

**COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**  
**Provincia di Padova**

**P.A.T.**

Elaborato

5

# Norme Tecniche

Elaborato adeguato al Decreto di approvazione  
del Presidente della Provincia di Padova n. 155 del 24/11/2016



**Regione del Veneto**  
Direzione Urbanistica



**Provincia di Padova**



**Progettisti** arch. Nicola Molinari

arch. Silvano De Nardi

ing. Luca Zanella



## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

1. Il P.A.T., nell'ambito del Piano Regolatore Comunale di cui all'art. 12 della L.R. 11/2004, delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio.
2. Le presenti norme di attuazione sono distinte in "Prescrizioni" e "Direttive". Le "prescrizioni" sono norme immediatamente prevalenti e comportano l'automatica variazione e la sostituzione delle parti degli strumenti urbanistici e dei piani comunali di altra natura che risultino difformi. Le "direttive" rappresentano disposizioni da recepire in sede di redazione del PI da parte del Comune.
3. Il "Piano di Assetto del Territorio" ed il "Piano degli Interventi" costituiscono il Piano Regolatore Comunale ai sensi dell'art. 12 della L.R. 23 aprile 2004, n.11.
4. Ai sensi dell'articolo 48 comma 5 della L.R. 11/2004, il P.R.G. previgente mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.: a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. previgente diventa P.I., per le sole parti compatibili con il P.A.T..  
L'adeguamento degli elaborati del P.A.T. a seguito di varianti al PATI o recepimento di normative sovra comunali ad esclusione di quelle derivanti da PTCP o PTRC o a seguito di variazioni di tutela di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento degli elaborati di piano alle previsioni del PTCP o PTRC comporta la necessità di provvedere ad una variante al PAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 comma 5 della L.R. 11/2004.

##### **Art. 2 - Contenuti del PAT.**

*Art. 13 L.R. 11/2004*

1. Il PAT è lo strumento di pianificazione strutturale del comune di S. Giustina in Colle: ha i contenuti di cui all'art. 13 L.R. 11/2004.

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

*D. Lgs. 152/2006*

*D.G.R. 791 del 31.03.2009*

*Direttiva 2001/42/CE - 2001*

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

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

- L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

- La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di formazione del 2° P.I. con validità quinquennale, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
  - b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
  - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
  - d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
  - e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
  - f) alla contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.

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

**4. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:**

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

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

**Indicatori di Piano**

<b>Matrici</b>	<b>Parametro</b>	<b>Periodicità rilievo</b>	<b>Responsabile raccolta dati</b>
<b>Aria</b>	Emissioni di monossido di carbonio	semestrale	ARPAV
	Emissioni di biossido di azoto	semestrale	ARPAV
	Emissioni di polveri	semestrale	ARPAV
<b>Acqua</b>	Residenti collegati alla rete di fognatura	annuale	Comune
<b>Flora e fauna</b>	Superficie urbanizzata/superficie ATO	annuale	Comune
	SAU/superficie ATO	annuale	Comune
<b>Paesaggio e territorio</b>	Superficie boscata/superficie ATO	annuale	Comune
	Estensione piste ciclabili	annuale	Comune
<b>Popolazione e salute umana</b>	Densità della popolazione	annuale	Comune
	Livelli sonori rete stradale - diurno	annuale	PROV - ARPAV
	Livelli sonori rete stradale - notturno	annuale	PROV - ARPAV
	Emissioni rumori	annuale	Comune

<b>Matrici</b>	<b>Parametro</b>	<b>Periodicità rilievo</b>	<b>Responsabile raccolta dati</b>
<b>Beni materiali e risorse</b>	Produzione di rifiuti urbani	annuale	Comune
	Raccolta differenziata (% su totale)	annuale	Comune
	Consumi elettrici in agricoltura	annuale	Enel/comune
	Consumi elettrici nell'industria	annuale	Enel/comune
	Consumi elettrici nel terziario	annuale	Enel/comune
	Consumi elettrici domestici	annuale	Enel/comune
	Consumi idrici per residente	annuale	Enel/comune
	Consumi di gas metano (residenza)	annuale	comune
<b>Biodiversità e zone protette</b>	Estensione delle aree di ricostruzione ambientale/ superficie ATO	annuale	Comune

Per le problematiche ambientali vengono individuati i seguenti indicatori:

<b>Matrici</b>	<b>Parametro</b>	<b>Periodicità rilievo</b>	<b>Responsabile raccolta dati</b>
<b>Acque sotterranee e superficiali</b>	Qualità chimico fisica	Annuale	PROV- ARPAV
	Ammoniaca	Annuale	PROV- ARPAV
	Numero pozzi privati	Annuale	Genio civile
<b>Suolo e sottosuolo</b>	Superficie asservita a spandimento reflui zootecnici	Annuale	Provincia
<b>Popolazione e salute umana</b>	Inquinamento elettromagnetico: % popolazione esposta elettrodotti	Annuale	ARPAV
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
<b>Flora e fauna</b>	Variazione del livello di naturalità	Dati raccolti ogni due anni	Comune
<b>Paesaggio</b>	Qualità dei coni visuali	Dati raccolti ogni due anni	Comune
<b>Beni materiali e risorse</b>	Produzione di energia da fonti rinnovabili	Annuale	ENEL/Comune

Infine, gli indicatori di processo in ordine agli obiettivi di sostenibilità indicati dal Piano sono i seguenti:

<b>Obiettivo di sostenibilità</b>	<b>Determinante</b>	<b>Indicatori di processo</b>	<b>Indicatori di contributo del piano agli indicatori di contesto</b>	<b>Indicatori di contesto</b>
<b>Riduzione delle emissioni di gas serra</b>	<b>Mobilità e trasporti</b>	Riduzione del traffico veicolare urbano (n. accessi zone urbane/anno); Incremento degli utenti dei mezzi pubblici locali (n. biglietti / anno)	Variazione dei consumi energetici finali derivanti dalla mobilità (Tep risparmiate/anno)	Emissioni di PM <sub>10</sub> , CO, NO <sub>2</sub> , C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> , O <sub>3</sub>
<b>Protezione e aumento della superficie forestale per l'assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub></b>	<b>Agricoltura e foreste</b>	Incremento netto in ettari della superficie forestale rispetto alla superficie territoriale (SF/ST)	Variazione della superficie forestale/anno	% terreni boscati; n. formazioni erbose e forestali; dotazione pro-capite di verde complessivo (mq/ab)

Obiettivo di sostenibilità	Determinante	Indicatori di processo	Indicatori di contributo del piano agli indicatori di contesto	Indicatori di contesto
Riduzione della popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Infrastrutture	Variazione del numero di residenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti; Variazione dei km di elettrodotti interrati Rapporto % tra lunghezza linee elettriche interrate e totale linee elettriche presenti	Numero e localizzazione delle emittenti radio televisive e delle stazioni radiobase; Stima della variazione della popolazione esposta a seguito degli interventi; Stima della variazione in km linee elettriche ad alta tensione	Popolazione esposta all'inquinamento da campi elettromagnetici
Sviluppo della connettività ecologica e aumento della superficie sottoposta a tutela	Edilizia e infrastrutture	Incremento in ettari o kmq delle aree tutelate per la funzione di connettività ecologica	Variazione della superficie sottoposta a tutela; Sviluppo di strutture vegetali favorevoli alla connettività ecologica Sviluppo delle siepi arboree/arbustive (metri-lineari/ha) Densità dei prati stabili (mc/ha)	Indice di pressione da infrastrutture in aree protette

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

**5. In sede di attuazione del PAT:**

- per i "corridoi ecologici secondari" individuati nelle tavole agronomiche dovrà essere assicurata la permeabilità degli stessi in corrispondenza delle barriere infrastrutturali presenti.
- in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente punto 4, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano, per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale".

**Art. 4 - Elaborati del PAT.**

1. Il PAT è formato dai seguenti elaborati:
  - Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: scala 1:10000;
  - Tav. 2 - Carta delle invarianti: scala 1:10000;
  - Tav. 3 - Carta delle fragilità: scala 1:10000;
  - Tav. 4 - Carta delle trasformabilità: scala 1:10000;
  - Norme Tecniche;
  - Quadro conoscitivo (banca dati alfa-numerica);
  - Relazione Tecnica di progetto (contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali per la V.A.S.);
  - Allegati alla Relazione;
  - Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
  - Valutazione di Compatibilità Idraulica.

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

1. Il PAT si attua a mezzo:

L'attuazione del P.A.T. avviene mediante i seguenti strumenti:

- a) "Piano degli interventi (P.I.);
- b) "accordi tra soggetti pubblici e privati", ex art. 6 L.R. 11/2004;  
Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di PAT sono valutati ed approvati dall'Ente deputato limitatamente agli aspetti di natura strategico-strutturale, essendo demandati al PI gli aspetti operativi relativi all'attuazione ed alle modalità degli interventi.  
Il ricorso a tale strumento in sede di PI sarà da subordinarsi all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte - necessariamente condivise - di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, (art. 18/1 L.R. 11/2004) dal PAT e dal programma delle opere pubbliche;
- c) "accordi di programma", ex art. 7 L.R. 11/2004;
- d) "accordi fra pubbliche Amministrazioni" ai sensi dell'art. 15 della L. n° 241/1990, per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- e) "forme associative" per attuare le previsioni degli strumenti urbanistici sovra ordinati comprendenti:
  - "convenzioni" tra gli Enti locali per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi comuni (art. 30 D. Lgs. n° 267/2000, L. n. 122/2010, L.n. 148/2011 e L.R. n. 18/2002);
  - "consorzi", tra Enti locali, per la gestione associata di servizi e l'esercizio associato di funzioni (art. 31 D. Lgs. n° 267/2000, L. n. 122/2010, L.n. 148/2011 e L.R. n. 18/2002);
  - "unioni di comuni", ossia Enti locali costituiti da due o più Comuni contermini allo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni di loro competenza.  
L'unione ha potestà regolamentare per la disciplina della propria organizzazione, per lo svolgimento delle funzioni ad essa affidate e per i rapporti anche finanziari con i Comuni (art. 32 D. Lgs. n° 267/2000, L. n. 122/2010, L.n. 148/2011 e L.R. n. 18/2002);
- f) "intese", (ex art. 28 L.R. n° 11/2004);
- g) "Piani Urbanistici Attuativi" (P.U.A.) ex art. 19 L.R. 11/2004.

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

*Art. 35 L.R. 11/2004*

*P.A.T.I. tematico Camposampierese: art. 12*

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

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

#### **1. Ambiti assoggettati a perequazione**

1.1 Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, saranno assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

1.2. Il PI sulla base di tale indirizzo, individuerà i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi ( artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

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

1.4 Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

## **2. Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:**

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

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

2.3. La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), sarà determinata sulla base dei criteri specificatamente stabiliti dal PI e dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non superiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

La quota aggiuntiva di cui sopra sarà definita all'interno dell'accordo pubblico-privato finalizzato a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento. L'accordo indicherà esplicitamente le finalità di cui al punto 2.5 o i fattori di beneficio pubblico di cui al punto 2.8 per conseguire i quali l'eventuale quota aggiuntiva sarà utilizzata.

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

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

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme quali ad esempio: esecuzione di opere per la riduzione dei rischi idrogeologici.



2.6. Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

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

2.8. In ambiti individuati, il PI potrà stabilire criteri diversi per la determinazione delle quote aggiuntive di plus-valore da cedere al Comune di cui sopra, a fronte di puntuali e documentate motivazioni di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici. ("convenienza pubblica")

Tra queste potranno essere contemplate in particolare le motivazioni riferite a benefici collettivi derivanti da:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- interventi derivanti da particolari tipi di intervento (complessità – tempistica – qualità architettonica – riqualificazione ambientale – ecc.);
- interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche;
- realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica.

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

### **3. *Ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma):***

3.1. Sono gli ambiti nei quali la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati.

3.2. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune nei limiti delle competenze di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 – può concludere, nel proseguimento del pubblico interesse, accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

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

3.2.1. Criteri e procedure di applicazione degli accordi.

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

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

Gli accordi debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione comunale conclude detti accordi, la stipula dei medesimi è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.

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

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

### 3.2.2. Definizione del rilevante interesse pubblico.

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

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

Nel caso gli interventi 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 PAT 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 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 minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 ed alle eventuali dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.

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

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

4.2. La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedersi gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico privato e dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui al precedente punto 2.5 e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

## **5. Interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.**

5.1. Tali interventi, le fattispecie e le caratteristiche dei quali saranno definite in maniera puntuale dal PI sulla base della consistenza degli stessi e dei nuovi carichi insediativi indotti, determineranno l'obbligo per gli attuatori degli interventi a contribuire ai necessari interventi di riorganizzazione e/o integrazione dei sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo, nelle forme e nelle percentuali che saranno definite dal PI sulla base dei seguenti parametri:

- costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessità di adeguamento delle infrastrutture esistenti;
- necessità di integrazione degli standard pubblici esistenti;
- numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;

- destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).

5.2. Il PI disciplinerà tali interventi mediante un apposito schema di convenzione nel quale saranno previste anche le opportune garanzie in ordine al rispetto degli obiettivi di cui sopra.

## **6. Modalità di applicazione**

6.1. Gli ambiti assoggettati a perequazione risultano così regolamentati:

- a) All'interno dei suddetti ambiti i PUA, i comparti urbanistici, gli atti / strumenti di programmazione negoziata e gli accordi individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.
- b) la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);
- c) i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito perequato per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, il Comune potrà procedere in proprio all'attuazione delle previsioni del PI mediante strumenti urbanistici di iniziativa pubblica;
- d) il PI attribuirà a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda di intervento inserita in apposito repertorio normativo;
- e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;
- f) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata.
- g) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, secondo uno schema definito dal PI, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, laddove tali strumenti siano previsti dal PI, ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto.

Lo schema di convenzione da definirsi nel P.I. dovrà contenere:

- l'analisi economica dell'intervento, in cui siano valutati gli investimenti e i relativi profitti sulla base di un piano finanziario e dei tempi preventivati;
- le fidejussioni a garanzia degli impegni assunti;
- la tempistica di attuazione;
- la relazione contenente la descrizione dell'intervento in cui dovranno essere specificate le carature urbanistiche, le mitigazioni ambientali, i benefici attesi per la comunità.

6.2. Interventi assoggettati a procedure di evidenza pubblica (art. 17/4 L.R. 11/04)

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

- 1) I principali obiettivi di rilevante interesse pubblico, gli standard di qualità urbana rapportati con il PAT, con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale

delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.. Dovranno quindi essere evidenziate le possibili dotazioni territoriali ai quali il privato può contribuire nella formazione di un comparto continuo o ad arcipelago;

- 2) I criteri di valutazione delle proposte. Tali criteri dovranno essere sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.
- 3) Le eventuali misure di incentivazione all'intervento;
- 4) La quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di Piano;
- 5) Le destinazioni d'uso ed i parametri dimensionali ammissibili;
- 6) Il metodo di calcolo del plusvalore economico conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente al quale dovrà essere individuata la convenienza pubblica in termini economici, sostanzialmente attraverso la proposta di ripartizione, tra pubblico e privato, del plusvalore economico. Per "plusvalore economico" legato alla valorizzazione urbanistica si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. per tramite dei P.U.A. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica;
- 7) Lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i contenuti minimi di cui al precedente paragrafo 5.1.g;
- 8) Lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

Saranno, quindi, individuate le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, secondo i criteri previsti dal bando. Le componenti qualitative e prestazionali delle proposte, dovranno, quindi, essere valutate tramite criteri di natura non economica, mentre la convenienza pubblica in termini economici sarà valutata in base alla ripartizione pubblico-privata di quota del plusvalore economico.

- b) Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, che assumono rilevante interesse pubblico, e per i quali l'Amministrazione comunale procede alla definizione di Accordi pubblico-privati, senza però promuovere, in via preliminare, procedura di evidenza pubblica di cui al punto a), si dovrà, comunque, individuare quanto già descritto ai punti 1) – 8) del punto precedente e sarà, comunque, necessario valutare la proposta di accordo in base a criteri sia di tipo quantitativo, che prestazionale, sia in base alla convenienza pubblica in termini economici.

La procedura relativa alle proposte selezionate, attraverso procedure di evidenza pubblica o meno, si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

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

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

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

6.4. In fase transitoria sino all'approvazione del primo PI, gli interventi già previsti e convenzionati secondo criteri perequativi dai PRG vigenti, ancorché con modalità differenti da quelle indicate dal presente articolo, restano disciplinati secondo tali criteri perequativi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 5 della LR 11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PAT.

6.5. In sede di formazione del primo PI i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento agli interventi previsti dai previgenti PRG non ancora attuati.

## **7. Perequazione territoriale e ambientale**

Il P.A.T. acquisisce i contenuti di cui all'art. 12 delle N.T. del PATI tematico del Camposampierese.

### **Art. 7 - Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio.**

#### **Compensazione urbanistica.**

*L.R. 11/2004 – art. 36, art. 37*

#### DEFINIZIONI

1. Per **Credito Edilizio** si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di cui al successivo punto 2).

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- a) riconversione;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo;
- g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 – (Carta della Trasformabilità);
- h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
- i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

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

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente art. 6;
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo.

5. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono individuati dal PI, e possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente art.6;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

6. Per gli interventi di cui al presente articolo, il Comune predispone nel PI una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente art. 6.

La convenzione dovrà riportare i dati da codificare nel registro dei crediti edilizi.

7. L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o di un prontuario specifico allegato al PI, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 1) precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 1) precedente e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

8. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutela 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.

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

10. Il credito edilizio potrà, comunque, essere localizzato come nuova edificazione non funzionale all'attività agricola solo nelle aree di urbanizzazione consolidata o nelle nuove zone non agricole individuate dal P.I. in coerenza con le strategie di trasformabilità previste dal PAT. Nelle zone agricole il credito edilizio dovrà invece essere utilizzato in coerenza con quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004.

#### **Art. 8 - Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore.**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione della Regione Veneto, della legislazione statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.

2. Tale quadro normativo sovraordinato prevarrà in caso di contrasto con le norme e le previsioni del presente PAT.

**Art. 9 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. Applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche.**

*L.R. 11/2004 – art. 17i*

*L.R. 61/1985 – art. 126*

*L.R. 55 del 31/12/2012*

1. Attività produttive in zona impropria

Il PAT detta i seguenti criteri per la disciplina delle attività produttive in zona impropria da attuarsi con il PI.

1.1 Non è ammissibile la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nell'attuale sito: la demolizione di volumi esistenti fa evidentemente cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente di trasferire l'attività in zone idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile anche attraverso lo strumento del credito edilizio.

- Nelle strutture deve essere esercitata l'attività affinché venga riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare le attività esistenti. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- Divieto di ampliare strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte. Il P.I. dovrà favorire il trasferimento di queste attività nelle zone all'uopo attrezzate, anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
- Divieto di trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti: se l'attività si trasferisce va ubicata nella Zona Territoriale Omogenea produttiva.
- Gli ampliamenti non possono configurarsi come nuove costruzioni, isolate, distinte dagli edifici originari.
- Divieto di ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio.
- Divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- Divieto di ampliare edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita (la casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.). Non sono, pertanto, consentiti ampliamenti a carattere tipicamente produttivo su preesistenti edifici residenziali di tipologia conclusa. Divieto di ampliare le attività insalubri di prima e seconda classe (ex D.M. 5 sett. 1994) individuate all'interno delle zone residenziali del PRG vigente alla data di adozione del PAT.
- Rispetto dell'art. 41 del P.T.R.C.: in zona residenziale, ammissibile solo un volume inferiore a 1001 mc, superficie utile di calpestio inferiore a 251 mq, rapporto di copertura max 50%.
- Rispetto delle dotazioni di standard di legge: 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da vincolare ad uso pubblico per verde e parcheggi.
- Ampliamenti non superiori all'80% della superficie coperta delle attività esistenti, ritenendo l'80% limite oltre il quale l'ampliamento perderebbe il proprio connotato specifico per assumere il preponderante carattere di nuovo insediamento.  
L'ampliamento deve intendersi "una tantum" e quindi comprensivo degli ampliamenti complessivi ex art. 126 L.R. 61/85 e L.R. 12/01/1982 n°. 1.
- Le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa. L'area di pertinenza delle attività è l'unico elemento di valutazione urbanistica e non l'area di proprietà.
- Gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare.
- Sono ammessi interventi di ricomposizione per i fabbricati privi di valenza architettonica.
- Fruibilità aree per servizi: le stesse devono essere collocate il modo da poter essere utilizzate per servizi ad uso pubblico.
- Gli ampliamenti devono essere collocati in contiguità al fabbricato esistente. Sono ammissibili limitate eccezioni purché adeguatamente motivate da esigenze produttive

particolari o dalle particolarità geomorfologiche del sito, ovvero per rispetto delle misure di sicurezza.

- Progettazione unitaria. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l'ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci.
- Per impianti situati in contesti complessi per funzioni e connotato urbano, il PI indicherà la necessità di assoggettare gli interventi a strumento attuativo eventualmente esteso alle zone limitrofe che siano in rapporto fisico / funzionale con gli insediamenti produttivi da ampliare.

1.2. Il PI potrà riconoscere attività produttive fuori zona anche se sorte dopo il 1° ottobre 1983 senza necessariamente consentire ampliamenti a condizione che tali attività siano contenute in fabbricati legittimi, che si apportino miglioramenti al sistema ambientale e il recupero delle aree di servizi nella misura minima del 10% della superficie di competenza dell'attività, da vincolare all'uso pubblico e purché l'attività sia convenzionata con il comune nel rispetto delle procedure di cui al precedente art. 6/3.

1.3. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale e con eventuale ricorso al credito edilizio di cui al precedente art. 7.

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

1.5. A tal proposito il PI dovrà includere uno schema di convenzione con i seguenti contenuti minimi da definirsi nell'ambito delle procedure di cui al precedente art. 6/3:

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

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

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

Applicazione S.U.A.P. ex D.P.R. 20 ott. 1998 n° 447 - L.R. 31 dic. 2012 n° 55.

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al D.P.R. 447/98, e della L.R. 55/2012, quelli contenuti 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" pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 art. 48/7bis, dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con la Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica, nonché con l'atto di indirizzo di cui alla D.G.R. 832 del 15.3.2010.

Gli ampliamenti ammissibili, ai sensi delle leggi sopra citate, debbono intendersi "una tantum". Essi non potranno, altresì, sommarsi ad eventuali ampliamenti autorizzati, ai sensi del precedente paragrafo 1.

INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL P.I. (DGR 832 del 05.03.2010)

2. Il P.I. dovrà regolamentare gli interventi SUAP definendo:

- a) la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- b) la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- c) i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria;



- d) l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici;
- f) le ipotesi di applicazione della procedura di Sportello Unico che non costituiscono variante al P.A.T. in riferimento all'applicazione della L.R. 55/2012.

**Art. 10 - Confine comunale e del P.A.T.**

1. Si dà atto che i confini comunali riportati negli elaborati grafici del PAT sono quelli reali.

**PARTE SECONDA**  
**DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**CAPO I - DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE -  
ELABORATO 1 - SCALA 1:10000**

**NORME GENERALI**

1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – scala 1:10.000, così come indicato negli “Atti di indirizzo” di cui all’art.50 lettera g) – grafie ed elaborati della L.R. 11/2004. In questa tavola sono rappresentati cartograficamente gli elementi ed i dati facenti parte del quadro conoscitivo.

2. Il PI recepisce ed aggiorna il quadro dei vincoli.

3. Il regime vincolistico trova riscontro nell’applicazione delle seguenti principali disposizioni normative:

- Vincolo paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004;
- Vincolo paesaggistico - corsi d’acqua - D.Lgs. n. 42/2004;
- Vincolo idrogeologico - forestale - R.D. 30.12.1923, n. 3267 e L.R. 13.09.1978, n. 52 (Legge Forestale Regionale);
- Vincolo archeologico - D.Lgs. n. 42/2004;
- Vincolo monumentale - D.Lgs. n. 42/2004;
- Vincolo sismico - OPCM 3274/2003 - OPCM 3519/2006 – OPCM 3379/04 – OPCM3431/05
- Rete Natura 2000 - Direttiva 479/409/CEE, Direttiva Europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997, con DGRV 2803/2002, con DGRV 1180/2006, L.R. 13/2004, L.R. 38/2004, D.G.R. n. 71/2008 - 2498/2008 – 3308/2008, D.M. 14.1.2008;
- Aree a tutela paesaggistica d’interesse regionale a competenza provinciale – N.T. - PTRC “Ambiti naturalistici di livello regionale”;
- Zone Umide - PTRC;
- Centri storici – P.T.R.C. ex LR 80/1980;
- Aree a rischio idraulico (PAI) - legge 267/1998 e L. 365/2000;
- Fasce di rispetto idraulico - R.D. 368/1904, R.D. 523/1904 e D.Lgs 152/2006;
- Fasce di rispetto stradale - D.Lgs 285/1992, Circolare n. 6 del 23.06.1998, LR 21/1998 – D.M. 1 aprile 1968;
- Fasce di rispetto servitù militari - D.M. 780/1976 e L. 898/1976;
- Fasce di rispetto gasdotti - DM 24.11.1984;
- Fasce di rispetto cimiteriale - R.D. 1265/1934;
- Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico – L. 36/2001 – D.Lvo. 259/2003 – L.R. 29/2003 – D.Lgs 198/2002;
- Fasce di rispetto impianti di depurazione - Disp. Ministero LL.PP. del 04-02-1977 e D.G.R.V. n. 2529 del 14-07-1999.
- Aree a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) – D. Ivo 17 agosto 1999 n° 334 D.M. 09/05/2001
- Allegamenti zootecnici intensivi: DGR 3178/2004 – L. 223/1990

4. Nei successivi articoli dal 11 al 28 sono riportati e disciplinati i vincoli presenti nel territorio del PAT. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali.

5. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PAT hanno valore ricognitivo.

6. La mancata indicazione nel PAT di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

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

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

#### **Art. 11 - Vincolo paesaggistico**

**- D.Lgs. 42/2004 parte III - (art.142/1 lett. c) Corsi d'acqua.**

#### **PRESCRIZIONI**

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

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

3. Dalla data di adozione del PAT le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione del PI in adeguamento al PAT stesso. Sono escluse dal vincolo le aree comprese in Z.T.O. "A e B" alla data del 6 sett. 1985, nonché le aree comprese nelle altre Z.T.O. purché ricomprese nei P.P.A. (purché attuate).

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

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

5. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il PI, sulla base delle indicazioni del PAT, potrà ripartire il territorio in ambiti omogenei, a cui potrà attribuire specifici obiettivi di qualità paesaggistica.

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

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;

- c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

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

8. Il Comune, in sede di elaborazione del PI:

- si attiverà per predisporre un prontuario – sussidio operativo per la progettazione negli ambiti vincolati affinché la Commissione Edilizia, così come integrate ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 63/1994, adotti, in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale, criteri e parametri di valutazione omogenei;

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

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo;
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie;
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

10. Per la formazione del prontuario – sussidio operativo, si partirà da uno studio sulla struttura del paesaggio aperto e del paesaggio urbano, sulle tipologie edilizie prevalenti, sulle tecniche costruttive - tradizionali, sui materiali normalmente utilizzati, etc., per identificare, elencare, descrivere ed analizzare gli elementi caratterizzanti del paesaggio, le opere e gli elementi tipologici significativi che, insieme, concorrono a determinare e a contrassegnare una particolare contesto ambientale, nei suoi aspetti morfologici, nella struttura dei suoi insediamenti e nella tipologia dei suoi edifici.

11. Il prontuario – sussidio operativo potrà inoltre essere corredato di schemi grafici e illustrazioni, per meglio identificare sia le situazioni interessate alla tutela, sia le soluzioni suggerite per perseguirla.

12. In sede di redazione del PI, il Comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle Z.T.O. "A" e "B" dei PRG previgenti.

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

#### **Art. 12 - Vincolo Paesaggistico e di destinazione agro-silvo-pastorale – Usi civici.**

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

#### **DIRETTIVE.**

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

## PRESCRIZIONI

2. Il Piano degli Interventi verifica ed aggiorna le aree di cui al presente articolo eventualmente presenti nel territorio comunale sulla base della situazione di fatto documentata.
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. Qualora in sede di PI si delineasse la necessità di trasformazione di terreni che risultassero soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, (legge regionale 22 luglio 1994, n. 31 e dell'art. 12 L. 1766/1927 per le finalità ex art. 41 R.D. 332/1928).

### **Art. 13 - Vincolo paesaggistico**

#### **- D.Lgs. 42/2004 parte III Titolo 1 - Zone di interesse archeologico.**

Parte del territorio di S. Giustina in Colle è assoggettata al vincolo archeologico in quanto contraddistinta da un diffuso popolamento in età romana, anche se le relative testimonianze, emerse in epoca moderna, risultano sporadiche e occasionali.

## PRESCRIZIONI

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 11 precedente.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. In sede di redazione del PI, il Comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle individuazioni contenute nelle Tavole 4 e 10 del PTRC, integrate dall'elaborato redatto dalla Regione d'intesa con la Soprintendenza Archeologica.

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

La demolizione di elementi di degrado e/o opere incongrue al fine di ripristinare la tutela dei beni vincolati determina un "credito edilizio" ai sensi dell'art. 36 L.R. 11/2004.

Il P.I. dovrà definire inoltre:

3. Gli interventi di sistemazione agraria comportanti sbancamenti e rimodellamenti del territorio, che dovranno essere sottoposti alla valutazione preliminare della competente Soprintendenza archeologica.

4. Resta valido l'obbligo della valutazione del rischio archeologico in caso di lavori Pubblici (D. Lgs. 163/2006 art. 95 e 96).

5. I ritrovamenti archeologici fortuiti dovranno essere denunciati conformemente a quanto previsto all'art. 90 del D. Lgs. 42/2004.

### **Art. 14 - Vincolo monumentale**

#### **D.Lgs. 42/2004 parte II - art. 10 - 12.**

Il territorio comunale è interessato dai seguenti complessi immobili individuati ai sensi del D. Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) compresi i vincoli derivanti dall'applicazione del 5° comma dell'art. 10.

- Chiesa parrocchiale di S. Giustina Vergine Madre
- Chiesa parrocchiale della Frazione di Fratte
- Oratorio Madonna della Mercede in Contrada Maggion
- Oratorio di Ognissanti in località Fontane Bianche

- Oratorio di S. Francesco in località Tremarende
- Mulino da grano proprietà Nardin

## PRESCRIZIONI

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

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

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

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

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

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

6. Sulla base di quanto disposto in materia del titolo secondo del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

7. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado, ne prescrive l'eventuale demolizione anche in applicazione dei meccanismi del credito edilizio di cui alle presenti norme.

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

**Art. 15 - Vincolo sismico.**  
**(O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3)**

**PRESCRIZIONI**

1. L'intero territorio del Comune di Santa Giustina in Colle è classificato "Zona sismica 3", ai sensi del D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 del 20/03/2003, successiva ordinanza 3519/2006 e D.G.R. 22/01/2008 n° 71.
2. I progetti di opere da realizzarsi in questo territorio devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche, di cui sopra.
3. I progetti edilizi redatti dopo l'approvazione del PAT dovranno individuare eventuali elementi di pericolosità sismica riferiti al sito oggetto d'intervento e specificare nel progetto gli eventuali interventi tecnici relativi.

**Art. 16 - Ambiti naturalistici di livello regionale.**

*Art. 19 – PTRC*

1. Trattasi di ambiti fluviali individuati nel P.A.T., sulla scorta del P.T.R.C. Sono ambiti ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico. Essi sono così individuati:

- "Sorgenti del Vandura e del Vandurella e relativi ambiti fluviali";
- "Palude di Onara e sorgenti del Tergola e relativo ambito fluviale".

**PRESCRIZIONI**

2. In tali ambiti gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti di cui all'art. 19 P.T.R.C..

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Nella formazione del PI si dovrà prevedere una disciplina di dettaglio finalizzata ai seguenti obiettivi:
  - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
  - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
  - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
  - la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
  - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
  - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
  - la creazione, anche con altri eventuali corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

**Art. 17 - Centri storici.**

I centri storici individuati nel PAT (Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale – Tav. 4 – Carta della Trasformabilità) fanno riferimento agli ambiti di PTRC (così come perimetrali nei quaderni dell'Atlante Regionale dei Centri Storici ex L.R. 80/80) e acquisiti in PTRC (art. 24) e PTCP (art. 26).

Il perimetro riportato nella presente tavola risulta aggiornato ai perimetri del P.R.G. vigente.

Essi sono così individuati:

- Centro storico di S. Giustina in Colle (capoluogo)
- Centro storico di Fratte.



## PRESCRIZIONI

1. I perimetri dei centri storici potranno essere affinati in sede di formazione del PI in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.  
Tale adeguamento non potrà, comunque, ridurre il perimetro e le aree degli ambiti definiti.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI recepirà la disciplina già dettata dagli strumenti urbanistici comunali previgenti e provvedendo, se necessario, all'integrazione di tale disciplina nel rispetto dei seguenti obiettivi e metodologie.

3. Il PI potrà, altresì, individuare centri storici minori o aree interessate da particolari connotazioni architettoniche/ambientali, a cui potranno essere riferiti gli obiettivi di tutela sottosposti.

Il PI , anche affinando ed integrando la normativa di PRG previgente, provvederà a:

- determinare, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui essi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche;
- definire per ogni categoria così individuata gli interventi necessari a raggiungere le finalità della riqualificazione, del riuso e della salvaguardia;
- predisporre le norme specifiche da osservare negli interventi consentiti;
- individuare le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché le opere od impianti di interesse collettivo o sociale, definendo l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento;
- delimitare le aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo;
- perimetrare le aree in cui saranno ammissibili interventi di nuova edificazione, purché integrati nel contesto del centro storico;
- normare l'inserimento degli elementi tecnologici (antenne, tralicci, elementi di arredo insegne ecc.) compatibili con il contesto del centro storico.

## OBIETTIVI:

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

### **Art. 18 - Agro centuriato.**

Trattasi di antichi tracciati viari individuati dal PTRC che conservano tracce, seppure molto sporadiche, dell'organizzazione della "centuriazione romana".

## PRESCRIZIONI

1. In armonia con i disposti delle Amministrazioni periferiche del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, deve essere conservato e valorizzato, il sistema di strade, fossati e filari di alberi, e di ogni traccia storicamente consolidate sul territorio,

2. Nell' area in cui ricadono tali tracce storiche si prescrive che:

- le eventuali nuove strade e fossati siano paralleli all'impianto delle centuriazioni;
- le nuove costruzioni siano concepite in armonia con le tipologie esistenti di valore storico testimoniale e/o tradizionali, e siano poste parallelamente alle strade storiche.

3. Gli ambiti sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – parte III art. 142/m – art. 28 N.T.A. - PTRC.

Gli interventi ammessi sono pertanto subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI:

4. Il PI verificherà e specificherà la presenza di elementi significativi caratterizzanti il territorio quali:

- tipologie insediative tipiche;
- recinzioni tipiche esistenti;
- ulteriori elementi lineari o puntuali tipici caratterizzanti quali murature in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc.
- caratteri tecnico-costruttivi tipici (orientamento prevalente dei tetti, materiali di manto di copertura, tipologia prevalente delle finestre, ecc.)
- siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
- colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche (cavino, ecc.)
- corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
- detrittori visivi;
- caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);
- elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.)

5. IL PI provvederà ad integrare il prontuario – sussidio operativo di cui all'art. 11/8 precedente, al quale far riferimento per ogni tipo di intervento sul territorio interessato dall'agro centuriato.

## **Art. 19 - Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 - Pericolo moderato).**

Trattasi di aree ricomprese nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Brenta - Bacchiglione adottato con delibera n. 1 del 3 marzo 2004 dal Comitato Istituzionale con riferimento al territorio dei corrispondenti bacini idrografici, e successiva variante (e delle corrispondenti misure di salvaguardia) adottata con delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 19 giugno 2007 (Gazzetta Ufficiale n. 233 del 6 ottobre 2007).

Ora ulteriormente riadottato con le seguenti deliberazioni:

- Comitato Istituzionale del 09/11/2012 – G.U. n° 200 del 30.11.2012 – Documento preliminare Delibera Comitato Istituzionale n° 1 – 14.12.2008. D.G.R. 649 del 7 maggio 2013.

A seguito di tali deliberazioni l'ambito oggetto di PAI interessa, ora, soltanto un ambito a confine col comune di Camposampiero compreso tra l'Orcone e la linea ferroviaria. Tale ambito risulta così definito dalla DGR 649 del 7 maggio 2013.

## PRESCRIZIONI

1. In queste aree il Comune dovrà rispettare la disciplina del suddetto Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le relative norme di salvaguardia (Pericolosità P1 – pericolosità moderata).
2. Potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le classi di pericolosità.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI perseguirà i principi e le direttive contenute nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico sopra richiamato.
4. Nelle aree indicate come “P1 – pericolosità moderata” è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade). Viene di riscontro raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato almeno di 50 cm rispetto al piano campagna.
5. Il PI potrà, altresì, predisporre adeguati sussidi operativi esplicativi e/o integrativi delle norme citate del P.A.I..
6. Il P.I. dovrà, altresì, acquisire le norme del “Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino scolante in Laguna di Venezia”, piano attualmente in fase di elaborazione. In assenza degli atti deliberativi di adozione, le aree a rischio idrogeologico individuate nel progetto costituiranno elementi di valutazione nel progetto di “Compatibilità idraulica” del P.I.

### **Art. 20 - Idrografia / fasce di rispetto di 10 mt.**

*R.D. 25/07/1904 n. 523*

*R.D. 08/05/1904 n° 368*

Trattasi delle zone di rispetto dei fiumi, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, In conformità al R.D. 25 luglio 1904 n° 523 (fiumi, torrenti e canali), e del R.D. 8 maggio 1904 n° 368 (corsi d'acqua consorziali).

1. La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali dovrà essere di norma di ml 10.  
Sono solo ammesse le deroghe consentite dall'Autorità competente (Consorzio di Bonifica a cui sono demandate le competenze con DGR 1247/1999 ex L.R. n. 9/1983 art. 2).  
Le suddette distanze vanno misurate dall'unghia esterna degli argini principali o dal ciglio superiore delle scarpate o comunque dal limite dell'area demaniale.
2. La fascia di tutela deve garantire la funzionalità delle opere idrauliche e consentire le operazioni di manutenzione.

## PRESCRIZIONI

3. All'interno delle aree urbanizzate si applicano le distanze previste dalle norme vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico (purché autorizzate dai rispettivi consorzi di bonifica).
4. All'esterno delle aree urbanizzate, non sono ammesse nuove costruzioni a distanza minore di mt. 10.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Il P.I. dovrà, anche in sintonia e integrazione delle norme di cui al successivo art. 50,

- individuare i manufatti soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e disciplinare il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- escludere le fasce di rispetto di 10 mt dai perimetri di nuovi piani o strumenti attuativi, o interventi di trasformazione territoriale in genere. Le stesse potranno contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione (aree trasformabili) che per quelle già urbanizzate;
- prevedere che qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei suddetti corsi d'acqua, sia oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera 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 ml.;
- prevedere che le fabbriche, le piante e le siepi esistenti o per una nuova opera di bonificazione risultante a distanza minore di quelle previste, siano tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio, ma giunte a maturità o deperimento, non possano essere surrogate fuorché alle distanze stabilite;
- prevedere che le distanze di manufatti, recinzioni, edifici ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, siano computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze oggetti o altro. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo;
- prevedere che 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, sia oggetto di specifica concessione a titolo precario;
- prevedere che la progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere;
- prevedere la necessità di attuare preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni, eventualmente concordate con il competente Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica privata esistente atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate adottate dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- prevedere per la realizzazione di eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali, la richiesta di apposita Concessione ai sensi dell'art. 15 della L.R.1/91 e prevedere, altresì, l'acquisizione di eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D. Lgs. 152/2006;
- vietare la realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale, anche privata, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;
- prevedere che la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, sia prevista a margine delle affossature esistenti, escludendone quindi anche parziali tombamenti se non per gli attraversamenti;  
In tal caso si dovrà provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi.

**Art. 21 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / fasce di rispetto.**

**PRESCRIZIONI**

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152. (Testo Unico 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 10 metri di raggio dal punto di captazione: deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e di presa.

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. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto, - ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D. Lgs -, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che abbia ridotta l'estensione del vincolo.

4. All'interno della suddetta zona di rispetto (mt 200) sono vietati:

- la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo 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;
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- le aree cimiteriali;
- l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- la gestione dei rifiuti;
- lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti;
- il 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 qualsiasi stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta (ml. 10).

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

6. Ai sensi del citato decreto, la Regione potrà disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti opere:

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

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

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui esistenti nelle fasce di rispetto soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al

presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

## **Art. 22 - Fasce di rispetto stradali.**

### **PRESCRIZIONI**

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

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

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

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

4. Il PAT riporta, altresì, le indicazioni della viabilità sovraordinata (PTCP). Per le stesse valgono quindi le norme di salvaguardia di cui all'art. 38 delle norme del PTCP.

La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di P.I. o in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

5. Lungo i tracciati indicati nelle cartografie del PAT inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie sia di carattere sovracomunale che comunale, ed in prossimità delle stesse, qualora non siano già stati definiti dagli strumenti operativi o dai progetti di massima, preliminari e definitivi gli effettivi tracciati, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico – edilizia che possano compromettere la fattibilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.

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

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

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

8. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

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

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

11. Il PI potrà normare gli interventi edilizi degli edifici insistenti in fascia di rispetto escludendo, comunque, la possibilità di diminuire le distanze preesistenti.

#### **Art. 23 - Ferrovia / Fasce di rispetto.**

##### **PRESCRIZIONI**

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

2. Dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

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

4. Ai sensi dell'art. 49 del citato DPR 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi all'interno di tali fasce sono effettuabili in maniera ordinaria se consistono in interventi di recupero, previa autorizzazione degli organi competenti, se consistono in interventi di ampliamento nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, oppure secondo il regime di deroga disciplinato dall'art. 60 del citato DPR.

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

5. Il PI completerà e/o rettificcherà la definizione delle fasce di rispetto ferroviario in ossequio alle alla citata normativa di settore.

6. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

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

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

#### **Art. 24 - Gasdotti / Fasce di rispetto.**

##### **PRESCRIZIONI**

1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli gasdotti devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.

2. L'individuazione planimetrica delle fasce di "attenzione" riportate nella cartografia del PAT è determinata in applicazione delle disposizioni del D.M. 24/11/1984 e del D.M. 17/04/2008.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il P.I. potrà individuare la rete secondaria dei gasdotti e definire, in accordo con l'ente gestore, le relative norme di tutela.

4. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e disciplina, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

#### **Art. 25 - Cimiteri / Fasce di rispetto.**

##### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

2. La cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto dei rispettivi decreti di vincolo.

Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto eventualmente operate dal Comune secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del PAT.

4. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi di carattere igienico/sanitari funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico. Sono, altresì, ammessi dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione ancorché sullo stesso sedime.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI provvede alla ricognizione e all'aggiornamento delle aree cimiteriali sulla base dei più recenti decreti di vincolo.

6. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili, in conformità con quanto previsto dal citato R.D..

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



**Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.**

1. Il La cartografia del PAT individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. Per gli impianti in essere e di progetto dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni riferite alle seguenti leggi:
  - L. 36/2001 (legge quadro sulla protezione delle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).
  - DPCM 08/07/2003;
  - D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)
  - Legge Regionale 9 luglio 1993, n. 29

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Il PI opererà una ricognizione completa degli impianti presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando le individuazioni operate dal PAT in ossequio alle disposizioni sopra richiamate.
4. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono in ordine di importanza i seguenti:
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili;
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico - ambientale;
  - escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
  - escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione delle risorse territoriali ed ambientali;
  - privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.
5. Il PI può provvedere a definire e localizzare le nuove opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui alla sopracitata normativa, secondo i criteri sopra elencati. Dovranno, comunque, essere privilegiati i siti già compromessi da impianti preesistenti, incentivando la co-ubicazione di più impianti anche in carico a gestori diversi.
6. Sono ammesse nel territorio le localizzazioni di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, purché localizzati secondo le indicazioni sopra riportate, senza la necessità di variare il PAT.
7. Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

**Art. 27 - Aree a rischio di incidente rilevante /Fasce di rispetto.**

Le aziende a rischio di incidente rilevante sono le aziende che rientrano nel campo di applicazione degli artt. 6 – 8 del D.Lvo 17 agosto 1999 n° 334 come modificato dal D. Lgs 21/09/2005 n° 238.

Nel caso specifico l'azienda, individuata in cartografia, è l'azienda "Ditta Autosped srl"

**OBIETTIVI:**

1. Il PAT in accordo con la Provincia a cui competono il coordinamento in materia urbanistica, e le funzioni di pianificazione di "area vasta", definisce gli indirizzi e le prescrizioni per il controllo delle attività a rischio conseguenti alle trasformazioni del territorio.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Il P.I. dovrà recepire le indicazioni della D.C.C. 38 del 4/08/2008 del Comune di S. Giustina in C. e mettere in atto tutte quelle misure precauzionali previste nell'Elaborato Tecnico "R.I.R.", adottato con la delibera stessa, in applicazione dell'art. 14 del D.Lvo 17 agosto 1999 n° 334.

Tale elaborato sarà quindi parte integrante del P.I..

3. Il PI dovrà inoltre:

- localizzare eventuali nuovi stabilimenti R.I.R. esclusivamente all'interno delle aree produttive confermate;
- ammettere l'ampliamento di impianti a rischio d'incidente rilevante già esistenti, solo nel caso non aumenti il rischio esistente,

**Art. 28 - Allevamenti zootecnici.**

La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento dovrà rispettare le prescrizioni contenute negli artt. 44/8 – 44/9 della L.R. 11/2004, conformemente ai contenuti operativi di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 4 (D.G.R. 3178 del 8/11/2004 – DGR 329 del 16/02/2010).

**PRESCRIZIONI**

1. Nelle more di approvazione del P.I. si applicano agli allevamenti le distanze di rispetto previste dal vigente P.R.G. ove non in contrasto con le norme di cui alle citate DGR (3178/2004 – 329/2010) e con le norme igienico-sanitarie vigenti.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. 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.

3. Il P.I. definirà la documentazione da allegare ai progetti in adeguamento alle "prescrizioni e vincoli" seguenti:

- una definizione delle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica;
- la definizione delle motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, riportando il

calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione;

- la definizione delle opere di mitigazione.

### **Art. 29 - Allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi.**

#### **PRESCRIZIONI**

1. Il PAT individua gli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi esistenti.

Viene omessa l'individuazione delle fasce di rispetto in quanto sarà il PI, a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, a stabilire tali distanze sulla base della consistenza e delle caratteristiche aggiornate degli allevamenti.

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

2. Il PI provvederà a definire:

- il censimento degli allevamenti intensivi sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- gli ambiti delle strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento di cui all'atto di indirizzo di cui all'art. 50, lett. d) della L. r. n. 11/04, approvato con DGRV n. 3178 del 8 ottobre 2004;
- gli ambiti in cui è prescritta la dismissione degli allevamenti;
- gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti con l'obbligo di eseguire opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione del credito edilizio;
- il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'ambito della zona di dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione.

3. Il PI nell'individuare le trasformazioni urbanistico - edilizie programmate e nel disciplinare gli interventi ammessi, dovrà rigorosamente rispettare le distanze minime dagli allevamenti zootecnici intensivi e dalle strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento stabilite dalle vigenti disposizioni regionali (DGR 3178/2004 – DGR 329/2010).

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

L'aggiornamento della loro situazione in termini di consistenza e tipologia di animali allevati, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA, ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

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

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

**Art. 29bis - Limite Centri abitati.**

1. Per “centro abitato” si intende un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine; per “insieme di edifici” si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.

2. Il P.A.T. fa propria la deliberazione della Giunta comunale di delimitazione dei Centri Abitati del territorio di Santa Giustina in Colle.

3. Ai sensi della Circ. Min. LL.PP. 29.12.1997 n. 6709/1997, la delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno 25 fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada, previsti dall’art. 3 comma 1 punto 8 del Codice della Strada è comunque subordinato alla caratteristica principale di “raggruppamento continuo”; pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: strade, piazze, giardini o simili ed aree di uso pubblico con esclusione, quindi, di terreni agricoli, aree fabbricabili, ecc.; in questo senso il P.I. recepisce la delimitazione del Centro Abitato.

**CAPO II - DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI -  
ELABORATO 2 - SCALA 1:10000**

**NORME GENERALI**

1. Le disposizioni del presente capo II fanno riferimento alla Tav. 2 – Carta delle Invarianti – Scala 1:10.000, così come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lettera g) – Grafie ed elaborati della L.R. n.11/2004.

In questa tavola vengono individuate e rappresentate cartograficamente le invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, da tutelare e valorizzare, derivanti dalle analisi e dai dati contenuti nel quadro conoscitivo.

**Art. 30 - Soppresso.**

**INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

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

**Art. 31 - Ambiti / Paesaggi da rigenerare: "Paesaggio prati stabili".**

Il PTCP individua parti omogenee di territorio, sulle quali adottare misure finalizzate a salvaguardare e gestire il paesaggio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e/o dalle reciproche relazioni.

**PRESCRIZIONI**

1. Si rinvia alle norme di tutela del PTCP (art. 24 N.T. – Paesaggi da rigenerare A) Paesaggio dei prati stabili) ed alle prescrizioni di tutela in materia già contenute nelle presenti norme.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

L'obiettivo prioritario deve essere indirizzato alla conversione delle aree da seminativo a prato e di conseguenza a privilegiare la produzione lattiero-casearie.

2. Il P.I. dovrà attenersi a quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale e dal Piano per la prevenzione dell'inquinamento delle acque del Bacino Scolante sversante nella Laguna di Venezia. (di cui al precedente art. 30).

3. Il P.I. dovrà dettare specifiche norme di tutela atte a tutelare le sorgenti, presenti nel settore Nord del Comune, anche integrando e affinando le prescrizioni di cui al precedente art. 21.

**Art. 32 - Elementi lineari - Corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico.**

1. La tavola 2 del PAT individua i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del L. Lgs 42/2004 parte III.

2. Per quanto riguarda le prescrizioni e le direttive per la formazione del P.I. si rinvia all'art. 11 delle presenti N.T..

### **Art. 33 - Ambiti / Corsi d'acqua.**

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. Il PAT individua i corsi d'acqua di maggior importanza dove ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell'impatto ambientale e degli inquinamenti.

2. In tali ambiti:

- sarà da regolamentare la raccolta e l'asportazione della flora spontanea;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale.

3. Il PI in accordo con gli enti competenti, detterà norme per mantenere ed implementare le condizioni di pulizia efficienza e decoro ambientale dei corsi d'acqua e dei relativi ambiti, finalizzate al miglioramento della qualità ambientale. A tal fine promuoverà l'uso di pratiche agricole (tipologia di colture, lavorazione del terreno, colture biologiche, impiego di concimi e fitofarmaci) tendenti alla riqualificazione ecologica ed ambientale.

4. Gli interventi migliorativi della qualità ambientale dei corsi d'acqua che il PI dovrà disciplinare, sono i seguenti:

- all'interno delle aree inondabili l'obiettivo primario sarà la tutela dell'ecosistema e dell'ambiente fluviale mediante interventi di manutenzione dell'alveo e della vegetazione.
- aree attrezzate non potranno essere previste all'interno delle aree inondabili
- dovrà essere favorita la massima percorribilità pedonale e con mezzi non a motore delle vie d'acqua.

5. Tutti gli interventi in aree demaniali dovranno essere autorizzati dagli enti competenti in materia idraulica.

6. I canali all'esterno delle aree di elevata infiltrabilità dovranno essere oggetto di particolare tutela. Il P.I. dovrà disciplinare gli interventi ammissibili all'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente art. 20.

### **Art. 34 - Elementi lineari - Ex ferrovia Ostiglia.**

1. Il PTCP individua il percorso della ex ferrovia Ostiglia (Tav. 5), quale elemento artificiale dei "Paesaggi sommersi", in quanto lo stesso costituisce oggi un'importante formazione vegetale a sviluppo lineare e come tale individuato come progetto strategico ex art. 26 L.R. 11/2004 (Pista ciclabile trans-provinciale)

#### PRESCRIZIONI

3. Si rinvia alle norme di tutela del PTCP ed alle prescrizioni di tutela in materia già contenute nelle presenti norme. In particolare si rimanda alle norme di cui al successivo art. 35 (tutela delle aree boscate).

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il P.I. dovrà dettare specifica normativa finalizzata a tutelare e valorizzare il mantenimento dello stato attuale, fino a future nuove norme previste dal sopracitato Piano Provinciale delle Piste Ciclabili.

Fino allora restano valide, ai fini della tutela delle fasce di rispetto, le norme di cui al precedente art. 23.

### **INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

1. Il PAT individua gli ambiti, gli elementi lineari e puntuali da considerare come invarianti ambientali.

#### **Art. 35 - Soppresso.**

#### **Art. 36 - Limite inferiore delle risorgive.**

##### **Ambito di pianificazione naturalistica-paesaggistica coordinata da sottoporre alla direttiva del PTCP - Fasce di ricarica delle risorgive.**

1. Il limite inferiore dell'area delle risorgive delimita le aree del territorio comunale di ricarica degli acquiferi.

Sono le aree comunemente conosciute come "Fontane Bianche".

#### **PRESCRIZIONI**

2. Vengono dettate le seguenti prescrizioni:

- Oltre alle norme di cui all'art. 20/A N.T. del PTCP, sono da vietare le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnica che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.  
Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
- su queste aree sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui al precedente comma dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

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

3. In queste aree il PI dovrà adottare politiche di salvaguardia e di valorizzazione ambientale volte:

- al recepimento della delimitazione delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi come determinata da strumenti di pianificazione superiore (PTCP art. 20/A).
- al completamento della individuazione dei sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere;
- alla creazione di fasce filtro attraverso opportune macchie boscate;
- alle conversioni colturali (es. da seminativo a prato) con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- al controllo del carico inquinante di origine zootecnica, attraverso l'introduzione di tecniche di trattamento e recupero energetico dello stesso;

#### **Art. 37 - Elementi puntuali - Sorgenti.**

1. Trattasi di ambiti puntuali dove l'acqua riaffiora naturalmente. Essi sono localizzati nella parte nord del Comune (località Fontane Bianche).

## PRESCRIZIONI

2. In tali ambiti di notevole pregio naturalistico – ambientale, le azioni di tutela dovranno garantire:

- la creazione di fasce di filtro attraverso macchie boscate;
- le conversioni colturali con minor utilizzo possibile di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione.

3. Per sorgenti ad uso idropotabile valgono le norme di cui all'art. 21 precedente.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il PI definirà le modalità di monitoraggio per il controllo ed il rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

## INVARIANTI DI NATURA STORICO MONUMENTALE

1. Il PAT individua le invarianti di natura monumentale, già in parte rappresentate nella Tavola dei vincoli.

### **Art. 38 - Ambiti - Centri storici, Pertinenze scoperte da tutelare di Villa Morosini - Custoza.**

1. Il PAT individua gli ambiti dei centri storici del centro di S. Giustina e della frazione di Fratte e la pertinenza di Villa Morosini – Custoza. Le norme di cui all'art. 17 sono da intendere qui integralmente acquisite.

### **Art. 39 - Elementi lineari - Graticolato romano.**

#### **Graticolato romano**

1. Il PAT individua quali elementi lineari i “cardi” e i “decumani” dell'Agro Centuriato di cui al precedente art. 18.

Ai sensi del PATI Tematico del Camposampierese l'ambito del graticolato di S. Giustina in C. deve intendersi ricompreso tra gli ambiti di “minor valore paesaggistico” in quanto caratterizzati solo da alcune tracce della centuriazione.

## PRESCRIZIONI

2. Il PAT detta le seguenti prescrizioni per la tutela e il ripristino dei “cardi” e dei “decumani”:

- è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che ne possa cancellare o alterare le tracce visibili e quelle storicamente accertate;
- i nuovi tracciati viari dovranno seguire l'ordinamento dell'agro centuriato;
- negli interventi di restauro della viabilità del graticolato eventuali barriere antirumore dovranno essere realizzate con le tecniche della bioingegneria naturalistica;
- nella riorganizzazione degli accessi laterali si dovrà prevedere la riduzione del numero degli stessi, in modo da interessare minimamente gli antichi tracciati;
- si dovrà provvedere alla formazione di nuclei di vegetazione arborea e arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo e salvaguardare l'attecchimento naturale della flora spontanea lungo le eventuali scarpate.

3. Gli eventuali ritrovamenti archeologici dovranno essere tempestivamente segnalati alla Soprintendenza.



## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il PAT detta le seguenti direttive per la tutela e il ripristino dei "cardi" e "decumani", da recepire nel PI attraverso apposita disciplina:

- sono da individuare e recuperare i cardi e decumani scomparsi nel tempo anche affinando il censimento del P.A.T.;
- nella nuova edificazione, l'organizzazione planimetrica degli edifici dovrà essere coerente con la maglia della centuriazione; l'edificazione si dovrà attestare preferibilmente lungo le strade, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del PAT, evitando la dispersione degli insediamenti e preservando l'integrità delle porzioni interne dei quadranti della centuriazione in particolare, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati.

Gli interventi edilizi ammessi, in presenza di ambiti diffusi o ambiti urbanizzati consolidati, dovranno osservare una distanza ove possibile, rapportata alla lunghezza dei lati dello iugero (mt 28.41 lungo il decumano – mt. 88.8 lungo il cardo), in modo tale da concentrare l'inurbamento lungo tali assi e prioritariamente lungo i decumani, liberando ove possibile da opere incongrue e da edifici, le parti interne della centuriazione;

- dovrà essere preservata la continuità visuale dei resti della maglia della centuriazione, anche nel caso in cui si renda necessaria la localizzazione di interventi di interesse pubblico, favorendo a tale fine il ripristino della percezione visuale delle tracce territoriali (fossati, filari alberati, siepi, strade agricole), il recupero e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie originarie trasformate da interventi impropri;
- la viabilità di connessione con gli assi storici dovrà prevedere:
  - idonee aree di sosta e parcheggi;
  - in prossimità delle fermate dei mezzi pubblici di trasporto, si dovranno attrezzare apposite corsie di decelerazione e rientro;
  - l'utilizzazione di asfalti fonoassorbenti per la bitumazione delle strade e l'uso di dissuasori di velocità nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile;
  - opportuni accorgimenti per la mitigazione visiva e acustica;
  - l'eliminazione, ove possibile, degli elementi di ostacolo rigidi prospicienti al bordo stradale, con esclusione di quelli appartenenti a complessi storico-monumentale, sostituendoli con quelli ad elevato assorbimento d'urto.

I Sussidi operativi: di cui al precedente art. 11/10 dovranno contemplare nel contesto del prontuario ex art. 17/5 L.R. 11/2004, definire, sulla scorta dei contenuti delle "linee guida provinciali sulle buone pratiche in materia di paesaggio", le caratteristiche tipologiche ed i parametri edilizi, omogenei per il territorio del Comune con particolare riferimento alle quinte edificate lungo gli assi del graticolato.

Nelle nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, nonché ampliamenti di edifici, nei casi previsti dalle norme vigenti, si dovrà mantenere libera e sgombra da qualsiasi manufatto comprese recinzioni di proprietà, parallelamente al graticolato, anche in zona agricola, una fascia dal ciglio esterno stradale della profondità di m 10, in modo da preservare e ricondurre alla migliore percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano.

### **Art. 40 - Elementi puntuali - Edifici di valore storico monumentale.**

1. Il PAT individua gli elementi puntuali identificati negli edifici storico monumentali, già individuati nella Tav. 1, le cui norme di riferimento, riportate all'art. 14, sono da intendersi qui integralmente acquisite.

### **Art. 41 - Elementi puntuali - Edifici di architettura del novecento.**

1. Il PAT riporta, nella tavola 4 (Trasformabilità), gli edifici di architettura del novecento.

Nel comune sono stati censiti tre edifici significativi di architettura del novecento.

- Villa Venere
- Villa Selene
- Scuola elementare A. Moro

Per questi edifici si applicano le norme ex art. 62 N.T. del PTRC.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il P.I. dovrà assicurare un'adeguata protezione a tali edifici, predisponendone una specifica schedatura.

3. Il P.I. dovrà verificare l'eventuale presenza di ulteriori edifici di architettura del novecento presenti sul territorio comunale.

#### **Art. 42 - Elementi puntuali - Archeologia industriale: antichi mulini.**

1. Il P.A.T. riporta, nella tavola delle invariati, gli antichi mulini presenti nel territorio, riconosciuti come oggetti di archeologia industriale.

Essi sono:

- Molino sul Vandura - località Fratte
- Molino sul Tergola - località "Tremarende"
- Molino sul Tergola - località Centro storico del Capoluogo

2. Il P.I. dovrà verificare e affinare l'indagine anche usufruendo del Progetto Integrato Area rurale denominato TRAIN (PIAR) – (Federazione dei comuni del Camposampierese).

Valgono le prescrizioni e le direttive di cui al precedente art. 41.

#### **Art. 43 - Elementi puntuali - Villa individuata nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (Villa Morosini, Custoza).**

1. Il PAT riporta nelle Tavole grafiche la villa Morosini – Custoza individuata nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto". (art. 40/4 L.R. 11/2004).

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata tutela alla Villa Morosini - Custoza, benché la stessa non sia oggetto di vincolo monumentale. Il P.I. dovrà assegnare un grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli presenti, anche, eventualmente, in accordo con la Sovrintendenza e l'Ente Regionale Ville Venete.

3. Il grado di intervento ammesso dal PI relativamente a tal manufatto sarà di norma quello del "restauro conservativo". Interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche con particolare riferimento agli interventi sulle superfetazioni.

Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte e i contesti figurativi.

4. Nelle aree di contesto figurativo non sono consentiti interventi che non rispettano la qualità paesaggistica dell'area. In particolare non sono ammessi cartelli pubblicitari (art. 41/4 L.R. 11/2004).

## INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO PRODUTTIVA

### Art. 44 - Ambiti di produzione agricola e di pregio ambientale.

1. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" individua come invarianti consolidate parte delle aree precedentemente classificate dal P.R.G. come "E1" in quanto ambiti di coltura/produzione agricola specializzata e/o di pregio ambientale.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti agricolo-produttive, quali ad esempio gli ambiti eventuali di produzione DOC - DOP - IGP ecc.). Nonché le aree a bosco e le aree di colture tipiche e specializzate (vigneti – pioppeti – colture orticole – vivai).

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

4. Il P.I.:

- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionale;
- provvede alla conservazione e ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate (art. 31 precedente);
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonti di potenziale inquinamento, ecc.).

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

### **CAPO III - DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO - TAV. 3 - SCALA 1:10000**

#### **NORME GENERALI**

1. Le disposizioni del presente capo III fanno riferimento alla Tav.3 – Carta della Fragilità – Scala 1:10000. In questa tavola vengono individuate e rappresentate cartograficamente le condizioni di fragilità del territorio, il rischio per gli insediamenti e per l'ambiente, le condizioni di criticità, derivanti dalle analisi e dai dati contenuti nel quadro conoscitivo.

#### **Riferimenti Normativi principali.**

- L. 64/74 che stabilisce i casi in cui siano necessarie l'indagine geotecnica e l'indagine geologica (nei casi ex D.M. LL.PP. dell'11.03.88, e ex Circ. del M. LL.PP. del 24 settembre 1988, n. 30483).
- D.M. 14.09.2005 Nuovo Testo Unico dell'Edilizia – “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.
- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

#### **Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori (TAV. 3 )**

La Tav. 3 “Carta delle fragilità- compatibilità” suddivide il territorio in tre zone (area idonea, - area idonea a condizione, - area non idonea) contraddistinte da differente compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori, sulla scorta dei seguenti parametri dettagliati nella relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T.:

- caratteristiche geotecniche dei terreni
- problematiche di tipo idrogeologico:
  - soggiacenza della falda compresa tra 0 e –1 m dal piano di campagna (sigla ID);
  - bassissima permeabilità del terreno (sigla PE) o comunque zone penalizzate per deflusso difficoltoso dovuto a particolari condizioni morfologiche;
- condizioni idrauliche:
  - ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione (sigla ES);
- aspetti morfologici.
  - aree indicate come fascia di rispetto (sigla FR).

Il P.I. potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate e puntuali indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. Nell'eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Quadro Conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che verrà automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata.

Tali aggiornamenti non costituiranno, quindi, variante al P.A.T..

Restano valide le norme del P.A.I. per quanto applicabili (ex art. 19 precedente).

#### **PRESCRIZIONI**

1. Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica, coerentemente a quanto prescritto nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste prot.256633/2016.

2. Il progetto di tali volumi d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque

defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso di valle.

3. Si dovranno ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti, in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti.

4. Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno entro i limiti consentiti, come indicato nel documento allegato alla DGRV n. 3637 del 13/12/2002 e s.m.i. "Modalità operative e indicazioni tecniche".

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. In sede di P.I. le nuove aree oggetto di trasformazione dovranno essere oggetto di idonei approfondimenti sotto il punto di vista idraulico, attraverso un'ulteriore specifica e più dettagliata Valutazione di Compatibilità Idraulica, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

A tal proposito, la progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere; inoltre la progettazione dei singoli interventi dovrà provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata e di volumi.

Nelle progettazioni di cui sopra dovranno essere rispettate le fasce di rispetto idraulico previste dalle normative vigenti.

#### **Art. 44bis - Ambito del bacino scolante della Laguna di Venezia - PTCP (Tav. 2a) - art. 14.3 NT.**

#### PRESCRIZIONI

1. Si rinvia alle norme di tutela del PTCP (Tav. 2a)- art. 14.3 N.T., del PTRC, ed alle prescrizioni di tutela in materia già contenute nelle presenti norme, oltre ai contenuti normativi delle ordinanze del Commissario delegato per l'Emergenza allagamenti del Veneto del 26/09/2007.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI, eventualmente, in concerto con i Consorzi di Bonifica competenti, detterà norme operative relativamente:

- alla tutela della risorsa idrica (fasce tampone da inserire lungo i corsi d'acqua e ricalibratura alvei),
- alla conversione di tecniche colturali (sia come irrigazione che come coltivazioni adottate)
- alla miglior gestione delle deiezioni zootecniche, per abbassare i livelli di azoto fosforo e potassio,
- all'impiego delle migliori tecniche di trattamento dei liquami per aumentare la produzione di ammendante di energia.

3. Tali azioni saranno programmate e condotte secondo le disposizioni del Decreto / aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'art. 38 del D.Lgs n.152/99", nonché delle DGR n° 2495/2006 – n° 2439/2007.

Esse potranno essere oggetto di utilizzo dei fondi previsti dal PSR 2007 – 2013, fondi per il risanamento della Laguna di Venezia.

4. Per l'adempimento delle direttive di cui sopra i comuni potranno avvalersi, nei confronti dei singoli privati interessati, dei disposti del credito edilizio di cui alle presenti norme o altre forme legittime di incentivazione.

#### **Art. 45 - Aree idonee.**

1. Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o geologiche.

#### **PRESCRIZIONI**

2. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25 settembre 2005 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 1322/06, D.G.R.V. n° 80/04 e D.M.14.01.2008 e successive modifiche.

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.**

3. Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

4. Il PI dovrà, comunque, verificare nelle aree prossime alle aree di risorgiva la verifica preventiva di potenziali interazioni con fenomeni di risorgiva, anche per scavi di modesta entità.

#### **Art. 46 - Aree idonee a condizione.**

#### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.**

L'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.

Ai sensi del D.M. 11.03.1988 tutti gli interventi, che comportano movimenti di terra che interferiscano con le oscillazioni della falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità idraulica e geologica. Le risultanze dovranno essere certificate dal progettista.

##### **1. Aree caratterizzate dal fattore ID (Area interessata da falda superficiale)**

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. È necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale.

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

Sono vietati gli emungimenti, di acque sotterranee, a carattere permanente per il mantenimento degli interrati salvo dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o già autorizzate.

##### **2. Aree caratterizzate dal fattore ES (Area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)**

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

Obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (D.G.R.V. n° 1322/06 e seguenti) del sito per garantire l'intervento da problemi di ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici), garantiti anche per le situazioni più sfavorevoli.

### **3. Aree caratterizzate dal fattore PE** (Area con una bassissima permeabilità o problematiche di deflusso)

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.).

Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

### **4. Aree caratterizzate dal fattore FR** (Aree in cui sussiste fascia di rispetto)

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

## **Art. 47 - Aree non idonee.**

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

#### 1. Aree già interessate da attività estrattiva

Trattasi di aree che sono state oggetto di attività estrattiva, non idonee ai fini edificatori.

Eventuali interventi di riqualificazione o di variazione di destinazione d'uso dovranno essere sottoposti a bonifica ambientale del sito (DLGS 152/06 e successive modificazioni).

#### 2. Fascia di rispetto canali consortili

Tra le aree non idonee è stata inserita una fascia di 10 metri circa in corrispondenza al reticolo idrografico consortile.

Tali aree, data la difficoltà di rappresentazione alla scala di restituzione grafica pari ad 1:10.000, sono da considerarsi indicative di una fascia di rispetto che trova preciso riferimento normativo nel vincolo idraulico (a cui occorre far riferimento per gli interventi di trasformazione del territorio); esse sono riportate nella Carta delle Fragilità quale mero ausilio grafico per la pianificazione territoriale.

## **Art. 48 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.**

1. Il PAT individua nel Comune le aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico. In queste aree sono sconsigliate le opere in sotterraneo.

## DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. In queste aree il P.I. dovrà regolamentare le seguenti opere di mitigazione:

In tutte le aree del Comune e in particolare nelle aree sondabili o a periodico ristagno idrico dovranno rispettarsi le seguenti direttive:

- La realizzazione di ogni intervento, sia di natura pubblica che privata, nell'ambito del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica, che comporta una riduzione della superficie permeabile superiore a 1.000 m<sup>2</sup>, dovrà essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dallo stesso Consorzio, previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi, sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative. In particolare, gli elaborati dovranno essere completi di dati altimetrici, sia dello stato di fatto che di progetto e delle indicazioni del percorso di deflusso delle acque meteoriche, dalle aree interessate al recapito nei ricettori consorziali, prevedendo una separazione quanto più spinta possibile delle acque nere da quelle meteoriche, prevedendo il collettamento delle prime all'impianto di depurazione;
- nei piani urbanistici attuativi dovrà sempre essere indicato lo schema idraulico che collega l'area di intervento con la rete consortile definendo tutte le eventuali affossature private;
- la fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità Idraulica;
- la portata al colmo scaricata verso la rete esterna dai nuovi interventi urbanistici od edilizi, rapportata ad una piovosità con tempo di ritorno in ogni caso non inferiore a 50 anni, dovrà sempre e comunque essere limitata superiormente al valore specifico di 10 l/s per ha;
- nella progettazione dei nuovi interventi che comportano una riduzione della permeabilità il ripristino dei volumi idrici persi potrà avvenire mediante realizzazione di invasi superficiali o profondi (detenzione idraulica). Si dovrà in ogni caso destinare una superficie pari ad almeno 500 m<sup>2</sup>/ha finalizzata alla realizzazione di invasi superficiali, salvo motivate necessità che impediscano il rispetto di questa ultima prescrizione in funzione della destinazione d'uso o delle caratteristiche della zona. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito di intervento al progetto delle opere di mitigazione idraulica deve essere allegata opportuna convenzione, firmata da tutti gli aventi causa, finalizzata a garantire nel tempo la vita tecnica e l'efficienza del sistema di mitigazione idraulica;
- la progettazione dal punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non deve limitarsi al solo ambito di intervento ma deve considerare lo stato di fatto delle zone contermini e lo stato di fatto del bacino idrografico di appartenenza. Se il sedime di una futura urbanizzazione risulta interessato da ristagni di acqua di pioggia durante i grandi eventi di precipitazione l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di ulteriori volumi di invaso (aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata) intervenendo, ad esempio, sulla rete superficiale esistente.

E in particolare,

- 1) Nei progetti di trasformazione del territorio, le aree verdi dovranno essere distribuite in modo da costituire una fascia di rispetto alla rete idrografica.
- 2) Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro le seguenti funzioni:
  - di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree
  - di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovaneTali aree dovranno ove possibile:
  - essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
  - essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;



- la loro configurazione plano-altimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.
- 3) Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di handicap e a ridosso della viabilità principale.
- 4) I pluviali delle nuove abitazioni, ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.
- 5) Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata; in area agricola è vietata la tombinatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.
- 6) Gli scoli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.
- 7) Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa, se proprio necessario, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori e comunque, la quota di riferimento sarà valutata con l'apposito studio di compatibilità idraulica.
- 8) In riferimento alla pianificazione regionale e specificatamente dei contenuti dei Piani Generali di Bonifica non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o chiusura di fossature esistenti, di qualsiasi natura essi siano (anche ai sensi dell'art. 115/1 D.Lgs 152/2006) se non previa autorizzazione del competente Consorzio di Bonifica.
- 9) Le nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate. A tale scopo per presentare una domanda di tombinamento, dovrà essere presentata un'apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo che serve o può servire. In ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati. Nel caso di autorizzazione di passi carrai e pedonali, la lunghezza massima non deve superare i 5 metri.
- 10) Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia dei dieci metri del ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà essere quindi specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.
- 11) Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.
- 12) Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni. Nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.
- 13) Oltre alle N.T.O. del PI, nel rilascio dei titoli abilitativi a costruire si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del

30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale.

#### **Art. 49 - Aree di risorgiva.**

1. Il PAT individua l'area interessata da alcuni punti di risorgiva. (Zona Nord a confine con i comuni di Loreggia a S. Martino di Lupari).

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

Si richiamano le norme di cui ai precedenti articoli 36 e 37.

2. Nell'area occupata dalle risorgive attive (risorgenza e ripe) ed entro una fascia di 50 metri da essa, è vietato qualsiasi intervento, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale della risorsa, dell'indice di funzionalità o comunque alla sua manutenzione, dovendo in ogni caso essere salvaguardato il pubblico accesso alla risorsa.

3. A tal fine, entro la fascia di 50 metri dalla risorgiva sono in ogni caso consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica; l'accessibilità dovrà comunque garantire il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema. Sono comunque garantiti interventi di manutenzione delle reti esistenti.

4. Salvo quanto sopra disposto, nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva, e per una fascia di m 150, computati a partire dal ciglio superiore delle ripe, qualsiasi intervento edilizio deve attestare con specifica relazione la mancanza di effetti pregiudizievoli sullo stato ottimale o l'indice di funzionalità della risorsa.

#### **Art. 50 - Idrografia / Zone di tutela – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett g).**

#### **PRESCRIZIONI**

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

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

All'interno delle zone di tutela di cui al precedente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3. Comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale.

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

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

3. L'area ricadente all'interno della fascia di tutela può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
4. Il PI, in sintonia con le prescrizioni ex art. 11/10 precedente, individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di tutela fluviali, che dovranno, in ogni caso, essere compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.
5. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione / riqualificazione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.
6. Il PI dovrà altresì individuare i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc.), nonché gli interventi artificiali di interesse storico – testimoniale (chiuse, idrovore, derivazioni, ecc.) prevedendo un'adeguata normativa di tutela e/o recupero.

**Art. 50bis - Le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto.**

*Art. 17.4 PATI Camposampierese*

*Art. 71 Nuovo PTRC*

1. Le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto costituiscono zone di tutela, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.
2. Ai fini della tutela e della riqualificazione dei valori paesaggistici presenti nel territorio comunale, tra quelli individuati dal PATI intercomunale del Camposampierese si riconoscono gli ambiti di paesaggio dell'atlante ricognitivo del P.T.R.C., adottato con D.G.R.V. n° 372 del 17 febbraio 2009 (art. 71):
  - fascia delle risorgive tra Brenta e Piave;
  - pianura centuriata;
- 3.- Il P.A.T. persegue gli obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica definiti nell'Atlante ed in particolare:
  - funzionalità ambientale dei sistemi fluviali e lacustri;
  - spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario;
  - diversità del paesaggio agrario;
  - integrità, funzionalità e connessione della copertura forestale in pianura;
  - valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici;
  - valore storico-culturale dell'edilizia rurale tradizionale;
  - qualità del processo di urbanizzazione;
  - qualità urbana degli insediamenti;
  - valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici;
  - qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi;
  - qualità urbanistica ed edilizia e vivibilità dei parchi commerciali e delle strade mercato;
  - qualità dei percorsi della "mobilità slow";
  - inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture";
  - consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali;
  - tutela e riqualificazione del paesaggio visivo, attraverso cono visuali ed integrità delle aree interne al graticolato;
  - valorizzazione del patrimonio degli edifici di valore storico-architettonico-documentale attraverso la riqualificazione delle aree aperte di pertinenza;

- recupero e salvaguardia dei tracciati storici;
- salvaguardia delle alberature di pregio e degli elementi vegetali quali siepi e boschetti.

#### OBIETTIVI ED INDIRIZZI

4. Il P.I. dovrà definire gli obiettivi di qualità paesaggistica dei due ambiti che interessano il Comune di S. Giustina in Colle.

Gli obiettivi hanno valore di indirizzo, non prescrittivo, e costituiscono quadro di riferimento per la pianificazione di dettaglio, la pianificazione provinciale, comunale e intercomunale e la pianificazione di settore.

5. Il P.I. provvederà, inoltre:

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

#### **Art. 51 - Qualità biologiche dei corsi d'acqua (Ambiente leggermente inquinato – condizioni intermedie tra leggermente inquinato e inquinato).**

1. Il territorio del PAT è interessato da corsi d'acqua la cui qualità è stata classificata dal PTCP come:

- condizione intermedia tra leggermente inquinato e inquinato (Fiume Vandura);
- ambiente leggermente inquinato, (Fiume Tergola - Piovego).

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Sarà compito del PI, dopo opportune verifiche, assoggettare a specifica normativa (per quanto attiene agli aspetti urbanistici/edilizi) le eventuali fonti di inquinamento.

#### **Art. 51bis - Aree ad elevata utilizzazione agricola.**

*Art. 10 Nuovo PTRC*

Valgono le normative previste nell'art. 10 delle Norme Tecniche del Nuovo P.T.R.C..

## **CAPO IV - DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO - ELABORATO 4 - SCALA 1:10000**

1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del Territorio – Scala 1:10000.

In questa tavola sono rappresentate le indicazioni progettuali relative al futuro assetto del territorio e quelle relative alle strategie per lo sviluppo sostenibile, in armonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente, e coerentemente con le considerazioni sulle invarianti, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientale, insediativo ed infrastrutturale.

### **Art. 52 - Individuazioni degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).**

1. Il PAT individua nel territorio del comune di S. Giustina in Colle n. 4 ATO.

Essi fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

2. Gli ATO individuati sono i seguenti:

ATO 1 - contesto edificato prevalentemente residenziale: Capoluogo;

ATO 2 - contesto edificato prevalentemente residenziale: Fratte

ATO 3 - contesto prevalentemente produttivo

ATO 4 - contesto prevalentemente agricolo

3. Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, potrà prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.; tali limitate variazioni del perimetro dovranno essere contenute nel limite del 10% per eccesso o difetto, fatta salva la compensazione delle superfici nel rispetto del limite quantitativo complessivo di S.A.U. trasformabile determinato dal PAT per ogni ATO.

Il P.I. nel rispetto del dimensionamento complessivo potrà prevedere limitate traslazioni dei carichi aggiuntivi tra gli ATO, purché gli stessi non comportino aumenti superiori al 10% del carico aggiuntivo assegnato ad ogni ATO.

4. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzato ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire, in coerenza con quanto previsto dall'art. 18 bis della L.R. 11/2004, come modificato dall'art. 20 della L.R. 11/2010, 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 PUA.

### **4. Indicazioni Quantitative Progettuali**

4.1 Carico insediativo aggiuntivo e dotazione standard disaggregati per ATO.

Il carico insediativo aggiuntivo è così definito per l'intero territorio comunale:

**SAU Trasformabile: mq. 179.670**

**Quantità aggiuntive residenziali complessive: mc. 523.752**

**Quantità aggiuntive commerciali/direzionali complessive: mq. 16.917**

**Quantità aggiuntive produttive complessive: mq. 32.900**

4.1.1 Suddivisione per ATO - Quantità aggiuntive per A.T.O.

SAU Trasformabile: mq. 179.670

TOTALE COMPLESSIVO A.T.O.	ESISTENTE		Carico Insediativo Aggiuntivo				
	Rapporto mc/ab teorico	Standard esistenti (mq)	Residuo di PRG (A)	Residuo di PAT (B)	Compless. di PAT (A)+(B)	Nuovi Abitanti N°	Nuovi Standard mq
Resid./comm./direzionale mc	278	164.042	406.078	117.674	523.752	1.884	76.727
Comm./direzionale mq					16.917		
Produttivo mq					32.900		

Contesto edificato prevalentemente residenziale del CAPOLUOGO

ATO 1	ESISTENTE			Carico Insediativo Aggiuntivo					Totale (A) + (D)
	Volumi e/o Superfici (A)	Rapporto Mc/ab teorico	Standard esistenti (mq)	Residuo di PRG (B)	Nuovo di PAT (C)	Comples. di PAT (D)= (B)+(C)	Nuovi abitanti N°	Nuovi Standard (mq.)	
Resid./comm./direz. mc	572.060	278	60.141	156.727	54.592	211.319	760	22.800	783.379
Comm./direz. mq						9.057		9.057	9.057
Produttivo mq	53.517								53.517
Turistico mc									

Contesto prevalentemente residenziale di FRATTE

ATO 2	ESISTENTE			Carico Insediativo Aggiuntivo					Totale (A) + (D)
	Volumi e/o Superfici (A)	Rapporto Mc/ab teorico	Standard esistenti (mq)	Residuo di PRG (B)	Nuovo di PAT (C)	Comples. di PAT (D)= (B)+(C)	Nuovi abitanti N°	Nuovi Standard (mq.)	
Resid./comm./direz. mc	409.850	278	58.920	167.951	15.446	183.397	660	19.800	593.247
Comm./direz. mq						7.860		7.860	7.860
Produttivo mq	82.333								82.333
Turistico mc									

Contesto prevalentemente produttivo

ATO 3	ESISTENTE			Carico Insediativo Aggiuntivo					Totale (A) + (D)	
	Volumi e/o Superfici (A)	Rapporto Mc/ab teorico	Standard esistenti (mq)	Residuo di PRG (B)	Nuovo di PAT (C)	Comples. di PAT (D)= (B)+(C)	Nuovi abitanti N°	Nuovi Standard (mq.)		
Resid./comm./direz. mc	82.802	278	44.981	1.400	8.964	10.364	37	1.110	93.166	
Comm./direz. mq										
Produttivo mq	442.274						32.900		3.290	475.174
Turistico mc										

Contesto prevalentemente agricolo

ATO 4	ESISTENTE			Carico Insediativo Aggiuntivo					Totale (A) + (D)
	Volumi e/o Superfici (A)	Rapporto Mc/ab teorico	Standard esistenti (mq)	Residuo di PRG (B)	Nuovo di PAT (C)	Comples. di PAT (D)= (B)+(C)	Nuovi abitanti N°	Nuovi Standard (mq.)	
Resid./comm./direz. mc	942.666	278	0	80.000	38.672	118.672	427	12.810	1.061.338
Comm./direz. mq									
Produttivo mq	44.109								44.109
Turistico mc									

#### 4.2 TRASFORMABILITA' SAU (Superficie agricola utilizzata)

“La SAU è definita sulla base degli elementi del quadro conoscitivo e della lettura dell'uso del suolo alla data di formazione del PAT; la SAU trasformabile non costituisce, pertanto, un dato progettuale del PAT, ma un limite da rispettare in sede di formazione del PI. Qualora venga modificata la modalità di calcolo sulla base di nuove disposizioni regionali, la quantità di SAU trasformabile, rideterminata in sede di P.I., non comporta la necessità di procedere a variante al PAT.”

**Calcolo SAU trasformabile: (DGR 3650/2008)**

**SAU 12.564.334 = 70% > 61,3**  
**STC 17.910.264**

(ove STC è la Superficie Territoriale del Comune)

**Quindi la SAU trasformabile (DGR 3650/2008) è pari all'1,3% della S.A.U.**  
**Cioè 12.543.334x1,3% = mq. 163.336**  
**(incrementabile del 10% ai sensi della citata DGR 3650/2008)**

#### SAU TRASFORMABILE

Zona altimetrica	SAU mq	Area trasformabile	Incremento 10% (circ. lett. C)	TOTALE
Pianura	12.543.334	163.336	16.334	179.670

Il PAT assume come SAU utilizzabile la superficie pari a mq. 179.670 comprensiva dell'incremento del 10% ex DGR 3650/2008.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del volume assentito e realizzato.

2. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale determinato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione delle SAU esistente.

3. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 12.3 delle N.T. del PATI del Camposampierese la quota di mq. 16.450 di SAT comunale individuata dal PAT andrà ceduta per il potenziamento di due poli produttivi di interesse provinciale.



## 5. Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

### A.T.O. n. 1 – Contesto edificato prevalentemente residenziale del Capoluogo.

<b>St (mq) GIS</b>	<b>1.705.312</b>
<b>St (%) GIS sulla St dell'Intero territorio</b>	<b>9,52%</b>

#### INQUADRAMENTO

L'ATO interessa le aree del centro di S. Giustina in Colle ed è delimitato sui lati nord/est dal comune di Camposampiero, sul lato sud dall'ex linea ferroviaria Ostiglia, da via Verdi e dalla vicinale Villarappa, il lato ovest da una nuova viabilità (tangenziale del Centro), da via Dante e da via dei Custoza.

Dal punto di vista vincolistico l'ATO è interessato:

- dal vincolo paesaggistico (corsi d'acqua – D. Lgs 42/2004) sul fiume Tergola, e sul fosso Orcone;
- dal vincolo paesaggistico – “zone di interesse archeologico” D.Lgs 42/2004, per l'intero ATO;
- dal vincolo monumentale D.Lgs 42/2004, (chiesa parrocchiale e casa canonica del Capoluogo);
- dall'ambito naturalistico di livello regionale (art. 19 PTRC) sul fiume Tergola;
- dal Centro storico di S. Giustina;
- dall'Agro centuriato (PTRC) lungo via “Ceccarello” e via “dei Custoza”;

L'ambito è, altresì, interessato da diffuse aree oggetto di invarianti:

- di natura geologica: l'ambito del “Bacino scolante della Laguna di Venezia” (PTCP);
- di natura paesaggistica: paesaggi da rigenerare “progetto prati stabili” (PTCP) e la dismessa linea ferroviaria Ostiglia – Treviso;

Dalla “Carta delle fragilità” emerge un quadro con alcune problematiche di natura idrogeologica:

- la fragilità delle aree lungo i canali
- e la presenza, seppure sporadica, di ristagno idrico.

#### 1. Obiettivi specifici

L'obiettivo prioritario è individuato

- nel recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e in particolare delle (poche) vestigia del centro storico;
- nel riuso dei suoli già compromessi dall'edificazione nell'obiettivo di ridurre sensibilmente il consumo del suolo.

In quest'ottica gli ampliamenti del Centro urbano, (comunque, vincolati alla SAU trasformabile e alle quantità di carico aggiuntivo volumetrico ammissibile), vengono limitati alle sole espansioni sui lati est ad ovest delle urbanizzazioni esistenti.

- L'individuazione dell'area di riqualificazione e riconversione in prossimità del Centro storico per un ambito particolarmente degradato, si inserisce in questo quadro generale.

### **Infrastrutture**

A livello infrastrutturale, infine, si individua la nuova viabilità tangenziale del centro nel rispetto dell'organizzazione degli antichi tracciati viari della Centuriazione romana.

### **Paesaggio urbano**

Per quanto riguarda i "Valori e le tutele naturali" oltre ai "corridoi ecologici principali" generati dall'ex linea ferroviaria Ostiglia e dal fiume Tergola e Vandura le "aree di connessione naturalistica", rappresentano elementi che travalicano l'interesse comunale in quanto si raccordano alla più ampia tutela del paesaggio dell'intero comprensorio del Camposampierese.

### **Polo scolastico**

L'attuale polo scolastico dovrà essere oggetto di una sostanziale riorganizzazione funzionale che dovrà contemplare un accentramento dei plessi scolastici del comune. Tale accentramento, da programmare nei tempi di validità del P.A.T., - verrà a costituire una indubbia razionalizzazione degli interventi di gestione delle aree pubbliche (comprese le spese di trasporto degli alunni).

## **OBIETTIVI GENERALI**

2. Gli obiettivi comuni da perseguire negli ATO residenziali nella riqualificazione del territorio ed del tessuto urbano mediante interventi di riordino degli insediamenti esistenti e di ripristino della qualità ambientale, anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, nonché attraverso il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, salvaguardando gli elementi di pregio ricadenti al loro interno.

3. Le strategie principali perseguite dal PATI e che dovranno essere affrontate con il PI possono così sintetizzarsi:

- preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione del patrimonio storico ancora esistente;
- conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali. Ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione: i cambiamenti ammissibili dovranno essere indirizzati prioritariamente al recupero delle forme preesistenti del tessuto urbano. Solo in seguito potranno essere presi in esame nuovi interventi.
- preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere;
- agevolare ed incentivare le dismissioni di attività produttive in zona impropria e gli allevamenti zootecnici localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

### **3. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI PER LE ATO DI CONTESTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

- a) nella suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, ci si potrà discostare dal D.I. 2 Aprile 1968, n.1444, nel rispetto degli atti di indirizzo regionali di cui all'art. 50, lett. b, della LR 11/2004; dovrà in tal caso essere privilegiata l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, definendo le

zone in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati privilegiando una o più funzioni urbanistiche significative (Sono le zone che negli atti di indirizzo regionale sono definiti come "Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo" Z.T.I.O.);

- b) per specifici ambiti urbani si potranno normare zone contenenti delle progettazioni puntuali e con possibilità di interessare aree già costruite totalmente o parzialmente; per tutti i centri urbani il PI potrà individuare gli ambiti oggetto di trasformazioni urbanistiche significative relative a nuovi insediamenti, a nuove attrezzature e servizi e ad interventi di riuso urbano, anche attraverso il ricorso a programmi complessi;
- c) all' interno della definizione delle varie zone territoriali omogenee potranno essere individuate anche funzioni non omogenee ai caratteri generali della zona, che il piano stesso, nell'ambito di una valutazione complessiva di tali strutture a livello generale, riterrà di disciplinare in maniera specifica al fine di salvaguardare la razionale e corretta permanenza di tali funzioni, mediante la previsione di specifici strumenti normativi (schede progettuali);
- d) per le aree destinate ad ospitare i servizi alla popolazione, il PI, in relazione al dimensionamento generale, individuerà le quantità nella misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 identificando le aree di proprietà pubblica e quelle che, ancorché di proprietà privata, saranno comunque di uso pubblico;
- e) specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà contribuire ad arricchire le presenze arboree all'interno dell'area edificata, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti; dovranno essere in tale sede esplicitati gli interventi obbligatori (misure di mitigazione e/o di compensazione) ai quali ogni intervento di trasformazione urbanistico – edilizia dovrà provvedere secondo quanto indicato dalla VAS;
- f) le aree a standard dovranno essere utilizzate principalmente per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica; a tal fine il Piano degli Interventi privilegerà gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
- g) individuare e dare indicazioni operative per la realizzazione di interventi ed opere di interesse pubblico, con particolare riguardo alla viabilità di carattere sovracomunale, in armonia con il programma triennale delle OO.PP. e con le indicazioni relative allo sviluppo insediativo; anche per la realizzazione di quanto previsto dal presente punto si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004;
- h) dettare norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per l'attuazione delle previsioni del PI tra i quali in particolare: destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, indici di edificabilità, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, norme per il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento dell'edificazione esistente, usi delle superfici scoperte; nel caso di previsioni di trasformazioni urbanistico - edilizie, per la riserva delle aree a servizi si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica.
- i) dettare norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per l'attuazione delle previsioni del PI tra i quali in particolare: destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, indici di edificabilità, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, norme per il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento dell'edificazione esistente, usi delle superfici scoperte; nel caso di previsioni di trasformazioni urbanistico - edilizie, per la riserva

delle aree a servizi si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica;

- j) il PI dovrà predisporre le norme operative in armonia con gli indirizzi del PAT;
- k) all'interno di ATO con medesimi requisiti è consentita la traslazione di volume edificabile predefinito nella misura massima del 5% stabilita per l'area che necessita della nuova ulteriore volumetria.

**A.T.O. n. 2 – Contesto edificato prevalentemente residenziale della frazione di Fratte.**

<b>St (mq) GIS</b>	<b>2.222.976</b>
<b>St (%) GIS sulla St dell'intero territorio</b>	<b>12,41%</b>

**INQUADRAMENTO**

L'A.T.O. interessa le aree della frazione di Fratte ed è delimitato sul lato est dal comune di Camposampiero, a sud dall'ATO produttivo, ad ovest dalle zone agricole comprese tra le viabilità che delimitano l'ambito (via commerciale, via S. Giovanni e via Riobianco) e il Comune di Villa del Conte.

Sul lato nord, oltre a comprendere gli ambiti ad edificazione diffusa lungo la vicinale Centoni. È delimitato dalla linea ferroviaria Padova – Bassano.

L'ambito è interessato dai seguenti vincoli (principali):

- dal vincolo paesaggistico (corsi d'acqua – D. Lgs 42/2004) , sul Canale Vandura e sul fosso Orcone;
- dal vincolo paesaggistico – “zone di interesse archeologico” D.Lgs 42/2004, per l'intero ambito;
- dal vincolo monumentale D.Lgs 42/2004, (sulla chiesa parrocchiale e casa canonica di Fratte);
- dall'ambito naturalistico di livello regionale (art. 19 PTRC) sul fiume Vandura;
- Centro storico di Fratte;
- dall'Agro centuriato (PTRC) in continuazione di via dei Custoza;

La tavola 2 “Carta delle Invarianti “, individua i seguenti tematismi:

- una porzione dell'ATO (nord/est) è interessata dalle “aree ad elevata infiltrabilità” così come definite dal PTCP;
- l'intero ATO è inoltre interessato dall'Ambito del “Bacino scolante della Laguna di Venezia” ;
- “Paesaggi da rigenerare”: “progetto prati stabili” (ex P.T.C.P.);
- i fabbricati di PRG con grado di protezione;
- la Villa Morosini – Custoza con relative pertinenze oggetto di tutela.

La “Carta delle fragilità” individua alcune zone critiche lungo i corsi d'acqua.

L'edificazione è vincolata all'adozione di specifiche precauzioni, anche in riferimento ai problemi di dissesto idrogeologico seppure sporadici emersi in occasione di eventi meteorologici.

**Obiettivi**

Si confermano gli obiettivi generali enunciati per l'A.T.O. n° 1.

La tavola 4 “Carta delle trasformabilità” prevede lo sviluppo della frazione di Fratte attraverso l'affinamento delle aree urbanizzate esistenti nel rispetto della SAU trasformabile e delle quantità di carico aggiuntivo volumetrico ammissibile.

Gli ambiti ad “edificazione diffusa”, individuati nella tavola, riguardano le ex zone C1A del PRG vigente, con alcuni affinamenti relativi alla situazione attuale dell'edificato.

Si individua un ambito territoriale cui attribuire particolare tutela dal punto di vista ambientale –paesaggistico, lungo la linea ferroviaria Padova – Bassano del Grappa, in quanto trattasi di un'area scarsamente edificata e di particolare valenza ambientale.

L'opera incongrua, a ridosso di via Commerciale, dovrà essere oggetto di interventi mirati a ripristinare la qualità urbana dell'ambito.

Si tratta di fabbricato ad uso stalla collocato in area che il PAT individua come area di urbanizzazione consolidata destinata a residenza e servizi per la residenza, pertanto in contesti incompatibili con l'attività agricola.

### **Infrastrutture**

Dal punto di vista infrastrutturale il collegamento viario tra la strada vicinale Pomarolo e via Albere verrà ad alleggerire il transito veicolare da Fratte.

### **Paesaggio urbano**

I coni visuali significativi relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico – ambientale dovranno garantire il rispetto di alcuni scorci di particolare valenza ambientale.

Al confine con Camposampiero, all'interno di via Commerciale, si precisano le "pertinenze scoperte da tutelare" di Villa Morosini – Custoza importante segno dell'architettura veneta del settecento.

Per quanto riguarda la "rete ecologica" il corridoio ecologico principale generato dal fiume Vandura, rappresenta un ambito di particolare tutela, anche in relazione alla conservazione di una via d'acqua di particolare importanza storica nel processo di trasformazione del territorio comunale.

## **OBIETTIVI GENERALI**

1. Fatti salvi gli obiettivi generali di cui all'ATO n° 1, gli obiettivi specifici sono così sintetizzabili:
  - La riqualificazione del centro avviata con l'attuazione del P.I.R.U.E.A.
  - Lo sviluppo insediativo della frazione, tra via Commerciale e via Pio X, dovrà essere previsto nella direzione sud rispetto alle zone urbanizzate esistenti.
  - S.F.M.R.: Messa in sicurezza della Stazione mediante spostamento della fermata ad ovest con realizzazione di un ampio parcheggio e relativa nuova viabilità di accesso, con nuovo ponte sul Canale Vandura da attuarsi mediante accordo Pubblico-Privato.
  - Gli ambiti ad "edificazione diffusa", individuati nella tavola, riguardano le ex zone C1A del PRG vigente, con alcuni affinamenti relativi alla situazione attuale dell'edificato.
  - Un ambito territoriale cui attribuire particolare tutela, dal punto di vista ambientale – paesaggistico, è previsto lungo la linea ferroviaria Padova – Bassano del Grappa: trattasi di un'area scarsamente edificata e di particolare valenza ambientale.
  - Viene riconosciuta un'opera incongrua, a ridosso di via Commerciale, ove dovrà essere ripristinata la qualità urbana della zona.
  - La conservazione di alcuni coni visuali significativi relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico – ambientale, assumono particolare valenza progettuale.
  - Per quanto riguarda la "rete ecologica" l'ATO è interessato dal corridoio ecologico principale generato dal fiume Vandura, dalle aree di "connessione naturalistica" e dalla "Barriera infrastrutturale" sulla linea ferroviaria Padova – Bassano del Grappa.

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

Valgono le direttive di cui all'ATO 1.

**A.T.O. n. 3 – Contesto prevalentemente produttivo**

<b>St (mq) GIS</b>	<b>1.067.118</b>
<b>St (%) GIS sulla St dell'Intero territorio</b>	<b>5,96%</b>

**INQUADRAMENTO**

L'ATO interessa principalmente la zona produttiva del Comune e l'ambito destinato ai nuovi impianti sportivi di base.

Dal punto di vista vincolistico (Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale") l'ATO è interessato:

- dal vincolo monumentale D. Lgs 42/2004 per l'oratorio di S. Francesco in località Tremarende;
- dal vincolo paesaggistico (corsi d'acqua – D. Lgs 42/2004) sul fiume Tergola;
- dal vincolo paesaggistico (zone di interesse archeologico D.Lgs 42/2004), per l'intero ambito;
- dall'ambito naturalistico di livello regionale (art. 19 PTRC) sul fiume Tergola;
- dall'Agro centuriato (PTRC) lungo via dei Custozza;
- un'area a rischio di incidente rilevante" generato da un'Azienda (Autosped s.r.l.) rientrante nel campo di applicazione del D. Lgs 334/1999.

**1. Obiettivi:**

Nell'attuale contesto economico gli obiettivi del P.T.C.P. di limitare l'espansione delle aree produttive al 5% dell'esistente è - al di là delle scelte pianificatorie – una constatazione delle prese d'atto di una diffusa recessione del settore produttivo.

Gli obiettivi generali saranno, perciò, necessariamente indirizzati prioritariamente.:

- alla riqualificazione dell'esistente edificato,
- alla razionalizzazione della filiera produttiva e, quindi, alla razionalizzazione degli spazi costruiti,
- al ricorso a forme di densificazione del costruito,
- al riconvenzionamento delle attività produttive esistenti in zona impropria, nella prospettiva di un loro insediamento in zona propria (anche usufruendo delle possibilità offerte dal "credito edilizio".

In questo contesto la "Carta delle trasformabilità" individua l'ampliamento delle aree produttive via Dante (nel rispetto delle quantità ammesse dal vigente PTCP): + 5%.

Individua, altresì, nel contesto della localizzazione dell'ulteriore 5% delle aree produttive (dei due poli di rango provinciale individuati in PTCP e codificati nel PATI tematico del Camposampierese) un'ulteriore area di servizi integrati alla produzione e alla residenza quali impianti sportivi di base, mense aziendali consortili, asili nido ecc. (aree che la Tav. 4 denomina come "contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi".

## OBIETTIVI GENERALI

2. L'obiettivo principale da perseguire all'interno di questi ATO è quello di mitigare l'impatto dell'attività produttiva secondaria sulle adiacenti aree rurali e residenziali, attraverso aree di ammortizzazione, percorsi ecologici, interventi di ingegneria ambientale.

3. Le strategie principali da perseguire sono così riassumibili:

- a) incentivare i valori paesaggistici ed ambientali;
- b) agevolare ed incentivare lo spostamento delle attività produttive secondarie sparse, affinché le stesse possano trovare posto nell'ATO 3 anche attraverso lo strumento del credito edilizio, accordi pubblico – privato, programmi complessi.

## DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Criteri dettati al PI per l'individuazione delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare:

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



- g) al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione.
- h) Il P.I. dovrà prevedere, in attuazione alle direttive dell'art. 31 del PTCP, opportune forme di monitoraggio del consumo di territorio in riferimento alle nuove aree produttive previste nelle aree trasformabili del P.A.T..
- i) Il PI individuerà gli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e alle stesse assimilate in relazione ai criteri stabiliti dagli artt. 17 e 18 della LR 15/2004, sulla base di puntuali analisi e, in tutti i casi previsti dalla disciplina vigente, previa valutazione di impatto ambientale ai sensi della LR 10/99.
- j) L'individuazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilabili operata dal PI dovrà rispettare le seguenti direttive:
- favorire prioritariamente il recupero ed il riuso dell'edificato esistente;
  - 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;
  - mitigare l'impatto nel tessuto urbano-residenziale limitrofo e nel territorio agricolo;
  - rispettare la normativa regionale sul commercio (LR 15/2004), con particolare riferimento alla quantità ed alla qualità delle aree per servizi ed al mantenimento degli eventuali elementi di naturalità presenti nei siti individuati;
  - verificare l'idoneità in riferimento alle indicazioni e risultanze della VAS e, nei casi previsti, della VIA.

#### A.T.O. n. 4 – Contesto prevalentemente agricolo

<b>St (mq) GIS</b>	<b>12.914.858</b>
<b>St (%) GIS sulla St dell'intero territorio</b>	<b>72,11%</b>

#### INQUADRAMENTO

L'ATO interessa le zone agricole di S. Giustina in Colle ad eccezione delle aree attigue alla zona produttiva.

Il territorio agricolo, seppure oggetto di interventi edificatori diffusi, conserva ancora connotazioni significative dell'attività agricola e, soprattutto, alcune emergenze naturalistico ambientali di valenza sovracomunale: particolarmente significativo il sistema delle vie d'acqua e delle zone di risorgiva.

In particolare:

- il vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 per i fabbricati di valore sparsi sul territorio agricolo (in particolare gli ex mulini lungo le vie d'acqua);
- il vincolo paesaggistico (corsi d'acqua – D. Lgs 42/2004): (Vandura, Tergola - Orcone);
- il vincolo paesaggistico – “zone di interesse archeologico” D.Lgs 42/2004, (per l'intero territorio ad esclusione della zona nord);
- gli Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 PTRC) per il canale Vandura e il fiume Tergola;

Il territorio agricolo è, altresì, interessato dalle aree ad alta infiltrabilità (parte nord a confine con S. Martino di Lupari):

Tutto il territorio è classificato dal PTCP come “paesaggio da rigenerare” progetto prati stabili.

Tutta la parte superiore del Comune dell'asta del fiume Tergola è un'area di risorgiva.

Nella zona Fontane Bianche si evidenziano alcuni affioramenti naturali.

#### 1. Obiettivi:

La trasformabilità del territorio agricolo dovrà essere condizionata dai seguenti presupposti:

**Rete ecologica:** dovranno essere valorizzate le connessioni esistenti con la rete ecologica sovracomunale quale elemento portante di conservazione della biodiversità. Il collegamento della rete ecologica, tramite le aree di connessione naturalistica, dovrà essere garantito dal P.R.C. anche, e soprattutto, nella fase operativa (P.I.) (anche eventualmente attraverso l'individuazione di ulteriori corridoi secondari.

**Edificazione:** l'edificazione in zona agricola dovrà essere assolutamente e rigorosamente conforme alle norme ex art. 44 L.R. 11/2004.

L'edificazione all'interno delle aree di “urbanizzazione diffusa” dovrà ritenersi del tutto eccezionale e, comunque, legata a quella che potremo definire “edilizia familiare”.

Il P.I. dovrà, quindi, escludere per queste aree interventi di edilizia speculativa.

In ogni caso dovranno rispettarsi le indicazioni contenute nelle “Linee guida e metodologie operative per la redazione dei P.A.T.” (Provincia di Padova – maggio 2011).

**Tutela delle testimonianze della civiltà contadina** imperniata in primis nella conservazione dei (pochi) resti dell'architettura agricola, ma anche nella conservazione degli impianti tradizionali delle coltivazioni storiche che ancora permettono di rintracciare alcuni rari esempi del paesaggio veneto tradizionale.

**Opere incongrue:** il P.I. dovrà perseguire l'obiettivo della riqualificazione delle opere incongrue ed eventualmente il loro spostamento in zone proprie.

Si tratta di fabbricati ad uso stalla collocati in area che il PAT individua come edificazione diffusa.

In tali ambiti l'art. 54 delle Norme Tecniche non consente l'attività agricola.

## OBIETTIVI GENERALI

2. L'obiettivo principale è quello di preservare il territorio agricolo da ulteriori edificazioni che non siano legate alla conduzione di aziende agricole, fatte salve le necessità relative all'organizzazione e al completamento dei nuclei edificati esistenti, perimetrato all'interno delle aree di urbanizzazione diffusa.

## PRESCRIZIONI

3. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. Le prescrizioni sono principalmente quelle conseguenti alle indicazioni riportate nella tavola 4, relative ai corridoi ecologici, alle zone di ammortizzazione, ai percorsi ecologici, nonché quelle di cui al successivo comma 7.

## DIRETTIVE

4. si dettano le seguenti direttive per il PI:

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

5. Il PI stabilisce altresì:

- le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici con valore storico-ambientale non più funzionali al fondo agricolo: le residenziali, le destinazioni pubbliche, quelle ricettive ed in generale tutte quelle compatibili con i valori dell'edificio e con le caratteristiche del sito in cui si trovano, nel rispetto della disciplina regionale e statale vigente, e secondo le puntuali indicazioni del PI (schede);
- gli interventi edilizi ammissibili in zona agricola in funzione della conduzione delle aziende agricole, (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004);

- gli ambiti nelle aree agricole utilizzabili anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate.

6. Ferme restando le direttive di cui al precedente comma 4, il PI dovrà:

- a) individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammissibili nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre; ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. c, della LR 11/2004;
- b) individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, previa catalogazione puntuale ed indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità; l'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuove strutture agricole - produttive, salvo documentate diverse necessità conseguenti alla localizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse, nonché nei casi in cui il riconoscimento della mancanza del nesso funzionale sia dovuto a inidoneità tecnica, cioè all'impossibilità di utilizzare le costruzioni esistenti a fini produttivi attraverso interventi di adeguamento funzionale.
- c) individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e alla raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- d) individuare gli elementi di degrado presenti nella zona agricola da rimuovere e/o riqualificare, integrando le individuazioni e le indicazioni del PAT;
- e) individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per il trasferimento e/o la rimozione degli immobili e delle attività incompatibili;
- f) individuare le azioni e gli incentivi da mettere in atto per lo sviluppo turistico - ricettivo rurale, nel rispetto della disciplina regionale vigente, indicando le condizioni e le caratteristiche costruttive degli immobili per consentire il mantenimento e lo sviluppo di attività di agriturismo.
- g) operare il rilevamento, la valutazione e la protezione degli elementi che costituiscono l'equipaggiamento paesaggistico della campagna nella prospettiva della riqualificazione del paesaggio agrario, assicurando la permanenza di tutti i segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio rurale attraverso la redazione di sussidi operativi.

7. Nelle more dell'approvazione del PI adeguato alle sopra riportate direttive, nelle zone agricole, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 48, comma 7 ter della L.R. n. 11/2004.

8. Il PAT, in armonia con la disciplina regionale e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, si pone l'obiettivo di salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzando le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive e promuovendo la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura, nonché quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole. Ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. b, della LR 11/2004, il PAT stabilisce le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, nonché le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti in zona agricola, come di seguito indicato:

- a) parametri di compatibilità degli interventi (di nuovo insediamento o di ampliamento dell'esistente):
  - priorità del riuso rispetto alla nuova edificazione;
  - equilibrio e integrazione volumetrica dei nuovi insediamenti rispetto a quelli esistenti, evitando elementi intrusivi caratterizzati da eccessiva massività;
  - rispetto delle regole insediative originarie per quanto riguarda assetto morfologico, assetto distributivo, altezze e orientamenti;

- coerenza formale e tipologica del nuovo rispetto all'esistente;
  - esclusione di modelli insediativi di valenza tipicamente urbana;
- b) tipologie e caratteristiche costruttive saranno stabilite dal PI, mediante la redazione di un prontuario / sussidio operativo costituito da indicazioni normative e progettuali puntuali relative al recupero del patrimonio edilizio rurale ed alla nuova edificazione, nel rispetto delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e delle seguenti prescrizioni generali:
- le forme planimetriche saranno semplici con sagoma limite formata da uno o più rettangoli sia per edifici di tipo isolato (a casale), sia per aggregazioni lineari (a schiera);
  - non saranno ammessi terrapieni o collinette antistanti o comunque disposte attorno all'edificio atte a mascherarne la reale dimensione fuori terra;
  - sarà consentita l'aggregazione di due o più edifici purché allineati lungo un asse prestabilito posto conformemente a quello degli edifici di antica data esistenti della zona o del lotto nel quale si realizza l'intervento;
  - le coperture saranno improntate a forme geometriche semplici, a due o quattro falde, secondo le tradizioni locali; la linea di colmo sarà parallela all'asse longitudinale del fabbricato; il manto di copertura sarà in coppi di laterizio, a colorazione naturale;
  - la forometria: dovrà essere improntata a chiarezza di alternanze di vuoti e pieni; la disposizione dei fori seguirà un regolato ordine prospettico; le forature dovranno essere previste sulla base di forme rettangolari e nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza e altezza tanto per le finestre quanto per gli ingressi; gli archi saranno realizzati a tutto sesto, a sesto ribassato o policentrici; gli architravi potranno essere in legno, ferro o muratura, se di modeste dimensioni; i serramenti saranno di tipo tradizionale, salvo documentate esigenze;
  - le grondaie e i pluviali dovranno essere a disegno semplice, in lamiera zincata e verniciata o in rame; le cornici di gronda, in linea con il solaio di copertura, dovranno essere a disegno semplice e con modanature tipiche dei luoghi, e potranno sporgere per un massimo di cm 50 dalla muratura;
  - gli intonaci e le coloriture esterne saranno di tipo tradizionale;
  - i portici: potranno interessare il solo piano terra o i due piani del fabbricato, in analogia formale con le tradizionali "tese", barchesse ecc.; in ogni caso essi dovranno essere ricompresi nel perimetro dell'edificio e quindi al di sotto della copertura dello stesso;
  - saranno ammesse deroghe alle caratteristiche tipologiche sopra riportate solo a seguito di specifiche indicazioni del PI, in particolare per modesti interventi e ampliamenti di edifici che presentano una loro precisa morfologia, non compatibile con le stesse;
- c) modalità d'intervento:
- su corti e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si potranno eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici; interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad una scheda di analisi e progetto e/o ad uno strumento urbanistico approvato;
  - le modalità d'intervento sugli edifici non tutelati saranno stabilite dal PI nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

**Art. 53 - Aree di urbanizzazione consolidata.**

**(Residenza e servizi per la residenza - Attività economiche non integrabili con la residenza)**

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata le aree quasi completamente edificate e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria distinguendole in base alla loro destinazione urbanistica prevalente in due categorie:

- residenza e servizi per la residenza;
- attività economiche non integrabili con la residenza.

1.1 La Tav. 4 di PAT individua altresì le aree di urbanizzazione programmata, ovvero le aree di trasformazione previste dal PRG con obbligo di PUA non ancora convenzionato.

2. Il perimetro di tali ambiti, individuato dal PAT in relazione allo stato dei luoghi, alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti, alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, potrà essere modificato dal PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli, delle invariati, delle fragilità e delle altre tutele del PAT, in conseguenza della definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS; tali limitate variazioni che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e per il miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti, non potranno comunque consentire aumenti complessivi delle aree superiori al 5%.

3. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire, in coerenza con quanto previsto dall'art. 18 bis della L.R. 11/2004, come modificato dall'art. 20 della L.R. 11/2010, 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 PUA.

Entro tale limite sono altresì ammesse compensazioni delle aree complessive.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

4. Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, disciplina le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di completamento in cui gli interventi di nuova costruzione, o di ampliamento di edifici esistenti, o di ristrutturazione edilizia sono subordinati a PUA, alla formazione obbligatoria di comparti edificatori o a titoli abilitativi convenzionati, che prevedano la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, anche in applicazione dei principi perequativi di cui alle presenti norme.

5. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PAT, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

6. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, e gli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano un credito edilizio.

7. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titoli abilitativi convenzionati, sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e della disciplina del PI.

8. In tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire il P.I. dovrà garantire una dotazione minima di essenze arboree da piantumare prima della scadenza del permesso di costruire.

#### **Art. 54 - Edificazione diffusa.**

1. Trattasi di aree inserite nel contesto degli ATO quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta di norma alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

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

3. Il PAT definisce in tali ambiti le seguenti direttive per il PI:

- limitare ed organizzare gli insediamenti e gli accessi alla viabilità principale, cercando di limitare il numero di questi ultimi e di migliorare le condizioni di sicurezza stradale;
- definire condizioni e limiti per gli interventi di completamento dell'edificato e le relative tipologie edilizie nel rispetto del contesto rurale;
- ridurre l'impatto nell'ambiente rurale circostante con fasce di mitigazione da realizzare contestualmente agli interventi ammissibili;
- favorire il reperimento di spazi per usi pubblici (servizi);
- favorire la realizzazione ed il completamento di percorsi ciclo-pedonali, ed il miglioramento generale delle condizioni di sicurezza stradale;
- favorire e riconoscere le minime attività terziarie di servizio per il territorio aperto e per gli insediamenti sparsi, dotandole di servizi primari (verde e parcheggio);
- dettare norme specifiche per ogni zona indicando gli interventi ammessi ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare in armonia con gli indirizzi del PAT e con la disciplina statale e regionale vigente.
- Il PI dovrà inoltre mantenere in zona agricola gli eventuali edifici ed 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 dei centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole produttive esistenti ed utilizzate.

In ogni caso l'eventuale inclusione di abitazioni degli imprenditori agricoli all'interno delle aree di urbanizzazione diffusa non comporta la decadenza del vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza di cui all'art. 45, comma 2, della LR 11/2004.

- 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, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.;
- Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..
- Il P.I., in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti, contigui agli "ambiti di edificazione diffusa"
- Il PI potrà, quindi, classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo" quali zone territoriali omogenee diverse da quella propriamente agricola.  
Tale riclassificazione comporta anche un consumo della SAT disponibile, per le aree che erano state considerate dal PAT come SAU.  
Per tali zone il PI definirà quindi:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

L'individuazione, in sede di PI, dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a  $m^2$  10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a  $0,5 m^3/m^2$  ;
- rapporto copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5.

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

- la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti, non consentendo l'individuazione di lotti liberi di testa, al fine di governare la dispersione insediativa o 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 del PI, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a  $m^3$  800, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, non superiore al 25% della volumetria esistente alla data di adozione del PAT; sono consentiti, comunque, tutti gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché gli ampliamenti sugli edifici residenziali fino ad un massimo di  $m^3$  800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà, quindi, previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal PAT nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente.
- che in tali nuclei residenziali non sia ammesso, se non per comprovate esigenze familiari, 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;
- 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 passaggio 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;
- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo";
- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione del P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo". Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente.



- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa, il PI possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili 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 PAT, già citato in precedenza.
- che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e schedati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati all'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi dagli eventuali nuclei residenziali in ambito agricolo.

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 PI potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. C1/A dal vigente PRG, ed il PI potrà riconfermarne i parametri, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al PRG vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le N.T.A. del PRG vigente.

In sede di PI dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio prevedendo il suo costante aggiornamento.

#### **Art. 55 - Aree di riqualificazione e riconversione.**

1. Il PAT individua (Tav. 4) le aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività di servizio e/o produttive, dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

- n. 1 – stralciata
- n. 2 – capannoni loc.tà Fontane Bianche (A.T.O. 4)
- n. 3 – Località Fratte (A.T.O. 4)
- n. 4 – Mobilificio in centro di S. Giustina. (A.T.O. 1)

#### **PRESCRIZIONI**

Ai sensi del parere motivato della Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 147 del 09/08/2016, gli interventi relativi siano sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS, non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli interventi stessi.

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

2. Il PI provvederà alla redazione di schede di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di

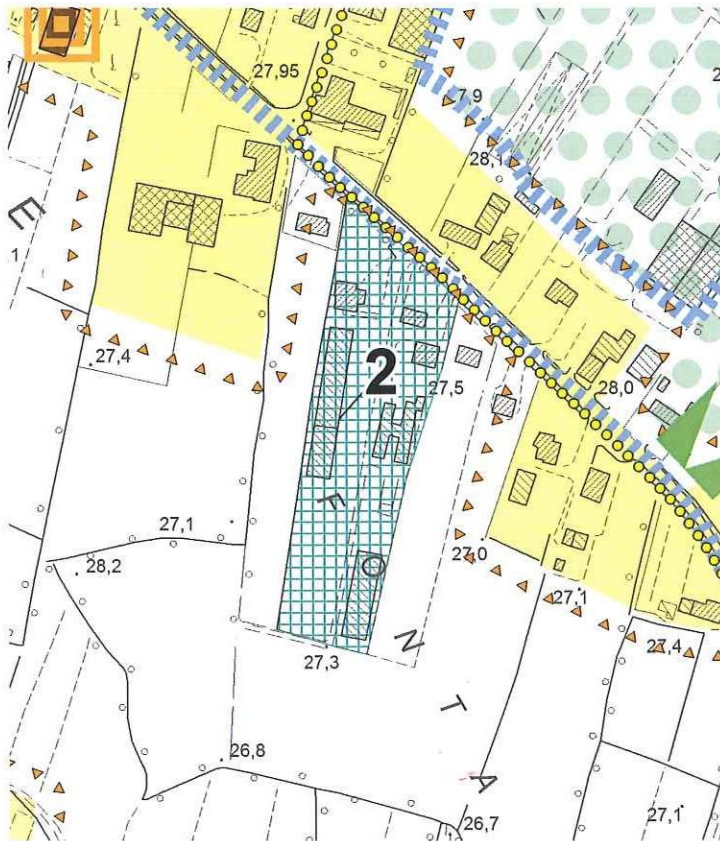
definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio di cui alle presenti norme.

3. In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA o di un programma complesso in conformità con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici posti dalle schede d'intervento.

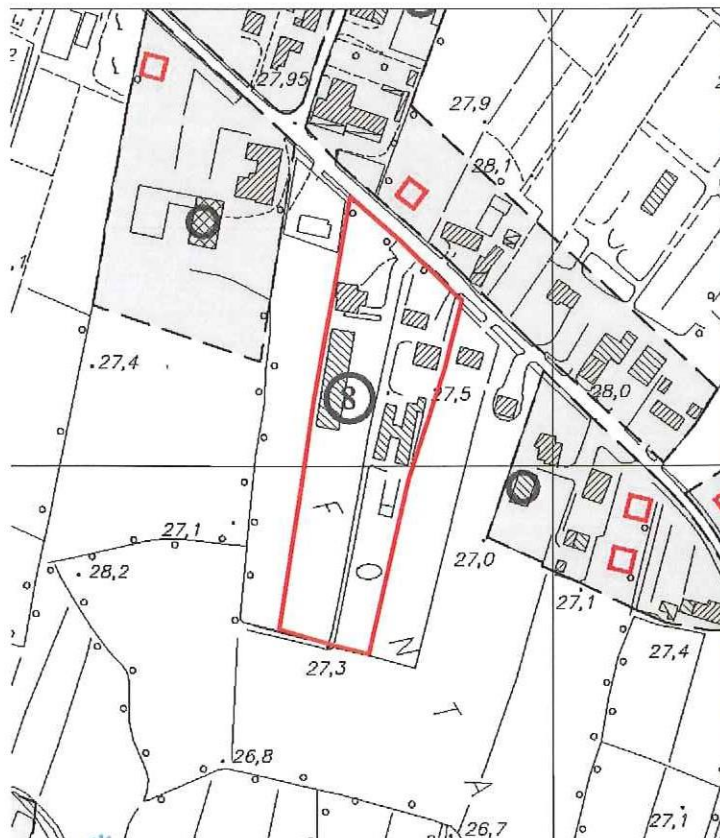
4. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, discariche, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.

5 All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata il P.I. potrà individuare nuovi ambiti di riqualificazione e riconversione purché gli stessi siano di rilevanza non strategica, di modesta entità e puntuali, fatti comunque salvi il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

Aree di riqualificazione e riconversione



Estratto tavola 4 di PAT



Estratto PRG vigente

**ATO 4**

**Descrizione**

Capannoni in località Fontane Bianche

**Zona omogenea di PRG**

E2A con attività produttiva in zona impropria da confermare n. 8 (var. 98)

**Superficie (mq) 19 584**

**Obiettivo**

Miglioramento rapporto urbanistico con il contiguo contesto insediato residenziale

**Indirizzi/Direttive del PAT**

Area interessate da edifici esistenti, che hanno perso la loro valenza territoriale in quanto in contrasto con le destinazioni di zona.

Il PI provvederà al recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, disciplinando le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio.

In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA.

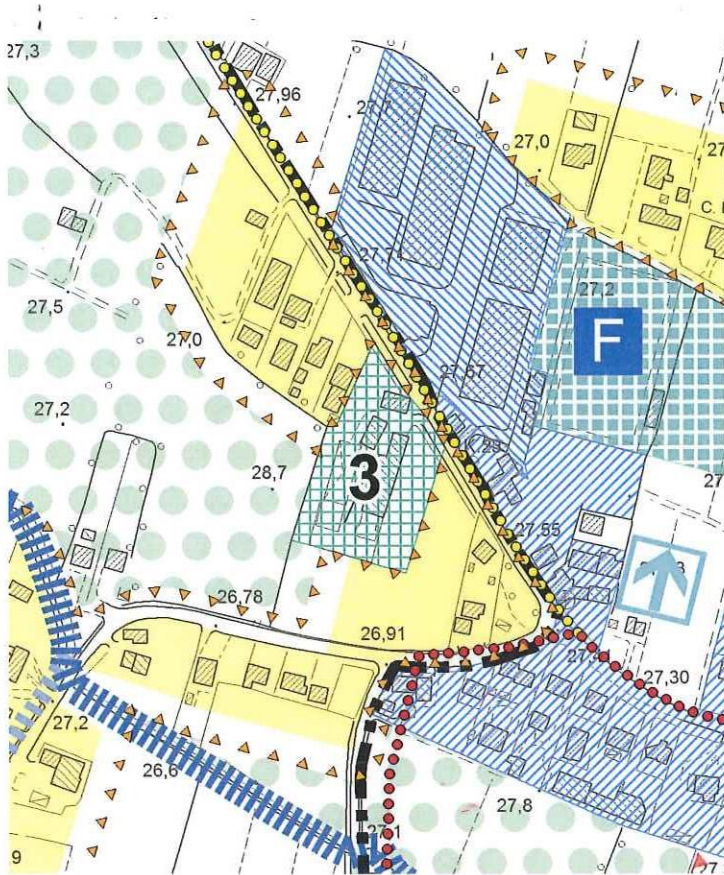
Dovranno essere privilegiate le seguenti destinazioni: la residenza, le destinazioni commerciali (LR 50/2012) e le aree a servizi.



Estratto ortofotocarta e trama catastale



## Aree di riqualificazione e riconversione



Estratto tavola 4 di PAT

### ATO 4

**Descrizione**  
Località Fratte

**Zona omogenea di PRG**  
C1A con attività produttiva da trasferire

**Superficie (mq)** 8 705

**Obiettivo**  
Miglioramento rapporto urbanistico con il contiguo contesto insediato residenziale

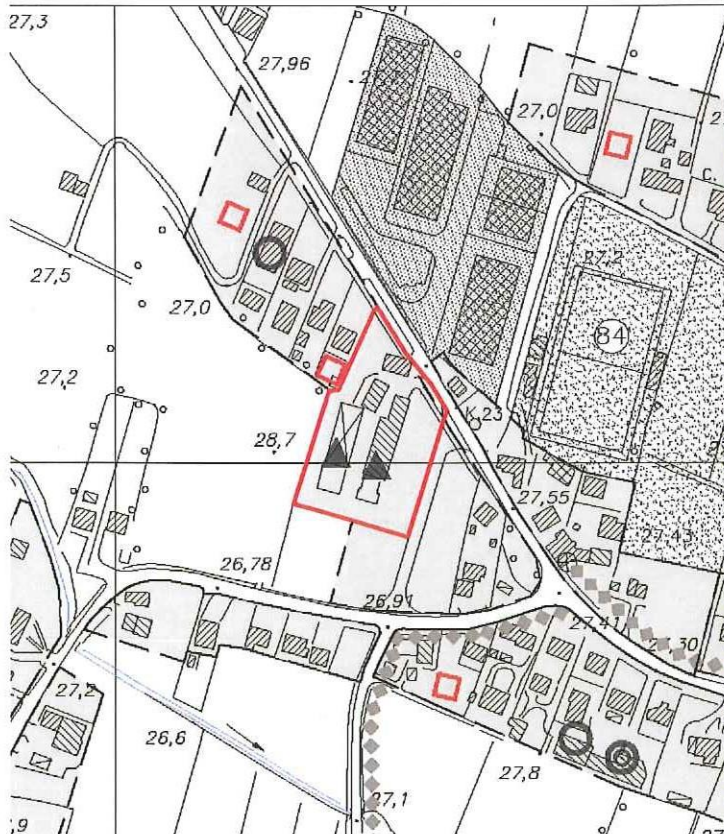
#### Indirizzi/Direttive del PAT

Aree interessate da edifici esistenti, che hanno perso la loro valenza territoriale in quanto in contrasto con le destinazioni di zona.

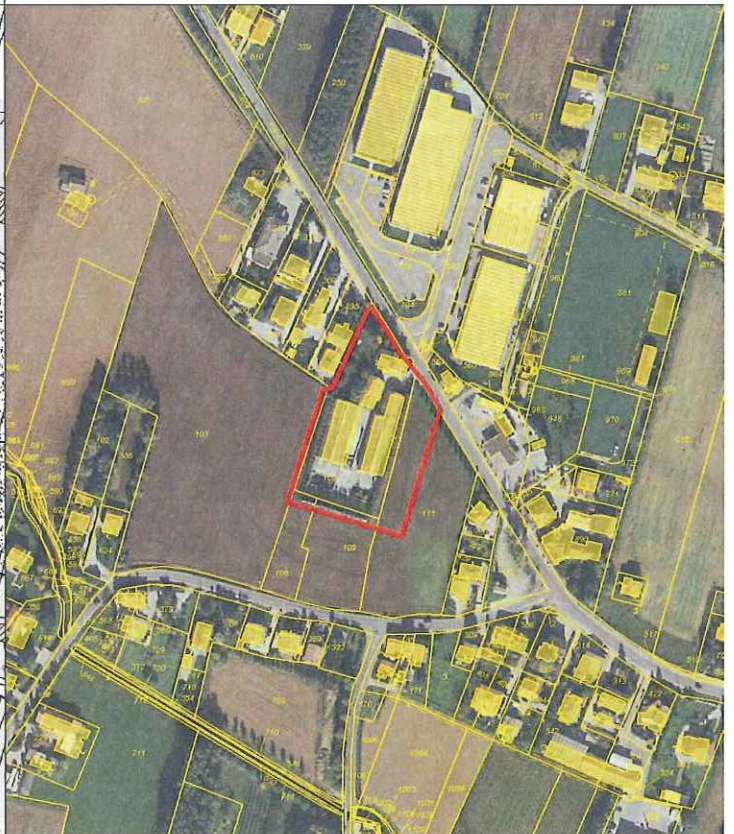
Il PI provvederà al recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, disciplinando le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio.

In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA.

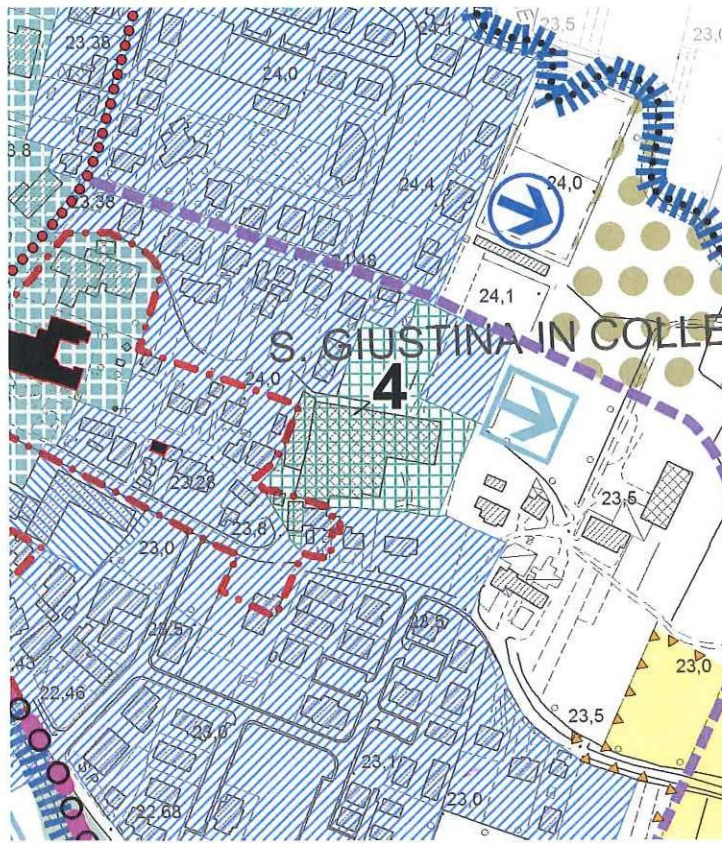
Dovranno essere privilegiate le seguenti destinazioni: la residenza, le destinazioni commerciali (LR 50/2012) e le aree a servizi.



Estratto PRG vigente



Estratto ortofotocarta e trama catastale



Estratto tavola 4 di PAT

## ATO 1

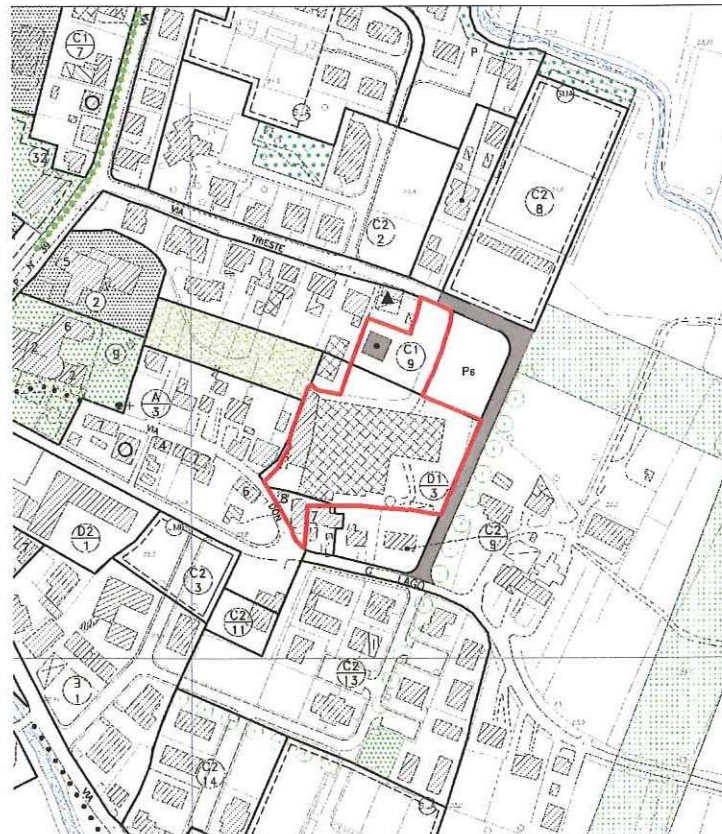
**Descrizione**  
Mobilificio in centro di Santa Giustina

**Zona omogenea di PRG**  
prevalente D1/3

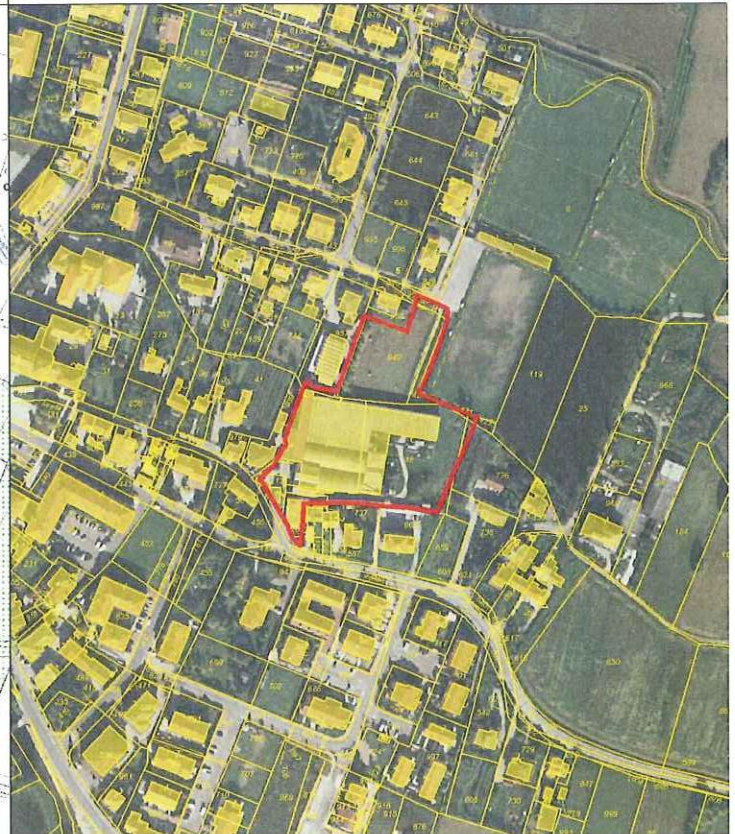
**Superficie (mq)** 11 885

**Obiettivo**  
Miglioramento rapporto urbanistico con il contiguo contesto insediato residenziale

**Indirizzi/Direttive del PAT**  
Aree interessate da edifici esistenti, che hanno perso la loro valenza territoriale in contrasto con le destinazioni di zona. Il PI provvederà al recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, disciplinando le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio. In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA. Dovranno essere privilegiate le seguenti destinazioni: la residenza, le attività commerciali (LR 50/2012) le attività artigianali di servizio e le aree a servizi.



Estratto PRG vigente



Estratto ortofotocarta e trama catastale

**Art. 56 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.**

1. Il PAT individua, nella tavola 4, due contesti territoriali che per la complessità degli argomenti urbanistici e degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e la concertazione per destinazioni urbanistiche complesse.

A.T.O. 3 – Ambito contraddistinto in planimetria con il n° 1

A.T.O. 1 – Ambito contraddistinto in planimetria con il n° 2

A.T.O. 1 – Ambito contraddistinto in planimetria con il n° 3.

**PRESCRIZIONI**

2. In questi ambiti gli interventi andranno attuati secondo le indicazioni dell'articolo 19 della L.R. n. 11/2004, oppure in attuazione degli art. 6 - 7 della legge stessa.

Saranno privilegiate le destinazioni a servizi, residenziali, direzionali – commerciali, purché tra loro interdipendenti.

3. Ai sensi del parere motivato della Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 147 del 09/08/2016, gli interventi relativi siano sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS, non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli interventi stessi.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

4. Il P.I. dovrà

a. individuare gli attori da coinvolgere nel programma di trasformazione (istituzioni, gestori di servizi, privati);

b. verificare le condizioni di fattibilità burocratica, le tempistiche di realizzazione e di sostenibilità economica per l'attuazione degli interventi;

c. definire le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti.

d. Definire le destinazioni d'uso ammissibili tra le destinazioni di cui al precedente punto 2.

5. Si rimanda all'allegato specifico con le disposizioni particolari ulteriori specifiche di ciascun ambito.

**Art. 57 - Opere incongrue.**

1. Il PAT individua (Tav. 4) le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio, ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale, paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione.

A.T.O. 4 - opera incongrua individuata in planimetria con il n°1

A.T.O. 2 - opera incongrua individuata in planimetria con il n°2

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Il PI potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PAT, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

3. Il PI potrà prevedere l'“atterraggio” del credito edilizio anche nell'area interessata dalle opere incongrue, purché tale operazione comporti un miglioramento della qualità paesaggistica finalizzata alla tutela e valorizzazione dell'ambito.

4. Il P.I. potrà individuare ulteriori opere incongrue applicando alle stesse la medesima disciplina del presente articolo, purché siano di rilevanza non strategica, di modesta entità e

puntuali, fatti comunque salvi il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

#### **Art. 58 - Limiti fisici alla nuova edificazione.**

1. Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle strategie definite per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambienti funzionali, agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi di particolare valenza ambientale, paesaggistica ed agronomica. Essi rappresentano i margini per il nuovo o per l'esistente tessuto urbanizzato, nel caso di trasformazioni territoriali operate attraverso il PI, e definiscono la "forma" degli insediamenti.

2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

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

3. Il PI nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, preciserà i limiti fisici alla nuova edificazione sulla base delle indicazioni riportate nella tav. 4, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche ed in relazione alla loro localizzazione ed al limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile (pari a mq. 179.670 come rappresentato nella Relazione Tecnica) in zone con destinazione diversa da quella agricola, senza alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS.

4. Il PI potrà modificare i limiti fisici alla nuova edificazione evidenziati nel PAT nel limite del +/- 5% (in termini di superficie) purché le modifiche non contrastino con il dimensionamento e con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT.

Il P.I. potrà introdurre nuove aree di trasformazione produttiva/commerciale, senza procedere ad una variante al P.A.T.I. nel rispetto delle seguenti regole:

- rispetto del limite del 5% stabilito dall'art. 31 del P.T.C.P. al netto delle aree a destinazione produttiva/commerciale finalizzate al trasferimento di attività attualmente ricadenti in ambiti di riqualificazione urbanistico-ambientale o per attività in zona impropria classificate "da trasferire" per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire;

5. In sede di programmazione ed attuazione delle trasformazioni territoriali, il PI dovrà completare prioritariamente i vuoti urbani prima di prevedere ulteriori estensioni dell'abitato verso le aree agricole esterne.

Eventuali deroghe dovranno essere opportunamente motivate.

6. Il PI individuerà in corrispondenza dei margini urbani idonei filtri ossia fasce di contenimento e di transizione verso il territorio aperto, costituite da cinture verdi, filari alberati e siepi.

7. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione come definiti dal PAT, sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole, salvo ulteriori limitazioni agli interventi stessi previste dal PAT.

All'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" sono consentiti gli interventi di cui al titolo V° della L.R. 11/2004 a condizione che non pregiudichino le possibilità di trasformazione da operarsi attraverso il PI. Non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura incompatibili con il possibile sviluppo insediativo.

8. All'interno del limite fisico della nuova edificazione sono ammesse altresì le opere pubbliche previste degli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge.

**Art. 59 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo.**

1. Il PAT indica con apposito simbolo le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti, ossia le direttrici individuate come strategiche per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il PI.
2. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

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

3. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del PI, che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative significative, potendo discostarsi per gli interventi non significativi.
4. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del PI, il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione.
5. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
  - a) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI;
  - b) aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT (aree di trasformazione più significative);
  - c) altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento).
6. Il PI dovrà inserire nel proprio apparato normativo regole ed incentivi a favore dell'edilizia eco-sostenibile:
  - a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto rispetto ai coni visuali, alle invariati e in generale a tutte le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
  - b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale;
  - c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bio-ecologica, l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
  - d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari prevedendo altresì standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente .
7. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma precedente, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori.
8. Le nuove aree trasformabili dovranno essere attuate in applicazione dei principi della perequazione urbanistica, secondo i criteri indicati dalle presenti norme e specificati dal PI.



9. Il dimensionamento delle superfici trasformabili, delle quantità edificabili e degli standard urbanistici necessari sarà definito dal Piano degli Interventi sulla base dei criteri stabiliti dal presente PAT, fermi restando il rispetto del dimensionamento definito dal PAT stesso per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, e la percentuale massima di SAU trasformabile definita sulla base delle disposizioni regionali.

10. Inoltre il PI dovrà:

- indicare per ciascuna area di espansione (o comunque di trasformazione) l'obbligo o meno di destinare quota parte del volume o della superficie ad edilizia residenziale pubblica, fissando le eventuali quantità minime, secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme;
- precisare per le medesime aree la quantità volumetrica da riferire all'eventuale trasferimento ("atterraggio") dei crediti edilizi e le modalità per la loro collocazione ed attuazione; tale quantità potrà essere espressa anche in quota percentuale sugli indici di edificabilità previsti, stabilendo in quali casi l'utilizzo della quota riservata ai crediti edilizi sia da attuarsi obbligatoriamente e in quali casi ciò sia invece facoltativo.
- per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune potrà attivare procedure ad evidenza pubblica, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004.

#### **Art. 60 - Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza. Servizi di interesse comune sovracomunale.**

1. Il PAT individua i servizi di interesse comune a maggiore rilevanza, ricercando le integrazioni con gli altri servizi presenti e/o di progetto.

Il PAT individua in tavola 4 quali servizi sovra comunali (così come individuati dal PATI del Camposampierese):

- la stazione S.F.M.R.;
- il Museo;

e comunali (v. riferimenti numerici in tavola 4)

1. Aree a servizi a Fratte (polo strategico in prossimità della ferrovia – già programmato)
2. Istituzioni religiose, assistenziali ed attrezzature di interscambio (polo pubblico centro storico di Fratte – esistente);
3. Attrezzature a parco e per il gioco e lo sport (polo sportivo di Fratte – esistente e già programmato);
4. Aree per l'istruzione, parco urbano, cimitero e servizi collegati (polo pubblico di Fratte – esistente e già programmato)
5. Attrezzature a parco e per il gioco e lo sport (polmone verde pubblico a sud di Fratte – già programmato);
6. Servizi di interesse comune (polo sviluppo servizi zona produttiva - già programmato)
7. Aree per l'istruzione, uffici pubblici in genere, istituzioni religiose, cimitero e servizi collegati (polo pubblico centrale di Santa Giustina capoluogo – esistente e già programmato)
8. Attrezzature a parco e per il gioco e lo sport (polo sportivo Santa Giustina capoluogo – esistente e di previsione di PAT su programmazione precedente non confermata)
9. Area a servizi/ricreativa via Cao del Mondo (di progetto di PAT).

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

2. Il PI dovrà precisare le aree ad essi pertinenti avendo cura di prevedere adeguati servizi di supporto (parcheggi e verde) in ragione della loro importanza, e verificare l'adeguatezza delle condizioni di accessibilità (strade, collegamenti, trasporto pubblico, ecc.).

3. Il PI dovrà infine definire e localizzare le altre opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare, se di rilevanza non strategica, di modesta entità e puntuale, fatti comunque salvi il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

**Art. 61 - Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto.**

**Previsioni potenziamento viabilità sovracomunale (SP 22 e SP 39).**

- C.d.S. – Regolamento D.M. 05/11/2001 – D.M. 19/04/2006
- Piano Regionale dei Trasporti
- Piano della viabilità provinciale
- Programmi di R.F.I.
- S.F.M.R. (Piano Sistema Ferroviario Metropolitano di Superficie Regionale)

1. Il PAT individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza (strade) già previste da atti di pianificazione sovraordinati. Trattasi principalmente di assi viari di importanza sovracomunale contraddistinte da:

- 1) Nuova viabilità a livello provinciale (individuata a confine con il comune di Camposampiero);
- 2) Nuova viabilità a livello comunale (individuata come by-pass dei centri di S. Giustina e Fratte).

2. Sono in ogni caso da recepirsi in sede di formazione del PI le infrastrutture e le attrezzature di cui al presente articolo previste dagli strumenti urbanistici o dagli atti di programmazione sovraordinati (in particolare gli assi viari di PTCP), che comportino l'applicazione del regime di salvaguardia nei casi previsti dalla legge, anche qualora non riportati negli elaborati del PAT.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. L' inserimento di tali infrastrutture dovrà essere progettato ed attuato in modo da inserire armonicamente la loro presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico.

4. Il PI, nel definire gli effettivi tracciati delle nuove infrastrutture stradali, dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione:

- a) effettuare uno studio preliminare del tracciato, che comprende l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio e delle componenti paesistiche minori che caratterizzano il territorio interessato, al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche;
- b) definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;
- c) valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio e alle caratteristiche ambientali;
- d) studiare le disposizioni delle piantagioni arboree lungo il percorso;
- e) definire il tracciato stradale adattandolo il più possibile alle condizioni morfologiche del territorio attraversato, predisponendo soluzioni che consentano di ridurre o compensare quei danni che sono inevitabili (quali sostituzione di rilevati con viadotti, sistemazione di corsi d'acqua, modellamento del corpo stradale, sistemazioni a verde, misure per la difesa della strada, ecc.);
- f) la sistemazione a verde non dovrà necessariamente prevedere il modello del filare alberato ma, a seconda degli ambiti interessati, potrà adottare diverse soluzioni progettuali.

5. Si richiamano in ogni caso le direttive di cui all'art. 48 del PTRC, e la necessità di VIA per le infrastrutture assoggettate per legge a tale obbligo.

6. Gli interventi di attuazione saranno da realizzarsi preferibilmente previo convenzionamento o stipula di accordi di programma fra Società, Concessionarie, Enti competenti ed Amministrazioni Locali interessate.

7. Nell'ambito delle previsioni di progetto delle infrastrutture viarie, i cui tracciati non sono ancora individuati da progetti definitivi o non sono ancora individuati nel PRG, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico – edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.

8. Conseguentemente alla definizione dei tratti stradali di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, essi verranno riportati nella Tav. 1 del PAT, unitamente alla relativa fascia di rispetto, senza comportare variante al Piano, previa presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale della variazione dell'elaborato cartografico.

#### **Art. 62 - Itinerari storico-ambientale di interesse sovracomunale.**

##### **Percorsi d'interesse turistico sovracomunali.**

##### **Percorsi ciclopedonali esistenti/di progetto.**

1. Il PAT individua, indicativamente, alcuni percorsi ciclo-pedonali strategicamente significativi; il PI dovrà precisare ed integrare tali individuazioni nel rispetto delle direttive di cui al presente articolo.

Nella Tav. 4 (trasformabilità) il PAT individua:

- gli itinerari – storico – ambientali di interesse sovra comunale (ex ferrovia Ostiglia – percorsi in località Fontane Bianche);
- i percorsi di interesse turistico di interesse sovra comunale (percorso in località Fontane Bianche).

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

2. Il PI svilupperà il tema in armonia con la legislazione vigente, dettando indicazioni sulle caratteristiche e sul tipo di pavimentazioni da impiegare:

- a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
- d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
- e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

3. Si richiamano, altresì, le norme di cui al precedente art. 34 (ex Ferrovia Ostiglia).

**Art. 63 - Sostenibilità - Inquinamento luminoso.**

*(Quaderno n° 5 PTCP*

*Quaderno n° 2 PTCP)*

1. Ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 27 giugno 1997 n. 22 "NORME PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO", il Comune dovrà ottemperare ai seguenti adempimenti:

- a) la predisposizione, l'approvazione e l'aggiornamento del piano comunale dell'illuminazione pubblica, a integrazione del piano in coerenza con le previsioni del Piano degli Interventi;
- b) l'integrazione del regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
- c) gli ulteriori atti eventualmente previsti dal piano regionale di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui all'articolo 5 della LR 27/1997.
- d) Si richiamano anche le indicazioni di cui all'art. 26.1.d del PATI tematico del Camposampierese.

**2. Sostenibilità**

Si richiamano, ad integrazione delle presenti norme, gli ulteriori indirizzi contenuti negli art. 26.1 a/b/c, nonché le norme sulla sostenibilità ambientale relativamente (art. 26.2 PATI tematico)

- al risparmio idrico
- all'utilizzo di materiali bioecologici
- all'utilizzo di energie alternative
- al recupero delle acque meteoriche

## CAPO V - VALORI E TUTELE

### Le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

Ai fini della tutela e riqualificazione dei valori paesaggistici del territorio il PAT acquisisce gli ambiti del paesaggio mutuati dall'atlante del PTRC adottato con D.G.R.V. n° 372 del 17.02.2009 (art. 71) e i relativi obiettivi ed indirizzi così come evidenziati all'art. 17.4 del PATI tematico del Camposampierese:

corridoi ecologici principali:

- Vandura
- Ghebbo Mussato
- Orcone
- Tergola

### Art. 64 - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Il PAT individua due ambiti:

- Zona Fontane Bianche
- Zona compresa tra il Vandura e la ferrovia a confine con Camposampiero

1. Il PAT individua gli ambiti da riqualificare e valorizzare. Trattasi di aree scarsamente modificabili che rappresentano il primo fondamentale evento di percezione dell'ambiente, in quanto condizionano l'ampiezza visuale e la collocazione dei punti focali rispetto all'osservatore.

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

3. Ugualmente oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi infrastrutturali, che assumono una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari partizioni e geometrie.

### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Il PI dovrà approfondire i seguenti temi:

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

4.2 Il PI potrà individuare per queste aree ambiti di inedificabilità in cui saranno ammessi solo interventi finalizzati al ripristino della naturalità.

### Art. 65 - Edifici e complessi di valore storico/testimoniale.

*PATI art. 23.1*

*L.R. 11/2004 art. 40/4*

*L.R. 11/2004 art. 40/3*

1. Il PAT riporta nella Tavola 4 gli edifici e i complessi di valore storico-testimoniale del P.R.G. già censiti.

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

- a) beni culturali di cui al precedente art. 14;
- b) ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto (art. 43 precedente);
- c) immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b) (art. 41 precedente);
- d) immobili di valore archeologico industriale (art. 42 precedente).

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

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

- a) Beni culturali e relative pertinenze scoperte di cui al precedente art. 14 intatti o con modificazioni reversibili.
- b) Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto intatte o con modificazioni reversibili (art. 43 precedente).  
Sono consentiti gli interventi
  - di manutenzione ordinaria
  - di manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo.
- c) Beni culturali e relative pertinenze scoperte, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.
- d) Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.  
Sono consentiti, oltre agli interventi di cui al punto precedente, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia leggera.
- e) Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) intatti o con modificazioni reversibili.
- f) Immobili di valore archeologico industriale, intatti o con modificazioni reversibili.  
Sono consentiti gli interventi di cui al precedente punto.
- g) Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.
- h) Immobili di valore archeologico industriale, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.  
Sono consentiti gli interventi di cui ai punti precedenti e anche gli interventi di ristrutturazione pesante.

### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.**

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal presente articolo, con la corrispondente categoria di intervento edilizio determinata ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. 11/04 anche usufruendo della ricerca "Progetto Integrato dell'area Rurale denominata "TRAIN" (Turismo Rurale Ambientale e Iniziative Naturalistiche P.I.A.R.).

## A) INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO

Il PI attribuirà un "grado di protezione" che articolerà più puntualmente gli interventi edilizi di cui precedente paragrafo, secondo due modelli di intervento:

- restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto edilizio storico (Restauro);
- innovativo: finalizzato alla trasformazione del tessuto edilizio storico mediante interventi di correzione e restituzione di organismi ed elementi costruttivi (eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto) (Ristrutturazione).

Gli interventi definiti dai gradi di protezione dovranno applicarsi agli edifici e alle relative pertinenze (aie, cortili, corti, rustici annessi, pozzi, portali, muri di recinzione, alberature, siepi, ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).

Il P.I. potrà ulteriormente disaggregare i gradi di protezione sotto individuati sulla base delle succitate categorie d'intervento.

### I GRADI DI PROTEZIONE

#### GRADO DI PROTEZIONE: RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO

##### *Caratteri degli edifici:*

Edifici di notevole valore storico, architettonico ed artistico, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.

Edifici di valore storico, artistico ed ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico/ambientale degli edifici stessi.

##### *Tipologia di intervento:*

L'intervento dovrà tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una assimilabile a quella originaria. Tutte le modifiche dovranno essere eseguite solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca più o meno recente che non rivestono interesse e/o che contrastano con la comprensione storica dell'edificio.

È ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Inoltre, dovranno essere conservati e ripristinati gli spazi liberi pertinenziali (orti, broli, giardini, parchi, ecc.) recuperando, per quanto possibile, l'impianto originario.

#### GRADO DI PROTEZIONE: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA

##### *Caratteri degli edifici:*

Edifici che rivestono un valore storico/artistico per il loro rapporto con il contesto ambientale nel quale sono inseriti, per i quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi architettonici esterni.

##### *Tipologia di intervento:*

È prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente.

È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma preesistente, fatte salve le sole sopraelevazioni necessarie per l'adeguamento delle altezze dei vani ai minimi previsti dalle norme vigenti, purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 5% del volume esistente.

GRADO DI PROTEZIONE: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE

*Caratteri degli edifici:*

Edifici che rivestono un valore storico/artistico per il loro rapporto con il contesto ambientale nel quale sono inseriti, per i quali è prevista la conservazione di una parte delle strutture interne.

*Tipologia di intervento:*

È prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi.

Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente (ma comunque senza demolizione e ricostruzione).

Sono ammesse le sopraelevazioni necessarie per l'adeguamento delle altezze dei vani ai minimi previsti dalle norme vigenti, purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 10% del volume esistente.

GRADO DI PROTEZIONE: DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

*Caratteri degli edifici:*

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale, che non costituiscono motivo di disagio urbano.

*Tipologia di intervento:*

Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e andrà ubicato nelle apposite sagome limite previste in cartografia. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del lotto di pertinenza.

È sempre ammissibile il solo intervento di demolizione.

GRADO DI PROTEZIONE DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

*Caratteri degli edifici:*

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale, e turbativi dell'ambiente urbano.

*Tipologia di intervento:*

Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola Z.T.I.O. ovvero in altre zone.

Per questi edifici sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

B) DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI:

Saranno determinate dal P.I. nel rispetto delle destinazioni di zona, delle schedature. Dovranno comunque essere ricomprese nelle seguenti destinazioni:

- residenza;
- negozi;
- studi professionali ed attività direzionali;
- attività commerciali;
- artigianato di servizio (massimo mq. 251);



- attività ricettive in genere;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

**Art. 66 - Pertinenze scoperte da tutelare.**

*PATI tematico art. 23.3*

*PTCP art. 26/c*

1. Il PAT individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite da aree di pertinenza di Villa Custoza – Morosini.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Il PI dovrà adottare misure volte a:

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

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

**Art. 67 - Coni visuali.**

1. Il PAT individua i più significativi coni visuali relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale ovvero coni visuali di percezione degli spazi aperti nelle cortine edificate lungo le strade.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

2. Gli indirizzi da seguire nella formazione del PI sono i seguenti:

- il PI integrerà le individuazioni operate dal PAT e ne preciserà la localizzazione.
- i coni visuali potranno essere di due tipi: Aperti e Puntuali. I coni visuali aperti sono volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni, mentre i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali;
- il PI determinerà la distanza in cui l'edificazione sarà da vietare, considerando il vertice in cui viene posto il cono visuale e l'angolo ad esso assegnato;
- gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale fino alla distanza considerata, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito;
- per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli

interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche al fine di eliminare elementi incongrui, che potranno essere oggetto di credito edilizio.

**Art. 68 - Area di connessione naturalistica - Isole ad elevata naturalità.**

*PATI tematico art. 17.5*

*PATI art. 24.4*

1. Il PAT individua, al limite dell'edificato, aree di connessione naturalistica, nonché cinque isole di elevata naturalità. (vedasi PATI tematico del Camposampierese)

- Area di rinaturalizzazione lungo l'Orcone 2
- Area di rinaturalizzazione lungo l'Orcone 3
- Area di arboricoltura naturalizzata 1
- Area di arboricoltura naturalizzata 2
- Area di arboricoltura naturalizzata 3

Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne o aree in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto", ovvero costituire aree che per la presenza di habitat dendrologici costituiscano ambiti di elevata naturalità.

**PRESCRIZIONI**

2. Le aree individuate dal PAT saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l'edificato ed il territorio "aperto" dovranno essere sempre realizzate e/o mantenute.

**DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

3. Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione, il rinnovamento e incremento di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

Il Comune dovrà predisporre interventi di controllo della qualità delle acque, di promozione di usi ed attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale.

**Art. 69 - Corridoi ecologici principali - Blueway.**

**Corridoi ecologici principali - Greenway.**

1. Il PAT individua nel territorio i corridoi ecologici principali. Trattasi del corso del Fiume Tergola, Vandura, Orcone (Blueway) e delle aree boscate sorte lungo la ex linea ferroviaria Ostiglia (Greenway) la cui funzione nel territorio comunale è esaltata dal fatto di configurarsi come idrovia all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

2. I corsi d'acqua svolgono il ruolo di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.

3. Tali corridoi partecipano alla costruzione della rete ecologica del PAT, ossia all'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal Piano, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

4. La rete ecologica del PAT è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI in relazione al territorio considerato perseguirà la messa a sistema di:

- a) aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- b) zone umide anche minime;
- c) aree boscate anche minime;
- d) corsi d'acqua naturali e artificiali;
- e) prati;
- f) siepi e filari;
- g) neo-ecosistemi paranaturali.

6. Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà altresì ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- b) i corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

7. Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle precedenti direttive si dovranno tutelare:

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari;
- b) i nuclei boscati e le siepi interpoderali.

#### **Art. 70 - Corridoi ecologici secondari - Blueway.**

##### *PATI tematico art. 24.6*

1. Il PAT individua, nella tavola "Carta delle reti ecologiche" (Tav. B.4.6), i corridoi ecologici secondari coincidenti con i corsi d'acqua non compresi nel precedente art. 69.

Essi assolvono, seppure in forma più limitata, la stessa funzione dei corridoi ecologici principali. Garantiscono la continuità degli habitat più minuti presenti sul territorio garantendo, quindi, la presenza di specie animali e vegetali anche al di fuori dei corridoi ecologici principali.

I corridoi ecologici secondari hanno, quindi, la stessa valenza dei corridoi ecologici principali di cui al precedente articolo 69.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Il Comune dovrà, tramite apposita normativa del P.I.:

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

### **Art. 71 - Barriere naturali.**

1. Il PAT riporta la "Barriera naturale" indicata nelle tavole del P.T.C.P. che fa riferimento al corso del fiume Tergola e alla barriera vegetazionale creatasi lungo la ex ferrovia Ostiglia, ora dismessa.

Questo tipo di barriere separano alcuni tipi di popolazioni animali tra loro, isolando le specie che seguono un'evoluzione diversa a seconda delle regioni geografiche in cui si trovano; ad esempio un fiume è una barriera per molti mammiferi, ma un corridoio per i pesci.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà:

- completare l'individuazione delle barriere naturali;
- salvaguardare il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;
- prevedere dove necessario adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- precisare l'esatta individuazione di by-pass faunistici.

### **Art. 72 - Barriere infrastrutturali comunali e sovracomunali.**

#### **Barriere infrastrutturali lineari/sovracomunali.**

Il PAT acquisisce la distinzione operata dal PATI tematico del Camposampierese in due fattispecie:

1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.

Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.

2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.

Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).

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

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

1. Il PAT individua nel territorio la barriera infrastrutturale indicata nel PTCP che fa riferimento alla linea ferroviaria, la quale rappresenta un ostacolo di origine antropica alla continuità della Rete ecologica. Lo stesso dicasi per le nuove infrastrutture viarie previste nel PAT. La presenza di manufatti - in particolare quelli a sviluppo lineare - costituisce, infatti, elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli "effetti barriera" nei confronti di numerose specie animali presenti nel territorio del PAT.

Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili, quelle più territoriali (mustelidi, piccoli passeriformi) e quelle terricole (micromammiferi, anfibi, rettili), che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano (investimenti).

2. Il PAT persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

Tali elementi, da analizzare puntualmente in sede di redazione del PI, sono costituiti anche dalle barriere infrastrutturali primarie costituite dagli aggregati urbani. Tali barriere risultano di ostacolo alla continuità ecologica con le infrastrutture che le costituiscono e fonte di impatto indiretto sul sistema ambientale (aria, acqua, occupazione di suolo, rumore...).

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI dovrà prevedere, mediante specifica disciplina:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, la sostituzione delle stesse alberature ammalorate;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, di dune alberate, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona. Nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- c) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- d) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- e) la creazione di varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità pedonale/ciclabile.

#### **Art. 73 - Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli.**

1. Il PATI tematico del Camposampierese (art. 24.1a) identifica l'ambito denominato "Parco fluviale del Tergola e del Muson Vecchio" quale ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli

Il Comune di Santa Giustina in C. è interessato solo marginalmente da tali ambiti esclusivamente lungo il Tergola e solo indirettamente in località Fontane Bianche ove l'ambito del parco del "Muson Vecchio" lambisce il territorio comunale.

Il PAT affina gli ambiti del PATI tematico.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Nell'intero ambito destinato a "parco fluviale agrario" il P.I. persegue, l'obiettivo della valorizzazione e della leggibilità di paleoalvei, golene, e qualsiasi altro segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, attraverso:

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

Nell'ambito del bacino scolante di cui al precedente articolo 30, dovranno applicarsi nel caso degli allevamenti esistenti e per quelli di nuova realizzazione le norme di cui alla *Direttiva*

*Nitrati* (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" ed i successivi Atti Regionali (D.G.R.V. n° 2495/2006 e D.G.R.V. n° 2439/2007 e atti successivi).

**Art. 73bis - Prescrizioni Commissione Regionale VAS e determinazioni istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale.**

Ai sensi del parere motivato della Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 147 del 09/08/2016, con riferimento all'istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale è prescritto:

- a) di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti nell'ambito di attuazione dell'intervento in argomento rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile o accertata la presenza in tale ambito secondo la D.G.R n. 2200/2014 (*Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Emys orbicularis*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Natrix tessellata*, *Phalacrocorax pygmeus*, *Botaurus stellaris*, *Ixobrychus minutus*, *Egretta garzetta*, *Pernis apivorus*, *Circus aeruginosus*, *Falco peregrinus*, *Caprimulgus europaeus*, *Alcedo atthis*, *Calandrella brachydactyla*, *Lanius collurio*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, *Plecotus auritus*, *Muscardinus avellanarius*) ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
- b) di impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde pubblico esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);
- c) che per la nuova viabilità sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e che nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva e porre in essere le seguenti indicazioni:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi;
- d) di verificare e documentare, per il tramite del comune di Santa Giustina in Colle, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

L'autorità ambientale riconosce la non necessità della valutazione di incidenza numero 6 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R 2299/2014 "piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza" per le aree contraddistinte dalle categorie:

- "11210 Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)",
- "11220 Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)",
- "11230 Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)",
- "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)",
- "11330 Ville Venete",
- "12110 Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi",
- "12111 Complessi agro-industriali",
- "12120 Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi",
- "12150 Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque",
- "12160 Luoghi di culto (non cimiteri)",
- "12170 Cimiteri non vegetati",
- "12190 - Scuole",
- "12230 Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)",
- "12240 Rete ferroviaria con territori associati",
- "13220 Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli",
- "13320 Suoli rimaneggiati e artefatti",
- "13420 Aree in trasformazione",
- "14110 Parchi urbani",
- "14130 Aree incolte nell'urbano",
- "14140 Aree verdi private",
- "14220 Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)",

nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.

Valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- b) i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L.106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alle DGR 1646 del 07 agosto 2012 e n. 1717 del 03.10.2013;
- c) il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere redatto in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi;
- d) in sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale,

## PARTE TERZA

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 74 - Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.**

1. L'entrata in vigore del PAT e delle presenti NT non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

Negli ambiti oggetto di SUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione del primo PI, si applicherà, nei termini di validità degli SUA stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della approvazione consiliare, purché non in contrasto con le indicazioni strategiche del PAT.

In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal P.I..

L'adozione del primo PI comporterà, per i SUA non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento allo stesso P.I..

2. Sono sempre ammesse varianti di adeguamento dei P.U.A., (ancorché convenzionati) alle norme del presente PAT.

#### **Art. 75 - Norme di salvaguardia.**

*L.R. 11/2004 – art. 48*

*L.R. 11/2004 – art. 3*

*DPR 8 giugno 2001 n° 327*

*D.Lgs 27/12/2002 n° 302*

1. Il PRG vigente mantiene l'efficacia fino all'approvazione del PAT per le parti non in contrasto con lo stesso.

2. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG vigente acquista valore ed efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT stesso, ai sensi del 5° comma dell'art. 48 della L.R.11/2004.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il PI può modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, nei seguenti casi:

- a) opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- 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, e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 327/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003 n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
- d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.
- e) limitate variazioni dei limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche, con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal



P.A.T.I., nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S. e V.C.I.;

4. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione superiori al PAT riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante al PAT.

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, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**Art. 76 - Norme di salvaguardia del PTRC adottato.**

L.R. 11/2004 – art. 48

1. Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione con DGRV n. 372 del 17/02/2009, comportano per il PAT l'applicazione del regime di salvaguardia.

**Art. 77 - Norme di salvaguardia al PTCP.**

L.R. 11/2004 – art. 29

1. Il PAT è stato redatto in coerenza con le previsioni del P.T.C.P. della Provincia di Padova, come risulta dai riscontri evidenziati nel progetto.

2. Eventuali varianti al P.T.C.P. comporteranno l'automatica applicazione delle norme di salvaguardia.

**Art. 78 - Norme di salvaguardia del PATI Tematico del Camposampierese.**

*Adozione Comune S. Giustina in C. Del. C.c. n° 43 del 22.12.2012*

1. Le previsioni del PATI Tematico del Camposampierese, adottato con del. C.c. n° 43/2012 dal Comune costituiscono salvaguardia. L'adeguamento degli elaborati del PAT al PATI tematico del Camposampierese e alle sue successive varianti potrà attuarsi anche nella fase di approvazione dello stesso (art. 15 L.R. 11/2004) tramite presa d'atto del Consiglio Comunale.

**Art. 79 - Norme di salvaguardia del PAI adottato.**

1. Comportano l'applicazione del regime di salvaguardia le norme PAI dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta, Bacchiglione di cui alle deliberazioni n° 1 del 3.3.2004 e n. 4 del 19.6.2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, così come integrate dalla Deliberazione del Comitato Istituzionale del 9.11.2012 (G.U. n° 280 del 30.11.2012) e dal Decreto segretariale 1721 del 26.6.2013.

**Art. 80 - Rinvio finale.**

1. Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del PAT.

COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) - P.A.T.

**ALLEGATO**

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE DEGLI AMBITI DEI CONTESTI  
TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI  
PROGRAMMI COMPLESSI**

Riferimento tavola 4 – Carta della Trasformabilità – Programmi Complessi - art.56 N.T.

## AREA ALL'INTERNO DELL'ATO/3 DI CONTESTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO.

### **PROGRAMMA COMPLESSO N°1.**

#### **1. Definizione**

I Programmi Complessi sono strumenti operativi di carattere programmatico volti alla realizzazione degli obiettivi strategici della pianificazione locale.

Il Programma Complesso n°1 è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'inserimento di diverse tipologie di intervento, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

#### **2. Obiettivi**

L'area ubicata tra la zona industriale e via dei Custozza rappresenta un sito idoneo per la realizzazione di servizi integrati alla produzione e alla residenza.

In detto contesto potranno essere previsti impianti destinati ad aree per servizi di interesse comune, quali impianti sportivi di base, mense aziendali consortili, asili nido ecc alla residenza ed al settore commerciale/direzionale.

I nuovi impianti potranno essere a servizio del sistema produttivo e/o del nucleo urbano. Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione tra il sistema produttivo e il sistema insediativo favorendo le sinergie tra le due componenti, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi.

I nuovi impianti di interesse comune saranno a servizio della comunità e delle associazioni di Santa Giustina in Colle.

#### **3. Direttive e prescrizioni**

La possibile acquisizione di immobili, costituiti da aree da destinare ad uso pubblico ed alla viabilità, ovvero finalizzati al potenziamento delle dotazioni di spazi destinati ad attrezzature di interesse comune sarà favorita da accordi perequativi e compensativi, anche con altri enti pubblici, ovvero ad accordi pubblico-privati, secondo quanto previsto agli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Le modalità di intervento sono assimilabili ad un PUA da attuare anche in modo autonomo e parziale purché preceduti da un Progetto Generale che dovrà contenere le principali infrastrutture di sostegno oltre alle destinazioni specifiche.

Il P.I. potrà modificare il perimetro delle aree di intervento, includendo o stralciando parti di territorio per migliorare l'attuazione degli obiettivi prefissati.

In sede di P.I., nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. all'interno dell'ATO, si dovrà completare la definizione:

- delle destinazioni d'uso ammissibili favorendo le combinazioni funzionali più adeguate,
- dei parametri edilizi ed urbanistici,
- delle tipologie edilizie,
- della viabilità a sostegno degli interventi (anche ciclopedonale),
- forme di incentivazioni per l'edilizia sostenibile.

Dovranno essere disciplinati gli interventi ammessi con la previsione di mitigazioni ambientali, la sistemazione delle aree in sintonia con la rete ecologica locale e la sostenibilità idraulica dell'intero ambito attraverso la redazione di uno studio di compatibilità idraulica.

#### **4. Parametri ed indici**

Il PI, nell'ambito del progetto generale dell'area, fisserà gli indici di edificabilità e tutti gli altri parametri edificatori.

Riferimento tavola 4 – Carta della Trasformabilità – Programmi Complessi - art.56 N.T.

## AREA TRA VIA VILLARAPPA E LE AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DEL CENTRO.

### **PROGRAMMA COMPLESSO N°2.**

#### **1. Definizione**

I Programmi Complessi sono strumenti operativi di carattere programmatico volti alla realizzazione degli obiettivi strategici della pianificazione locale.

Il Programma Complesso n°2 è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'inserimento di diverse tipologie di intervento, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

#### **2. Obiettivi**

L'area ubicata lungo via Villarappa rappresenta un sito idoneo alla realizzazione di nuovi impianti destinati ad aree per servizi di interesse comune (residence per non più giovani) ed alla residenza, essendo la stessa il naturale completamento delle aree residenziali del centro di Santa Giustina in Colle.

L'attuazione dell'area e la sua connessa attrezzatura deve essere accompagnata da un'adeguata viabilità di accesso a via Villarappa e l'eventuale collegamento con via San Giorgio da definirsi in sede di Piano Urbanistico Attuativo.

I nuovi impianti di interesse comune saranno a servizio della comunità e delle associazioni di Santa Giustina in Colle.

Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione tra il sistema assistenziale ed il sistema insediativo favorendo le sinergie tra le due componenti, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi.

Quindi assieme a componenti, per servizi assistenziali (case per anziani, centro anziani), si dovranno potenziare le aree a verde pubblico ed a parcheggio e potranno inoltre trovare ulteriore sviluppo altre funzioni quali istituzioni culturali, associative e per lo svago.

#### **3. Direttive e prescrizioni**

La possibile acquisizione di immobili, costituiti da aree da destinare ad uso pubblico ed alla viabilità, ovvero finalizzati al potenziamento delle dotazioni di spazi destinati ad attrezzature di interesse comune sarà favorita da accordi perequativi e compensativi, anche con altri enti pubblici, ovvero ad accordi pubblico-privati, secondo quanto previsto agli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Il progetto generale, prevede la realizzazione di case alloggio per anziani e residenze private. Dovranno essere disciplinati gli interventi ammessi con la previsione di mitigazioni ambientali, la sistemazione delle aree in sintonia con la rete ecologica locale e la sostenibilità idraulica dell'intero ambito attraverso la redazione di uno studio di compatibilità idraulica.

#### **4. Parametri ed indici**

Il P.I nell'ambito del progetto generale dell'area, destinata soprattutto a destinazioni di servizio e residenziali fisserà gli indici di edificabilità e tutti gli altri parametri edificatori.

Riferimento tavola 4 – Carta della Trasformabilità – Programmi Complessi - art.56 N.T.

## AREA TRA FIUME TERGOLA E VIA DANTE

### PROGRAMMA COMPLESSO N°3.

#### 1. Definizione

I Programmi Complessi sono strumenti operativi di carattere programmatico volti alla realizzazione degli obiettivi strategici della pianificazione locale.

Il Programma Complesso n° 3 è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'inserimento di diverse tipologie di intervento, ivi incluse le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

#### 2. Obiettivi

Il progetto generale, alla base di tale individuazione, è finalizzato alla messa in sicurezza della viabilità lungo via Dante S.P. 39. Tale progetto prevede la realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Tergola e via Dante con immissione su via Dante mediante una nuova rotatoria.

Inoltre, l'area compresa tra il fiume Tergola e via Dante rappresenta un sito idoneo alla realizzazione di nuovi impianti destinati ad attività di servizi di interesse comune complementari alla zona produttiva esistente a nord ovest.

L'attuazione dell'area e la sua connessa attrezzatura è pertanto subordinata ad un'adeguata viabilità di accesso e di raccordo con via Dante.

Le nuove edificazioni saranno a servizio del sistema produttivo e dei nuclei urbani esistenti. Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione tra il sistema produttivo e il sistema insediativo favorendo le sinergie tra le due componenti, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi.

Quindi, assieme a componenti per servizi amministrativi (banche, sportelli bancari), potenziamento delle aree a verde pubblico e del parcheggio, potranno trovare ulteriore sviluppo altre funzioni quali istituzioni culturali, associative, assistenziali, servizi commerciali ed eventualmente servizi di mensa e alloggi (aziendali).

#### 3. Direttive e prescrizioni

L'acquisizione delle aree da destinare all'uso pubblico, ovvero finalizzate al potenziamento della viabilità e delle dotazioni di spazi destinati ad attrezzature di interesse comune, sarà favorita da accordi perequativi e compensativi.

Si potrà altresì dar corso ad accordi perequativi e compensativi, anche con altri enti pubblici, e sottoscrivere accordi pubblico-privati, secondo quanto previsto agli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Il progetto generale, oltre alla realizzazione della viabilità di cui al comma precedente dovrà disciplinare gli interventi ammessi nelle aree per attrezzature di interesse comune, con la previsione di percorsi ambientali e la sistemazione delle aree in sintonia con la rete ecologica locale.

#### 4. Parametri ed indici

Il P.I. dovrà precisare le modalità operative ed i parametri quantitativi per la realizzazione degli interventi con il contemporaneo inserimento di aree da destinare a standard aggiuntivi e servizi adeguati alle funzioni previste all'interno dell'area.

INDICE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	3
Art. 1 - Disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e richiamo alla legislazione vigente.....	3
Art. 2 - Contenuti del PAT.....	3
Art. 3 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS). ....	3
Art. 4 - Elaborati del PAT.....	6
Art. 5 - Strumenti di Attuazione del PAT. ....	7
Art. 6 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica. ....	7
Art. 7 - Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio. Compensazione urbanistica. ....	13
Art. 8 - Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore.....	14
Art. 9 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. Applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche. ....	15
Art. 10 - Confine comunale e del P.A.T.....	17
PARTE SECONDA DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE .....	18
CAPO I - DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE - ELABORATO 1 - SCALA 1:10000.....	19
NORME GENERALI .....	19
Art. 11 - Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 parte III - (art.142/1 lett. c) Corsi d'acqua. ....	20
Art. 12 - Vincolo Paesaggistico e di destinazione agro-silvo-pastorale – Usi civici. ....	21
Art. 13 - Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 parte III Titolo 1 - Zone di interesse archeologico.....	22
Art. 14 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II - art. 10 - 12.....	22
Art. 15 - Vincolo sismico. (O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3).....	24
Art. 16 - Ambiti naturalistici di livello regionale. ....	24
Art. 17 - Centri storici.....	24
Art. 18 - Agro centuriato.....	25
Art. 19 - Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 - Pericolo moderato).....	26
Art. 20 - Idrografia / fasce di rispetto di 10 mt. ....	27
Art. 21 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / fasce di rispetto. .....	28

Art. 22 - Fasce di rispetto stradali.....	30
Art. 23 - Ferrovia / Fasce di rispetto.....	31
Art. 24 - Gasdotti / Fasce di rispetto.....	31
Art. 25 - Cimiteri / Fasce di rispetto.....	32
Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	33
Art. 27 - Aree a rischio di incidente rilevante /Fasce di rispetto.....	34
Art. 28 - Allevamenti zootecnici.....	34
Art. 29 - Allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi.....	35
Art. 29bis - Limite Centri abitati.....	36
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI - ELABORATO 2 - SCALA</b>	
1:10000 .....	37
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>37</b>
Art. 30 - Soppresso.....	37
Art. 31 - Ambiti / Paesaggi da rigenerare: "Paesaggio prati stabili". .....	37
Art. 32 - Elementi lineari - Corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico.....	37
Art. 33 - Ambiti / Corsi d'acqua. ....	38
Art. 34 - Elementi lineari - Ex ferrovia Ostiglia.....	38
Art. 35 - Soppresso.....	39
Art. 36 - Limite inferiore delle risorgive. Ambito di pianificazione naturalistica-paesaggistica coordinata da sottoporre alla direttiva del PTCP - Fasce di ricarica delle risorgive. ....	39
Art. 37 - Elementi puntuali - Sorgenti. ....	39
Art. 38 - Ambiti - Centri storici, Pertinenze scoperte da tutelare di Villa Morosini - Custoza. .	40
Art. 39 - Elementi lineari - Graticolato romano. ....	40
Art. 40 - Elementi puntuali - Edifici di valore storico monumentale.....	41
Art. 41 - Elementi puntuali - Edifici di architettura del novecento.....	41
Art. 42 - Elementi puntuali - Archeologia industriale: antichi mulini. ....	42
Art. 43 - Elementi puntuali - Villa individuata nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (Villa Morosini, Custoza). ....	42
Art. 44 - Ambiti di produzione agricola e di pregio ambientale.....	43
<b>CAPO III - DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO - TAV. 3 - SCALA 1:10000</b>	
.....	44
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>44</b>
Art. 44bis - Ambito del bacino scolante della Laguna di Venezia - PTCP (Tav. 2a) - art. 14.3 NT. ....	45
Art. 45 - Aree idonee. ....	46
Art. 46 - Aree idonee a condizione.....	46
Art. 47 - Aree non idonee.....	47

Art. 48 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico. ....	47
Art. 49 - Aree di risorgiva. ....	50
Art. 50 - Idrografia / Zone di tutela – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett g). ....	50
Art. 50bis - Le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto. ....	51
Art. 51 - Qualità biologiche dei corsi d'acqua (Ambiente leggermente inquinato – condizioni intermedie tra leggermente inquinato e inquinato). ....	52
Art. 51bis - Aree ad elevata utilizzazione agricola. ....	52
<b>CAPO IV - DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO - ELABORATO</b>	
<b>4 - SCALA 1:10000. ....</b>	<b>53</b>
Art. 52 - Individuazioni degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). ....	53
Art. 53 - Aree di urbanizzazione consolidata. (Residenza e servizi per la residenza - Attività economiche non integrabili con la residenza) ....	70
Art. 54 - Edificazione diffusa. ....	71
Art. 55 - Aree di riqualificazione e riconversione. ....	73
Art. 56 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi. ....	78
Art. 57 - Opere incongrue. ....	78
Art. 58 - Limiti fisici alla nuova edificazione. ....	79
Art. 59 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo. ....	80
Art. 60 - Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza. Servizi di interesse comune sovracomunale. ....	81
Art. 61 - Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto. Previsioni potenziamento viabilità sovracomunale (SP 22 e SP 39). ....	82
Art. 62 - Itinerari storico-ambientale di interesse sovracomunale. Percorsi d'interesse turistico sovracomunali. Percorsi ciclopedonali esistenti/di progetto. ....	83
Art. 63 - Sostenibilità - Inquinamento luminoso. ....	84
<b>CAPO V - VALORI E TUTELE</b> ....	
<b>85</b>	<b>85</b>
Art. 64 - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. ....	85
Art. 65 - Edifici e complessi di valore storico/testimoniale. ....	85
Art. 66 - Pertinenze scoperte da tutelare. ....	89
Art. 67 - Coni visuali. ....	89
Art. 68 - Area di connessione naturalistica - Isole ad elevata naturalità. ....	90
Art. 69 - Corridoi ecologici principali - Blueway. Corridoi ecologici principali - Greenway. ....	90
Art. 70 - Corridoi ecologici secondari - Blueway. ....	91
Art. 71 - Barriere naturali. ....	92



Art. 72 - Barriere infrastrutturali comunali e sovracomunali. Barriere infrastrutturali lineari/sovracomunali.....	92
Art. 73 - Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli.....	93
Art. 73bis - Prescrizioni Commissione Regionale VAS e determinazioni istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale.....	94
PARTE TERZA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	96
Art. 74 - Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.....	96
Art. 75 - Norme di salvaguardia.....	96
Art. 76 - Norme di salvaguardia del PTRC adottato.....	97
Art. 77 - Norme di salvaguardia al PTCP.....	97
Art. 78 - Norme di salvaguardia del PATI Tematico del Camposampierese.....	97
Art. 79 - Norme di salvaguardia del PAI adottato.....	97
Art. 80 - Rinvio finale.....	97
ALLEGATO DISPOSIZIONI SPECIFICHE DEGLI AMBITI DEI CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI.....	98
PROGRAMMA COMPLESSO N°1.....	99
PROGRAMMA COMPLESSO N°2.....	100
PROGRAMMA COMPLESSO N°3.....	101