreggia

Contesto

1. L'A.T.O. IR2 – Loreggia, presenta prevalenza dei caratteri del sistema insediativo con contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza del centro urbano di Loreggia.
2. L'ambito è delimitato a nord dal corso d'acqua "Fossetta di Loreggiola", dalla zona produttiva di Boscalto e dal complesso monumentale di villa Ascoli, Angeli - Bonsembiante, ad est dalla S.R. n° 308, a sud dalla ex ferrovia militare Treviso – Ostiglia e ad ovest dal torrente Muson dei Sassi.
3. L'ambito ha una superficie territoriale di Ha. 262.32.83 ed una popolazione insediata di n° 3.194 abitanti.

Obiettivi ed azioni locali

4. Obiettivi ed azioni locali del sistema ambientale:
 - a) Tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità per la funzione di connessione naturalistica della ex. Ferrovia Treviso – Ostiglia e del Rio Rustega;
 - b) Mantenimento dei coni visuali volti alla percezione del paesaggio caratterizzato dalla presenza della villa Ascoli, Angeli - Bonsembiante, di interesse storico artistico;
 - c) Ridefinizione del contesto figurativo di villa Ascoli, Angeli – Bonsembiante, individuato dal P.T.C.P. e riportato nella tav. P1b del P.A.T., con riduzione sul lato sud tale da consentire la riprogettazione del margine dell'insediamento residenziale esistente. La riduzione sul lato sud va compensata con l'allargamento del medesimo contesto figurativo sul lato ovest per ricomprendere l'antico viale alberato, sul lato est fino alla nuova S.R. 308 e sul lato nord come indicato nella tav. P4;
 - d) Tutela delle aree agricole non interessate da azioni di trasformazione, con mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.);
5. Obiettivi ed azioni locali del sistema insediativo:
 - a) valorizzare e tutelare la struttura edilizia storica mediante una classificazione di tutela che tenga conto del valore storico-artistico e architettonico dei fabbricati, dei contesti urbani o rurali e dell'appartenenza ai diversi periodi della storia locale (dalle ville venete alle architetture del Novecento);
 - b) Aumento dei percorsi di fruizione pubblica e loro connessione con il sistema dei servizi previsti nella parte ovest dell'insediamento;
 - c) riqualificazione dei fronti urbani che prospettano sulla via Aurelia, su via G. Verdi e su via Loreggiola, nelle parti centrali dove sono presenti i principali servizi, intervenendo in maniera coordinata con le azioni del sistema relazionale per la riduzione della velocità (Zone 30), attraverso azioni volte a:
 - i) Rafforzare il fronte edificato anche attraverso interventi di densificazione edilizia, in modo che gli edifici prospicienti aree pubbliche possano affacciarsi, anche con portici, direttamente su aree pubbliche o di uso pubblico riservate ai pedoni senza interruzioni, con larghi marciapiedi e significativi elementi di arredo



- urbano, limitando al massimo le recinzioni;
- ii) favorire la compresenza di funzioni residenziali miste a funzioni compatibili attraverso l'inserimento di nuove attività artigianali di servizio, direzionali, commerciali, servizi pubblici e privati, privilegiando la localizzazione di attrezzature e servizi di vicinato a scala locale;
- d) Recupero dei luoghi degradati o incompatibili, da riconvertire o riqualificare, rimozione degli elementi incongrui in contrasto con il carattere paesaggistico ed ambientale dei luoghi, in particolare attraverso le seguenti principali azioni strategiche:
- i) Azioni di riqualificazione rif. n° 4, attività da trasferire:
 - (1) Trasferimento dell'attività produttiva non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;
 - (2) La riconversione dovrà essere preceduta da indagine ed eventuale bonifica ambientale dei luoghi qualora si riscontri la presenza di siti inquinati;
 - ii) Azioni di riqualificazione rif. n° 5, attività da trasferire:
 - (1) Trasferimento dell'attività produttiva non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;
 - (2) La riconversione dovrà essere preceduta da indagine ed eventuale bonifica ambientale dei luoghi qualora si riscontri la presenza di siti inquinati;
 - iii) Azioni di riqualificazione rif. n° 6, attività da trasferire:
 - (1) Trasferimento dell'attività produttiva non compatibile con il contesto urbano e riqualificazione dell'area per funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza;
 - (2) La riconversione dovrà essere preceduta da indagine ed eventuale bonifica ambientale dei luoghi qualora si riscontri la presenza di siti inquinati;
- e) Conferma delle varie aree di espansione programmate dal PRG e non attuate per insediamenti residenziali e funzioni compatibili con i relativi servizi;
- f) previsione di varie possibili direttrici di espansione per insediamenti residenziali e funzioni compatibili con i relativi servizi:
- i) ad est dell'area residenziale consolidata con previsione di fasce di mitigazione ambientale con la S.R. n° 308 ed obbligo di integrazione e riorganizzazione degli ambiti di edificazione diffusa esistenti negli ambiti di sviluppo insediativo;
 - ii) a sud est dell'area residenziale consolidata, con indicazione del limite di espansione a tutela del corridoio ecologico del Rio Rustega e ridefinizione dei margini dell'insediamento urbano verso il territorio agricolo. La previsione di espansione nel P.I. è condizionata all'individuazione di idonea accessibilità veicolare;
 - iii) a sud ovest dell'area residenziale consolidata, con ridefinizione dei margini dell'insediamento urbano verso il territorio agricolo e la collocazione di fasce a verde di adeguata profondità lungo l'argine sinistro del fiume Muson dei Sassi. La previsione di espansione nel P.I. è condizionata alla riclassificazione da P2 a P1 nel P.A.I.;
 - iv) a nord dell'area residenziale consolidata, prevedendo l'integrazione dell'area di riqualificazione (rif. n° 6) e la creazione di sistemi ambientali di filtro tra gli insediamenti produttivi ed i nuovi insediamenti, in particolare utilizzando le fasce adiacenti al corso d'acqua "Fossetta di Loreggiola";



- g) previsione di una nuova direttrice di espansione per insediamenti prevalentemente destinati a servizi, ove collocare il nuovo polo scolastico, ad ovest dell'area residenziale consolidata in prossimità degli impianti sportivi esistenti prevedendo altresì la collocazione di fasce a verde di adeguata profondità lungo l'argine sinistro del fiume Muson dei Sassi;
- h) individuazione di un'area a servizi sugli immobili di proprietà comunale comprendenti villa "De Portis" e terreni annessi, da destinare a parco ed a servizi civili di interesse comunale e sovracomunale;
- i) Per le aree consolidate e per le nuove espansioni conservare l'unitarietà tipologica del costruito prevalentemente caratterizzato da abitazioni uni-bifamiliari, case a schiera, in linea o piccole strutture condominiali;
6. Obiettivi ed azioni locali del sistema relazionale:
- a) Potenziamento di via Tolomei per migliorare il collegamento tra la SR 308 ed il capoluogo;
- b) Realizzazione del percorso ciclabile lungo via Roma al fine di migliorare le connessioni con il sistema delle piste ciclabili di livello sopra comunale esistenti lungo gli argini del fiume, Muson dei Sassi e di progetto lungo la ex. Ferrovia militare Treviso – Ostiglia;
- c) Riqualficazione di via Ronchi, nel tratto tra via Tolomei e via G. Verdi, anche attraverso la realizzazione di una pista ciclabile;
- d) Miglioramento delle caratteristiche della viabilità interna al nucleo urbano ed in corrispondenza di punti critici, in particolare lungo via Aurelia, via G. Verdi e via Loreggiola, con interventi volti alla riduzione della velocità prevedendo "Isole Ambientali" (Zone 30), in modo da salvaguardare ulteriormente la sicurezza dei residenti ed una migliore convivenza tra auto, biciclette e pedoni, aumentando lo spazio riservato a questi ultimi.

Carichi insediativi e servizi

7. Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo aggiuntivo nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.



| | | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|---------|
| Dimensionamento A.T.O. n° 4 IR2 | | Superficie territoriale: m² 2.623.283 Abitanti insediati : n° 3.194 Nuovi abitanti teorici: n° 1.224 Volume per abitante teorico m3/ab 150 | | | | |
| Aree a servizi P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Residenza | 199.077 | 26.224 | 225.301 | 62 | \ | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Servizi alla residenza P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Verde pubblico | 130.182 | 20.817 | 150.999 | 41 | \ | |
| Parcheggi | 35.380 | 4.709 | 40.090 | 11 | \ | |
| Interesse comune | 11.163 | 698 | 11.861 | 3 | \ | |
| Istruzione | 22.351 | 0 | 22.351 | 7 | \ | |
| Complessivi | 199.077 | 26.224 | 225.301 | 62 | \ | |
| Carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. | | | | | | |
| | Da P.R.G. vigente (Programmato) (mc) | Nuova previsione P.A.T. (mc) | Totale (mc) | | | |
| Residenza | 213.323 | 183.552 | 396.875 | | | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | | | |
| Produttivo | 0 | 0 | 0 | | | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | | | |
| Aree a servizi complessive | | | | | | |
| | Aree a servizi attuate (mq) | Aree a servizi relative al carico insediativo aggiuntivo | | | Somma aree a servizi previste dal P.R.C. (mq) | |
| | | Aree a servizi programmate già previste dal P.R.G. vigente (mq) | Aree a servizi di nuova previsione da P.A.T. | Totale (mq) | | |
| Residenza | 199.077 | 26.224 | Standard primario: 10 mq/ab. Standard secondario: 20 mq/ab. Totale | 12.237 24.474 36.710 | 62.935 | 262.011 |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 100 mq ogni 100 mq di S.l.p. | 0 | 0 | 0 |
| Produttivo | 0 | 0 | 10 mq ogni 100 mq di zona | 0 | 0 | 0 |
| Turistico | 0 | 0 | 15 mq ogni 100 mc | 0 | 0 | 0 |



Art. 132 – A.T.O. IP1 - Z. I. Boscalto

Contesto

1. L'ambito IP1 - Z.I. Boscalto, presenta prevalenza dei caratteri del sistema insediativo con contesto misto a dominante produttiva, caratterizzato dalla presenza della zona industriale posta a nord del centro urbano di Loreggia.
2. L'ambito è delimitato a nord dal comune di Castelfranco Veneto, ad est dalla S.R. n° 307, a sud dal corso d'acqua "Fossetta di Loreggiola" e ad ovest dal torrente Muson dei Sassi,
3. L'Ambito ha una superficie territoriale di Ha. 196.34.38 ed una popolazione insediata di n°342 abitanti.

Obiettivi ed azioni locali

4. Obiettivi ed azioni locali del sistema ambientale:
 - a) Tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità per la funzione di connessione naturalistica negli ambiti dei Fiumi Muson dei Sassi, Rio Rustega e Fossetta superiore (detta "Arzaron"), controllando anche la qualità delle acque;
 - b) Realizzazione di sistemi ambientali di filtro tra gli insediamenti produttivi e il tessuto residenziale del capoluogo, in particolare utilizzando le fasce adiacenti al corso d'acqua "Fossetta di Loreggiola";
 - c) Realizzazione, anche ad integrazione dei sistemi di filtro, di sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi, al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal territorio agricolo e dal percorso ciclo-turistico sul fiume Muson dei Sassi;
 - d) Tutela delle aree agricole integre a nord e ad ovest dell'A.T.O., non interessate da azioni di trasformazione, con mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.);
5. Obiettivi ed azioni locali del sistema insediativo:
 - a) Offerta di aree per l'insediamento di future attività produttive e commerciali prevalentemente derivanti dal trasferimento delle attività esistenti in zona impropria;
 - b) Previsione di tre possibili direttrici di espansione per insediamenti produttivi/commerciali ad ovest dell'area produttiva consolidata;
 - c) In fase di redazione del P.I. prevedere disposizioni di tutela ambientale del fiume Rustega che attraversa l'intera zona produttiva, anche mediante la collocazione fasce a verdelungo le sponde e la difesa dagli inquinanti;
 - d) In fase di redazione del P.I. previsione di opere di mitigazione idraulica che evitino di aggravare la situazione di assetto idraulico dell'area;
6. Obiettivi ed azioni locali del sistema relazionale:
 - a) Miglioramento delle caratteristiche della viabilità interna alla zona produttiva ed in corrispondenza di punti critici, in particolare nelle parti di formazione meno recente.

Carichi insediativi e servizi

7. Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo aggiuntivo nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.



| | | | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|---|--|--------|
| Dimensionamento A.T.O. n° 5 IP1 | | Superficie territoriale: m² 1.963.438 Abitanti insediati : n° 342 Nuovi abitanti teorici: n° 18 Volume per abitante teorico m3/ab 150 | | | | |
| Aree a servizi P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Residenza | 0 | 0 | 0 | 0 | \ | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Produttivo | 52.733 | 0 | 52.733 | \ | \ | |
| Turistico | 0 | 0 | 0 | \ | \ | |
| Servizi alla residenza P.R.G. vigente | | | | | | |
| | Attuato (mq) | Programmato da attuare (mq) | Totale (mq) | Standard attuato / abitanti insediati (mq/ab.) | Carenze standard minimi di legge | |
| Verde pubblico | 0 | 0 | 0 | 0 | \ | |
| Parcheggi | 0 | 0 | 0 | 0 | \ | |
| Interesse comune | 0 | 0 | 0 | 0 | \ | |
| Istruzione | 0 | 0 | 0 | 0 | \ | |
| Complessivi | 0 | 0 | 0 | 0 | \ | |
| Carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. | | | | | | |
| | Da | P.R.G. vigente (Programmato) (mc) | Nuova previsione P.A.T. (mc) | Totale (mc) | | |
| Residenza | | 800 | 2.700 | 3.500 | | |
| Commerciale /Direzionale | | 23.492 | 0 | 23.492 | | |
| Produttivo | | 41.123 | 43.436 | 84.559 | | |
| Turistico | 0 | | 0 | 0 | | |
| Aree a servizi complessive | | | | | | |
| | Aree a servizi attuate (mq) | Aree a servizi relative al carico insediativo aggiuntivo | | | Somma aree a servizi previste dal P.R.C. (mq) | |
| | | Aree a servizi programmate già previste dal P.R.G. vigente (mq) | Aree a servizi di nuova previsione da P.A.T. | Totale (mq) | | |
| Residenza | 0 | 0 | Standard primario: 10 mq/ab. | 180 | 540 | 540 |
| | | | Standard secondario: 20 mq/ab. | 360 | | |
| | | | Totale | 540 | | |
| Commerciale /Direzionale | 0 | 0 | 100 mq ogni 100 mq di S.l.p. | 0 | 0 | 0 |
| Produttivo | 52.733 | 0 | 10 mq ogni 100 mq di zona | 4.344 | 4.344 | 57.077 |
| Turistico | 0 | 0 | 15 mq ogni 100 mc | 0 | 0 | 0 |



CAPO VI – SOSTENIBILITA'

Art. 133 – Accorgimenti e misure di mitigazione e compensazione

1. Il P.I., al fine di ricercare la sostenibilità ambientale dell'assetto territoriale del Comune, definirà le modalità di realizzazione delle mitigazioni e delle compensazioni, con particolare riguardo alle seguenti azioni contenute nel rapporto ambientale:
 - a) Completare e potenziare la rete ciclopedonale protetta;
 - b) realizzare nuove aree verdi urbane e periurbane;
 - c) Conservazione e potenziamento della rete ecologica comunale;
 - d) Eliminazione/mitigazione dell'impatto di fonti di degrado e detrattori visivi.
2. Il P.I. definirà le tipologie di intervento da assoggettare a mitigazione e/o compensazione, garantendo la realizzazione degli interventi di mitigazione e/o compensazione contestualmente alla trasformazione delle aree.
3. Nella qualificazione delle aree per gli insediamenti, il P.A.T., in particolare modo per il sistema insediativo produttivo persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:
4. raccolta dell'acqua meteorica, anche tramite l'uso degli impianti per il contenimento dell'impatto idraulico, per un loro riutilizzo compatibile con le attività dell'area non computandolo, però, quale volume d'invaso per la laminazione delle portate;
5. riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili e degli impatti strutturali e infrastrutturali connessi;
6. previsione delle linee preferenziali di sviluppo in contiguità con aree già individuate;
7. particolare attenzione rivolta agli insediamenti prossimi a zone residenziali, da separarsi, in ogni caso con opportune barriere vegetali;
8. qualificazione e potenziamento delle attività di logistica della produzione;
9. compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta nelle aree per i nuovi insediamenti e nelle aree di trasformazione. Le modalità di compensazione della CO₂ sono stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:
 - a) aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
 - b) energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
 - c) efficienza energetica (edifici, impianti produttivi);
 - d) acquisto crediti di emissione.
10. Nel caso in cui, già in sede di P.U.A., siano stabilite le attività da insediare (tipologia degli edifici, degli impianti e dei cicli produttivi), le stime di CO₂ da compensare, possono essere sostituite con i dati esatti forniti dalle attività produttive, comprensivi del trasporto delle merci.
11. Le aree da adibire a bosco di pianura possono essere monetizzate ma non compensate con opere. In occasione della redazione del bilancio amministrativo, i Comuni redigono un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO₂ compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.
12. Con tali introiti il Comune si impegna a realizzare, congiuntamente alla quantità di nuove aree produttive previste dal P.A.T., i boschi di pianura all'interno della rete ecologica individuata negli elaborati del piano.



Art. 134 – Sostenibilità ambientale

1. La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti Norme Tecniche:
 - a) corridoi ecologici:
 - i) il P.I. regola le vie di accesso alle aree protette e la predisposizione di “corridoi ecologici” di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne;
 - b) impatto delle infrastrutture:
 - i) il P.I. regola le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare detta specifiche condizioni per:
 - (1) individuare i punti in cui, in fase progettuale, sarebbe opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l’isolamento della fauna locale;
 - (2) prevedere l’inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, al fine di abbattere parzialmente i rumori e l’inquinamento da polveri sottili, gas di scarico, ecc.;
 - c) allevamenti:
 - i) il P.I. individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio; il P.I. inoltre individua le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo:
 - (1) la gestione dei reflui ai sensi della nuova normativa nitrati a livello nazionale D. Lgs. n° 152/99 e la normativa regionale in fase di definizione;
 - (2) la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia;
 - (3) la stabulazione all’aperto degli animali;
 - (4) gli odori;
 - (5) il trattamento delle acque reflue;
 - d) inquinamento luminoso:
 - i) la realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell’inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l’utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l’ambiente e di favorire il risparmio energetico.
 - ii) Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno dotarsi le seguenti precauzioni:
 - (1) dovranno essere adottate lampade a maggior efficienza luminosa quali lampade al sodio ad alta o bassa pressione; in particolare lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici, nei giardini pubblici e nei passaggi pedonali andranno utilizzate preferibilmente lampade al sodio ad alta pressione, negli altri luoghi possono essere usate anche lampade al sodio a bassa pressione);
 - (2) selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
 - (3) evitare per i nuovi impianti l’adozione di sistemi di illuminazione e diffusione libera o diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso



nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente; andranno adottati sistemi con corpi illuminanti senza emissione di flusso luminoso oltre i 90° dall'asse verticale, come le armature stradali tipo "Cu-Off" o i proiettori con ottica di tipo asimmetrica opportunamente orientati;

- (4) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
 - (5) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue;
 - (6) andrà opportunamente limitato l'utilizzo di fasci di luce roteanti, anche in maniera provvisoria;
 - (7) l'illuminazione di insegne pubblicitarie non dotate di luminosità propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso;
- iii) Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen;
- iv) L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superate le tre sorgenti luminose.

Art. 135 – Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico⁵⁹

1. 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.
2. 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.
3. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
4. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
5. 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.
6. 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.

⁵⁹ Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.



7. 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 nonché essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
8. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 136 – Sostenibilità ambientale nel settore edilizio

1. Le presenti norme definiscono i requisiti e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
2. Le presenti norme, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano criteri di incentivazione volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.
3. Le modalità di assegnazione degli incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto, l'entità e tipologia degli stessi verranno stabiliti con apposito Regolamento Attuativo di cui al successivo comma 4.
4. Regolamento Attuativo: Il Comune entro 240 giorni dall'approvazione del P.A.T. predisporre, sulla scorta delle linee guida in materia di edilizia sostenibile del P.T.C.P. un apposito regolamento attuativo per la definizione dell'entità, della tipologia e dei criteri di attribuzione degli incentivi e delle linee guida organizzative del circuito certificatorio, nonché gli schemi tipo della dichiarazione preventiva e della scheda tecnica di fine lavori che potranno essere deliberati dal Comune contestualmente all'adozione del P.I.
5. Per le finalità di cui ai commi precedenti, s'intendono, per interventi di edilizia sostenibile, gli interventi edilizi caratterizzati dai requisiti che seguono:
 - a) Efficienza energetica:
 - i) L'efficienza energetica si attua mediante il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria (fep).
 - ii) Requisiti prestazionali:
 - (1) Il Regolamento Attuativo di cui al comma 4 definirà le classi energetiche parametrare al fabbisogno di energia primaria massima prevista(fep);
 - b) Comfort estivo:
 - i) Il fabbisogno energetico per raffrescare gli edifici spesso supera il fabbisogno energetico per riscaldarli. Il requisito "Comfort estivo" si pone l'obiettivo di migliorare il comportamento dell'organismo edilizio in termini di efficienza energetica nella stagione estiva;
 - ii) Requisiti prestazionali:
 - (1) Il Regolamento Attuativo di cui al comma 4 definirà l'indice di inerzia termica dell'edificio e cioè l'attitudine del contorno opaco di uno spazio ad accumulare calore e a rimmetterlo lentamente e con ritardo verso lo spazio stesso e individuerà eventuali incentivi per il suo avvenimento;
 - c) Risparmio idrico:
 - i) Il requisito incentiva l'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto



idricosanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile;

- ii) Requisiti prestazionali:
 - (1) L'esigenza è soddisfatta se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, in percentuale da stabilire con il Regolamento Attuativo di cui al comma 4, rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa. A solo scopo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:
 - (a) dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
 - (b) dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
 - (c) dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
 - (d) dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - (e) dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - (f) dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - (g) cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
 - (h) dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n° 443 del 21/12/90 e norma CEE 1999);
- d) Utilizzo di materiali bioecologici:
 - i) Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia e di elementi di finitura di arredi fissi che non determinano lo sviluppo di gas tossici, l'emissione di particelle, le radiazioni o i gas pericolosi, l'inquinamento dell'acqua e del suolo. Si vuole inoltre privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
 - ii) Requisiti prestazionali:
 - (1) Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai parametri che verranno stabiliti dal Regolamento Attuativo di cui al comma 4;
- e) Utilizzo del solare termico:
 - i) Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo;
 - ii) Requisiti prestazionali:
 - (1) L'impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo;
 - (2) Il calcolo di progetto dell'impianto e la descrizione dettagliata del medesimo devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto;
 - (3) Il Regolamento Attuativo di cui al comma 4 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione;



- f) Utilizzo di pannelli fotovoltaici:
 - i) Si vuole favorire l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile, quali ad esempio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
 - ii) Requisiti prestazionali:
 - (1) Il Regolamento Attuativo di cui al comma 4 definirà le modalità di calcolo per la determinazione della prestazione;
- g) Realizzazione di coperture e terrazzi verdi
 - i) Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore";
 - ii) Requisiti Prestazionali:
 - (1) Il Regolamento Attuativo di cui al comma 4 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione;
- h) Recupero delle acque meteoriche:
 - i) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici;
 - ii) Requisiti Prestazionali:
 - (1) L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio;
 - (2) Il Regolamento Attuativo di cui al comma 4 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

Art. 137 – Criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T. in rapporto alla V.A.S.⁶⁰

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

⁶⁰ Adeguato a seguito prescrizione parere V.A.S.



| SIGLA | INDICATORE | PARAMETRO | OBIETTIVI DI PIANO | PERIODICITA' | ENTE PROPOSTO |
|---|---|---|--------------------|--------------|---------------|
| INDICATORI DI STATO | | | | | |
| S1 | Concentrazione polveri sottili (PM10) | Superamenti annui delle soglie limite | D-Q | Triennale | ARPAV |
| S2 | Densità popolazione | Densità popolazione | Tutti | Triennale | Comune |
| S3 | Specie di avifauna indicatrici di qualità ambientale | Numero di specie | I-M-N | Quinquennale | Comune |
| S4 | Stazione di telefonia mobile | Numero di stazioni di telefonia mobile | D | Triennale | Comune |
| S5 | Elettrodotti ad alta tensione | Sviluppo lineare | D | Triennale | Comune |
| S6 | Superficie territoriale inclusa nelle aree vulnerabili ai nitrati | Ha | A-B-F | Triennale | Regione |
| S8 | Incidenza Aree protette | Superficie ambiti rete Natura 2000 e aree boscate | I-M | Triennale | Comune |
| S9 | Stato Chimico delle Acque Sotterranee | SCAS | A-B | Triennale | Comune |
| S10 | Stato Ecologico dei Corsi d'acqua | SECA | A-B-M | Triennale | Comune |
| INDICATORI DI PERFORMANCE | | | | | |
| P1 | Superficie aree verdi fruibili | Aree verdi/abitante | F-L | Triennale | Comune |
| | | | | | |
| P2 | Popolazione servita da fognatura | % su totale | B-P-R | Triennale | Comune |
| P3 | Indice di incidentalità | Incidenti mortali | P | Triennale | Comune |
| INDICATORI DI ATTUAZIONE DEL PIANO | | | | | |
| P.A.T.1 | Rete ecologica comunale | R.E.C. | A-E-I-M-N | Triennale | Comune |
| P.A.T.2 | Indice di mobilità lenta | Lunghezza percorsi ciclopeditoni/n. di interruzioni | I-N-S | Triennale | Comune |
| P.A.T.3 | Trasformazione S.A.U. | Mq di superficie trasformabile | E-H-N | Triennale | Comune |

3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo territoriale della Regione Veneto.
4. Nella fase di attuazione del P.A.T. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
5. L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Padova, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.



TITOLO III – NORME FINALI

Art. 138 – Norme di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 11/2004, dalla data di adozione del P.A.T. e delle sue varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L. n° 1902/1952.
2. Nel periodo indicato al comma 1 il comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni e i vincoli contenuti nel P.A.T..

Art. 139 – Disposizioni transitorie

1. Ai sensi dell'art. 48 commi 5 e 5bis della L.R. n° 11/2004, il P.R.G. vigente mantiene la sua efficacia fino all'approvazione del P.A.T., dopodiché il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.
2. Ai sensi dell'art. 14 comma 11 della L.R. n° 11/2004 l'approvazione del P.A.T. e delle sue varianti comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili. Sono fatti salvi i P.U.A. già convenzionati e quelli in cui i lavori sono iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
3. L'approvazione del P.A.T. e delle sue varianti comporta la decadenza dei Permessi di Costruire, delle Denunce d'Inizio Attività e delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
4. Sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e paesaggistici.

Art. 139 bis – Disposizioni transitorie della Variante n. 1 al P.A.T. ai sensi della LR14/17 e misure di salvaguardia

1. Sino all'approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 vale il combinato disposto delle norme tecniche del P.R.C., ovvero le N.T.A. del P.A.T. vigente e le N.T.O. del P.I. vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.
2. L'approvazione della variante n.1 al P.A.T. comporta:
 - la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con essa incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
 - la decadenza dei Permessi di Costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
3. Le misure di salvaguardia trovano applicazione per un periodo transitorio intercorrente fra la data di adozione della variante al P.A.T. e quella di approvazione della medesima.
Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:



- negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell'adozione della variante al P.A.T.;
- sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.A.T. adottata;
- rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
 - a. non incorre in nessun motivo di diniego;
 - b. è conforme alla Variante n. 1 al P.A.T. adottata.

Art. 140 – Varianti al P.A.T.⁶¹

1. Le varianti al P.A.T. sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 14 o all'art. 15 L.R. n° 11/2004.
2. L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comporta l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
 - a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
 - b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. n° 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:
 - a) 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 P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S. e nella VCI;
 - b) Per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità;
 - c) Per la localizzazione di opere pubbliche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità;
 - d) In tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme statali e regionali e da atti di pianificazione di livello superiore.
4. In caso di variazione e/o sostituzione di norme e/o strumenti di pianificazione, ai quali il P.A.T. fa riferimento, opera automaticamente il rinvio al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.
5. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del Piano,

⁶¹ Adeguato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°12.7.



continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.