

COMUNE DI ESTE
Provincia di PADOVA



P.A.T.

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



UFFICIO DI PIANO

IL SINDACO
dott. Giancarlo PIVA

**ASSESSORE
all'URBANISTICA**
Pierantonio CAPODAGLIO

**UFFICIO TECNICO –
URBANISTICA**
arch. Renzo CAMPORESE
arch. Lisa ZOVI
dott. Alessandra MENEGHETTI

IL PROGETTISTA
arch. Aldo Gianni MARANGON

V.A.S.
arch. Pierluigi MATTERAGLIA

ANALISI GEOLOGICHE
dott. Gino BORELLA

ANALISI AGRONOMICHE
Dott. Andrea ALLIBARDI

**INFORMATIZZAZIONE DATI
E Q.C.**
ABITAT Sistemi Informativi
Territoriali

**VALUTAZIONE DI
COMPATIBILITA'
IDRAULICA**
ing. Alessandro CAVALLETTO

LUGLIO 2010

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	7
Art. 1- Disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e richiamo alla legislazione vigente.	7
Art. 2- Contenuti del PAT.....	7
Art. 3- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	7
Art. 4 - Elaborati del PAT	15
Art. 5 - Strumenti di Attuazione del PAT	15
Art. 6 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.	15
Art. 7 - Modalità per l'applicazione della perequazione territoriale	19
Art. 8 - Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica.	19
Art. 9 - Normativa in applicazione di Leggi Regionali e statali di altri settori e di strumenti di livello superiore.....	20
Art. 10 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche.	21
Art.11- Confini comunali.....	22
PARTE SECONDA -DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	23
CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE - ELABORATO 1 – SCALA 1:10000	24
NORME GENERALI.....	24
VINCOLI	24
Art. 12 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III - Aree di notevole interesse pubblico	24
Art. 13 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Corsi d'acqua	26
Art. 14 – Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III – Aree boscate	28
Art. 15 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Zone di interesse archeologico	29
Art. 16 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II	31
Art. 17 – Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30/12/1923 n.3267	32
Art. 18 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4	32
RETE NATURA 2000	33
Art. 19 – Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale.....	33
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	34
Art. 20 – Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (già istituito con L.R. 10.10.1989 n. 38 e s.m.i.)	34
Art. 21 – Ambiti naturalistici di livello regionale.....	35
Art. 22 – Centro storico.....	35
Art. 23 – Itinerari di valore storico-ambientale	37
Art. 24 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato/ P2 – Pericolo medio/ P3 – Pericolo elevato)	37
ALTRI ELEMENTI	39

Art. 25 - Idrografia / Fascia di rispetto – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett g)	39
Art. 26 – Discarica / Fascia di rispetto	40
Art. 27 – Cave (Rif. P.R.C.E. – Piano Cave)	41
Art. 28 - Depuratori / Fasce di rispetto	41
Art. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto	41
Art. 30 - Ferrovia / Fasce di rispetto	42
Art. 31 – Zone militari.....	43
Art. 32 - Elettrodotti / Fasce di rispetto	43
Art. 33 – Cimiteri / Fasce di rispetto	44
Art. 34 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	45
Art. 35 - Gasdotto	46
Art. 36 - Oleodotto	46
Art. 37 – Allevamenti zootecnici	47
Art. 38 - Comune afferente al P.A.T.I. dell’area dell’Estense e dei Colli	50
CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI – ELABORATO 2 – SCALA 1:10000	51
NORME GENERALI.....	51
INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA	51
Art. 39 – Ambiti non idonei	51
Art. 40 – Elementi puntuali /Area di frana attiva.....	51
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE	51
Art. 41 – Protezione agro-forestale del Parco Colli	51
Art. 42 – Elementi lineari e areali / Corsi d’acqua	52
Art. 43 – Elementi puntuali / Grandi Alberi e Monumentali vegetali	52
INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE	53
Art. 44 – Ambiti / Pertinenze di edifici storici (Parchi e giardini storici)	53
Art. 45 – Elementi lineari (Le mura del Castello e l’intero complesso storico).....	53
Art. 46 – Elementi puntuali (Ville non vincolate)	54
Art. 47 – Recinzioni storiche	54
CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA’ DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 – SCALA 1: 10000.....	55
GENERALITA’	55
COMPATIBILITA’ GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI	55
Art. 48 – Aree idonee.....	59
Art. 49 – Aree idonee a condizione (DE, ES, ES1, G1, G2, G3, ID, PE).....	60
Art. 50 – Aree non idonee.....	61
AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	62
Art. 51 – Aree di frana attiva	62
Art. 52 – Aree a dissesto idrogeologico (IDR) – (aree esondabili e/o a ristagno idrico)	62
Art. 53 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico con riferimento al P.A.I.	65
ALTRE COMPONENTI	65

Art. 54 – Ex Cave Parco Colli.....	65
Art. 55 – Corsi d’acqua e specchi lacuali (alvei ed argini).....	65
Art. 56 - Golene	67
Art. 57 – Aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d’acqua di fiumi e nelle isole fluviali.....	67
Art. 58 – Aree boschive o destinate a rimboschimento	67
Art. 59 – Aree di interesse storico, ambientale e artistico	68
Art. 60 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete	68
Art. 61 – Allevamenti	68
Art. 62 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto dei Colli Euganei	68
Art. 63 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto di pianura	68
Art. 64 – Area tributaria della Laguna del veneto (P.T.R.C.)	69
Art. 65 - Aree a scolo meccanico (P.T.C.P.).....	69
Art. 66 – Ambito di eterogenea integrità agricola.....	69
Art. 67 – Ambito del bacino scolante.....	70
Art. 68 – Qualità biologica dei corsi d’acqua (Ambiente leggermente inquinato).....	70
Art. 69 – Principali siti industriali inquinanti (P.T.C.P.).....	71
Art. 70 - Siti potenzialmente contaminati (P.T.C.P.)	71
CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA’ DEL TERRITORIO –	
ELABORATO 4 – SCALA 1:10000	72
Art. 71 – Centro Storico	72
INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)	72
PREMESSE DI CARATTERE GENERALE (DIRETTIVE) DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DEL P.I.....	72
A) NUCLEI EDIFICATI CON PREVALENTE USO RESIDENZIALE E SERVIZI.....	74
B) IL CONTESTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO OMOGENEO	75
C) IL TERRITORIO AGRICOLO.....	78
LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA.....	81
D) INFRASTRUTTURE	82
Art. 72 – ATO 1 – Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei.....	82
Art. 73 – ATO 2 – Ambito di notevole valore storico-architettonico-ambientale.....	83
Art. 74 – ATO 3 – Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare	84
Art. 75 – ATO 4 – Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice – Legnago e la nuova S.R. n.10	85
Art. 76 – ATO 5 – Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana. 86	
AZIONI STRATEGICHE.....	87
Art. 77 – Aree di urbanizzazione consolidata.	87
Art. 78 – Edificazione diffusa.....	88
Art. 79 – Aree di riqualificazione e riconversione.	90
Art. 80 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza	90

Art. 81 – Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza.....	91
Art. 82 – Linee preferenziali di sviluppo residenziale-produttivo-direzionale-commerciale	92
Art. 83 – Polo produttivo da confermare.....	94
Art. 84 – Ambito su cui favorire l'agglomerazione urbana su polo consolidato, potenziamento della rete di servizi alla produzione di rango superiore e delle aree per gli insediamenti produttivi (PTCP).....	95
Art. 85 – Limite di contenimento dell'espansione urbana	96
Art. 86 – Politiche agricole individuate dal P.T.C.P. – Patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata (Olio d'oliva Veneto D.O.P. – Vino Colli Euganei D.O.C.).....	96
Art. 87 – Ferrovia / Fascia di rispetto	97
Art. 88 – Limiti fisici alla nuova edificazione.....	97
Art. 89 – Area produttiva secondaria di eccellenza.....	98
Art. 90 – Valenze (Porta Est e Porta Ovest)	98
VALORI E TUTELE	99
Art. 91 – Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.....	99
Art. 92 – Aree per la formazione di ambiti di interesse naturalistico/agrario a valenza comunale	101
Art. 93 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	101
Art. 94 – Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42/2004.....	102
Art. 95 – Principali edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	102
Art. 96 – Individuazioni areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico (P.T.R.C.).....	102
Art. 97 – Pertinenze scoperte da tutelare.....	102
Art. 98 – Contesti figurativi dei complessi monumentali.....	103
Art. 99 – Ambito di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzare e paesaggi storici – Colli Euganei (PTCP)	103
Art. 100 – Paesaggi da rigenerare – Aree ad elevato tasso di monumentalità (PTCP)	103
Art. 101 – Paesaggi da rigenerare – Paesaggio collinare Euganeo (PTCP).....	104
Art. 102 – Coni visuali.....	104
Art. 103 – Percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o di progetto	104
Art. 104 – Zona di ammortizzazione o transizione (area di connessione naturalistica).....	105
Art. 105 – Matrice naturale primaria (Area nucleo) e Isole ad elevata naturalità (stepping stones)	106
Art. 106 – Corridoi ecologici principali (greenway e blueway)	107
Art. 107 – Corridoi ecologici secondari (greenway e blueway)	108
Art. 108 – Nodi	108
Art. 109 – Barriere infrastrutturali	108
Art. 110 – Barriere naturali.....	109

PARTE TERZA – NORMATIVA GENERALE DI INDIRIZZO DI CARATTERE AMBIENTALE..... 111

Art. 111 – Tutela dei Centri Storici.....	112
Art. 112 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni.	113
Art. 113 – Tutela della falda acquifera sotterranea.....	114
Art. 114 – Inquinamento luminoso.....	114
Art. 115 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico	115

Art. 116 – Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.....115

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI..... 116

Art. 117 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.117

Art. 118 – Norme di salvaguardia117

Art. 119 – Norme di salvaguardia del PTRC adottato e del PTCP118

Art. 120 – Modifiche al PAT118

Art. 121 – Modifiche conseguenti a varianti legislative.....118

Art. 122 – Rinvio finale.118

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

1. La disciplina urbanistica del PAT relativa all'uso del territorio del Comune in esso ricompreso riguarda gli aspetti strategici concernenti le operazioni di corretta gestione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le norme di attuazione del PAT esplicano le modalità per la messa in atto di operazioni di tutela e di modifica congruenti con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

2. Nelle presenti norme di attuazione le disposizioni sono distinte in "PRESCRIZIONI" e "DIRETTIVE". Le prescrizioni sono norme immediatamente prevalenti e comportano l'automatica variazione e la sostituzione delle parti degli strumenti urbanistici e dei piani comunali di altra natura che risultino difformi. Le direttive rappresentano indirizzi e sono da recepire in sede di formazione del PI da parte del Comune.

3. Il Piano di Assetto del Territorio ed il successivo Piano degli Interventi costituiscono il Piano Regolatore Comunale ai sensi dell'art. 12 della L.R. 23 aprile 2004, n.11.

Art. 2- Contenuti del PAT

1. Il PAT è lo strumento di pianificazione strutturale del comune, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

2. Ha i contenuti di cui all'art.13 L.R. n.11/2004.

Art. 3- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

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

2. 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 dopo l'approvazione del primo p.i., 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 conoscitivo 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 revisione del PI, la Giunta Comunale presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
- alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
- alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
- 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.

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.

DIRETTIVE

4. Attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione

- a) Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I, co.g).
- b) Con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida VIA, 18 giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto.
- c) Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.
- d) Le mitigazioni previste dal rapporto ambientale e contenute nell'elaborato W10 "Rapporto Ambientale - mitigazioni", applicate specificatamente alle singole azioni di piano secondo quanto previsto dal sopraccitato elaborato, sono le seguenti:

I	Canalizzazione, raccolta e recupero acque
II	Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
III	Consolidamento e rinverdimento spondale
IV	Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata

V	Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture)
VI	Barriere arboree
VII	Misure di inserimento paesaggistico
VIII	Interventi a verde
IX	Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
X	Contenimento del consumo di suolo (ex. espansione in altezza...)
XI	Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree
XII	Uso di fonti energetiche rinnovabili (<i>Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici</i>)
XIII	Edilizia ecosostenibile (<i>Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici</i>)
XIV	Illuminazione e rumore
XV	Coperture, terrazzi e pareti verdi

e) Le azioni per le quali sono previste le misure di mitigazione sono le seguenti:

Azioni	Mitigazioni
INFRA 2: Bretella a Ovest del Centro	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque IV Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata V Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture) VI Barriere arboree
PROD 1: Completamento del produttivo non realizzato	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque VI Barriere arboree VII Misure di inserimento paesaggistico XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici) XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
PROD 2 Nuovo polo produttivo di interesse provinciale	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque VI Barriere arboree VII Misure di inserimento paesaggistico X Contenimento del consumo di suolo (ex. espansione in altezza...) XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici) XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
PROD 3 Espansione minima delle aree produttive	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque VI Barriere arboree VII Misure di inserimento paesaggistico X Contenimento del consumo di suolo (ex. espansione in altezza...) XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici) XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
SERV 1 Realizzazione del	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque

Azioni	Mitigazioni
nuovo Ospedale unico a Schiavonia	VI Barriere arboree VII Misure di inserimento paesaggistico XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici) XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
RES 1 Completamento delle aree insediative residenziali previste e non realizzate del PRG	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici) XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
RES 2 Sviluppo insediativo residenziale	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque V Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture) VII Misure di inserimento paesaggistico VIII Interventi a verde XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici) XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
RES 4 Riqualificazione ambientale A	I Canalizzazione, raccolta e recupero acque II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico VII Misure di inserimento paesaggistico XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici) XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
RES 5 Riqualificazione Ambientale B e C	IX Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici) XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici) XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
RES7 Zone di riqualifica e riconversione	VII Misure di inserimento paesaggistico XV Coperture, terrazzi e pareti verdi

PRESCRIZIONI

- f) Le opere e gli interventi di mitigazione, definite nelle presenti norme tecniche dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni. La realizzazione delle opere e degli interventi di mitigazione di cui al presente comma lettera d) ed e) del presente articolo, dovrà seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale - Mitigazioni e Compensazioni, le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.
- g) Le mitigazioni di cui alla lettera d ed e sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla

procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a VIA dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.

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

6. Direttive per il monitoraggio

- a) Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- b) Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.
- c) Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- d) Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.
- e) Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).
- f) E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.
- g) Si prevede la redazione periodica nei tempi di cui al punto 2 di un rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare

tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.

- h) Il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.
- i) Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MODIFICHE DEL TERRITORIO

M1. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este
<i>Calcolo</i>	metri quadri di SAU trasformata dal PI
<i>Periodicità</i>	biennale

M2. FRAMMENTAZIONE DEL TERRITORIO	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este
<i>Calcolo</i>	densità di infrastrutture di trasporto (km rete/kmq)
<i>Periodicità</i>	biennale

M3. AREE DISMESSE SUL TERRITORIO COMUNALE	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este
<i>Calcolo</i>	Aree da bonificare sul territorio comunale
<i>Calcolo</i>	Aree da bonificare
<i>Periodicità</i>	biennale

M4. GESTIONE SOSTENIBILE DELLE FORESTE E DEL VERDE PUBBLICO	
<i>Fonte dati</i>	Regione Veneto, Comune di Este
<i>Calcolo</i>	variazioni della superficie forestale e del verde pubblico, differenziate per tipologia
<i>Periodicità</i>	biennale

M5. TUTELA DEL PAESAGGIO	
<i>Fonte dati</i>	Regione Veneto, Provincia di Padova, Sovrintendenza ai beni paesaggistici
<i>Calcolo</i>	superficie degli ambiti paesaggistici tutelati
<i>Periodicità</i>	biennale

M6. INDICE DI ECOSOSTENIBILITÀ	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este
<i>Calcolo</i>	numero di nuove residenze-ristrutturazioni-ricostruzioni con classificazione A-B-C/numero totale nuove residenze-ristrutturazioni-ricostruzioni Per la classificazione, fino all'emanazione di una specifica normativa regionale si fa riferimento al DPR 59/2009.

<i>Periodicità</i>	biennale
--------------------	----------

SERVIZI ALLA POPOLAZIONE

S1. DOMANDA DI TRASPORTO E RIPARTIZIONE MODALE	
<i>Fonte dati</i>	Regione Veneto, Provincia di Padova, Comune di Este
<i>1°Calcolo</i>	numero di passeggeri per km nel trasporto pubblico locale
<i>2°Calcolo</i>	numero di spostamenti giornalieri casa-scuola/lavoro e modalità di trasporto
<i>3°Calcolo</i>	incremento dei km di piste ciclabili
<i>Periodicità</i>	biennale

S2. UTENZE ALLACCIATE ALL'ACQUEDOTTO	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este, Ente Gestore
<i>Calcolo</i>	numero utenze complessive/numero utenze allacciate
<i>Periodicità</i>	annuale

S3. UTENZE ALLACCIATE ALLA RETE FOGNARIA	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este, Ente Gestore
<i>Calcolo</i>	numero utenze complessive/numero utenze allacciate
<i>Periodicità</i>	annuale

S4. RECUPERO DI RIFIUTI MEDIANTE RICICLO, REIMPIEGO E RIUTILIZZO	
<i>Fonte dati</i>	Consorzio di gestione rifiuti locale, ARPAV
<i>Calcolo</i>	t/anno e percentuale di rifiuti recuperati per tipologia di recupero
<i>Periodicità</i>	annuale

S5. ENERGIA	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este
<i>Calcolo</i>	Installazione di solare fotovoltaico
<i>Periodicità</i>	annuale

ESPOSIZIONE A FATTORI INQUINANTI

E1. EMISSIONI DI SOSTANZE INQUINANTI NELL'ATMOSFERA (EMISSIONI DISTINTE PER FONTE DI DIVERSI PARAMETRI)	
<i>Fonte dati</i>	Rete di monitoraggio della Qualità dell'aria dell'ARPAV
<i>Calcolo</i>	kg e multipli-sottomultipli/anno
<i>Periodicità</i>	annuale

E2. INQUINAMENTO DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI	
<i>Fonte dati</i>	Rete di monitoraggio delle acque superficiali dell'ARPAV
<i>Calcolo</i>	valori SECA dei corsi d'acqua
<i>Periodicità</i>	annuale

E3. INQUINAMENTO ACQUE SOTTERRANEE	
<i>Fonte dati</i>	Rete qualitativa delle acque sotterranee dell'ARPAV
<i>Calcolo</i>	valori SCAS dei corsi d'acqua
<i>Periodicità</i>	annuale

E4. CONTAMINAZIONE DEL SUOLO E DELLE ACQUE	
<i>Fonte dati</i>	Provincia di Padova, ARPAV
<i>Calcolo</i>	ettari di zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
<i>Periodicità</i>	biennale

E5. INQUINAMENTO ACUSTICO	
<i>Fonte dati</i>	ARPAV. Provincia di Padova, Comune di Este
<i>Calcolo</i>	sorgenti controllate e percentuale di queste per cui si riscontra almeno un superamento dei limiti
<i>Periodicità</i>	annuale

E6. ESPOSIZIONE ALL'INQUINAMENTO ACUSTICO	
<i>Fonte dati</i>	ARPAV, Provincia di Padova, Comune di Este
<i>Calcolo</i>	percentuale della popolazione residente in ciascuna zona acustica
<i>Periodicità</i>	biennale

E7. ELETTROMAGNETISMO	
<i>Fonte dati</i>	Comune di Este
<i>Calcolo</i>	Sorgenti di radiazione non ionizzanti
<i>Calcolo</i>	Superamenti dei limiti in aree campione
<i>Periodicità</i>	biennale

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

Art. 4 - Elaborati del PAT

1. Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1- carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10000;
- Tav. 2- carta della invariante – scala 1:10000;
- Tav. 3- carta della fragilità – scala 1:10000;
- Tav. 4- carta della trasformabilità – scala 1:10000;
- Norme tecniche
- Quadro conoscitivo (banca dati alfa-numerica);
- Relazione Tecnica e Relazione sintetica;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Art. 5 - Strumenti di Attuazione del PAT

1. Il PAT si attua a mezzo:

- del piano degli interventi (PI), ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e successive modifiche. Il PRG vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del PAT; a seguito dell'approvazione del PAT il PRG acquista il valore e l'efficacia di PI per le sole parti compatibili con il PAT fino all'approvazione dell'effettivo primo Piano degli Interventi;
- degli accordi tra soggetti pubblici e privati e degli accordi di programma, ai sensi rispettivamente dell'art. 6 e dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e della L. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Il PAT stabilisce le seguenti norme per la perequazione urbanistica in riferimento anche a quanto contenuto nel Titolo IV delle Norme Tecniche Attuative del P.A.T.I. dell'Estense.

1. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1.1) Ambiti assoggettati a perequazione

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

1.1.2. 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.

1.1.3. 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.

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

Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

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

1.1.4.2. 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.

1.1.4.3. 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 inferiore al 40% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

1.1.4.4. 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.

1.1.4.5. 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.

1.1.4.6. 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.

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

1.1.4.8. 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; 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.

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

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

1.1.4.10. Tali atti / strumenti attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

1.1.4.11. La quantificazione della quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo.

Tale quota dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

Ambiti di riqualificazione e riconversione:

1.1.4.12. 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.

1.1.4.13. La quantificazione della quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria;

1.1.4.14. L'eventuale quota di plus-valore dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

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:

1.1.4.15. 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 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 standards pubblici esistenti;
- numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;
- destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).

1.1.4.16. 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.

1.2) Modalità di applicazione

1.2.1. Gli ambiti assoggettati a perequazione, con esclusione di quelli relativi ad interventi di completamento di cui al precedente punto 1.1.3, 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 cedersi 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.

Art. 7 - Modalità per l'applicazione della perequazione territoriale

1. Le modalità per l'applicazione della perequazione territoriale, fra comuni, sono quelle indicate al punto 7 dell'Allegato 2 alle Norme Tecniche Attuative del P.A.T.I. dell'Estense adottato.

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

Il PAT stabilisce le seguenti norme per la riqualificazione ambientale, il credito edilizio e la compensazione, in riferimento anche a quanto contenuto nel Titolo IV delle Norme Tecniche Attuative del P.A.T.I. dell'Estense.

1. DEFINIZIONI

- 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) delle DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

2. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- a) riconversione;
- 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 (compensazione urbanistica);
- 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.

2.2. 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 punto 2.1);
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.

2.3. 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 punto 2.1);
- 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 2.1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

2.4. per gli interventi di cui al presente articolo, il Comune predispone unitamente al PI una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto 2.1), i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente punto 2.2, e l'eventuale indicazione degli ambiti di cui al precedente punto 2.3 qualora specificamente individuati.

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

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

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

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

Art. 10 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche.

1. Il PAT, in armonia con i disposti del punto 12.6 delle Norme Tecniche Attuative del P.A.T.I. dell'Estense detta i seguenti criteri per la disciplina delle attività produttive in zona impropria da attuarsi con il PI:

- Non è ammissibile la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nel medesimo sito: la demolizione di volumi esistenti fa evidentemente cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente di trasferire l'attività in zone idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
- Nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché venga riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare le attività esistenti. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI
- Divieto di ampliare strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte non vanno consolidate.
- Divieto di trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti: se l'attività si trasferisce va ubicata in zona a ciò predisposta.
- Gli ampliamenti devono essere collocati in contiguità al fabbricato esistente e non possono essere nuove costruzioni, ossia non è ipotizzabile prevedere l'ampliamento di una attività esistente che consista in un nuovo edificio isolato lontano dalle attività "madre", per gli stessi motivi esposti sopra.
- Divieto di ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio.
- Divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- Divieto di ampliare edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita (la casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.). Consentire ampliamenti a carattere tipicamente produttivo di edifici residenziali a tipologia conclusa comporta elementi di confusione urbana e disturbo estetico che degradano i connotati architettonico - ambientali del tessuto e/o del contesto.
- Rispetto dell'art. 41 del P.T.R.C.: in zona residenziale volume inferiore a 1001 mc, superficie utile di calpestio inferiore a 251 mq, rapporto di copertura 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.
- Impossibilità di prevedere ampliamenti dell'area di pertinenza, in quanto se da un lato si vuole consentire il mantenimento dell'attività in essere, dall'altro consentire acquisizioni di nuove aree ai fini produttivi potrebbe generare surrettiziamente delle nuove zone industriali fuori dal controllo del PAT e del PI.
- Le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, per evitare la possibilità di utilizzare aree di proprietà lontane dagli impianti e/o di assegnare ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con l'attività. E' il caso di sottolineare che l'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- Gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare, purchè riconoscibili, per motivi di uniformità di immagine.

- Fruibilità aree per servizi: poiché si tratta di aree per servizi di uso pubblico, le stesse devono essere collocate in modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici.
- 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.

2. Il PI dalla ricognizione delle attività produttive in zona impropria potrà consentire ampliamenti a condizione 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/o privato di uso pubblico pertinenziale alla sola attività.

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

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

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

- impegni, modalità e tempi per gli interventi di riqualificazione architettonico - ambientale e per la realizzazione delle opere contenute nel progetto presentato;
- definizione delle opere pubbliche necessarie per il miglioramento delle condizioni di accessibilità del sito ove è insediata l'attività e/o per la riduzione degli impatti, nonché delle modalità di realizzazione delle stesse con attribuzione dei relativi oneri - in misura parziale o totale - a carico dei privati. Ogni scheda di attività produttiva riconosciuta dal PI dovrà essere corredata da adeguata documentazione dello stato di fatto e di progetto.

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

7. 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, 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 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con la Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

Art.11- Confini comunali

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

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

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

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. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

VINCOLI

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

Art. 12 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III - Aree di notevole interesse pubblico

(artt. 8.2.1 e 8.3.1 PATI dell’Estense)

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art.136 e 157 del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del art. 146 del D.Lgs 42/2004.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesaggistica 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. 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, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.

4. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI, attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

5. 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.

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

7. L'Amministrazione Comunale in sede di elaborazione del PI:

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

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

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

9. 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.

10. 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.

11. 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 ZTO A e B del PRG previgente.

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

Art. 13 - Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 parte III - Corsi d'acqua

(art. 8.2.3 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c) 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. La disposizione di non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 ricadevano all'interno dei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

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.

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 e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. 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.

6. 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, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.

7. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI, attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

8. 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.

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

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

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

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

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

12. Per la formazione del prontuario - sussidio operativo, si partirà da uno studio, esteso all'ambito comunale ed ai Comuni limitrofi, 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.

13. 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.

14. 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.

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

Art. 14 – Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III – Aree boscate

(artt. 8.2.4 e 8.3.1.1 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Per le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. lgs. 42/2004 sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 12 precedente.

2. Non saranno ammesse nuove costruzioni.

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

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

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

7. Gli interventi ammessi in aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e 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 esecuzione alla L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

8. Il PI provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate in conformità con gli indirizzi dell'Azienda Regionale Veneto Agricoltura, integrando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

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

10. Sono integralmente richiamate e ribadite le ulteriori direttive di cui all'art. 12 precedente e le direttive di cui alle lettere c) e d) punto 8.2.4 art. 8 del P.A.T.I. dell'Estense.

11. Nei casi di aree boschive, i Comuni, in sede di P.I., attraverso rilievi sul campo, verificherà la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di "bosco", di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, i Comuni verificano la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

Art. 15 – Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Zone di interesse archeologico

(art. 8.2.5 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, art. 157 del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del succitato D.Lgs.

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del 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.

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 e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

6. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI, attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

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

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) 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.

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

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

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

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

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

- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

11. Per la formazione del prontuario – sussidio operativo, si partirà da uno studio, esteso al territorio comunale ed ai Comuni limitrofi, 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.

12. 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.

13. 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 Veneto d'intesa con la Soprintendenza Archeologica.

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

Art. 16 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 parte II

(artt. 8.1, 8.3.2 e 8.3.4.1 PATI dell'Estense)

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.

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

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 la demolizione e/o conformazione 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 pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.

Art. 17 – Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30/12/1923 n.3267 (art. 8.2.4 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Il comune fa proprio quanto stabilito dal Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei e ne svilupperà i contenuti con il P.I.;

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

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

4. In sede di redazione del P.I., il comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle ZTO A e B del PRG previgente e i disposti di cui al Punto 8.2.4 del PATI dell'Estense.

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

Art. 18 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4 (art. 7.1 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

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

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

RETE NATURA 2000

Art. 19 – Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale

(art. 6.1 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 11 ottobre 2006 n.2006 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio", il PI, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe e delle ZPS.

3. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC / ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT.

4. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n.2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni."

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Nella formazione del PI si dovrà provvedere a:

- individuare le opere incongrue e gli elementi di degrado, prescrivendone la demolizione e/o conformazione e disciplinandone il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione.

6. Tale disciplina dovrà prevedere in particolare:

- che ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che "in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale".
- che nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
- che nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

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

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

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

Art. 20 – Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (già istituito con L.R. 10.10.1989 n. 38 e s.m.i.)

(art. 6.1.6 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. In tale ambito vige quanto dettato dalle norme del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei vigente.

DIRETTIVE

Aree limitrofe al Parco Colli Euganei

2. Il PI, di concerto con gli Enti competenti, dovrà predisporre un piano specifico che preveda:

- a. di predisporre l'organizzazione della viabilità in gerarchie e la differenziazione dei percorsi e degli itinerari storico monumentali e naturalistici;
- b. di intensificare le connessioni "verdi" tra i sistemi ambientali (soprattutto parchi e canali) interclusi nei centri urbani e il sistema collinare.

La pianificazione in oggetto dovrà comunque attenersi agli indirizzi contenuti nella normativa del Piano Ambientale dei Colli Euganei, in particolare al contenuto dell'art. 18 per le aree limitrofe al Parco, e degli art. 12, 13, 14, 15 e 16 per la relativa classificazione in zone e sottozone, in coordinamento con i contenuti del P.A.T.I. dei Colli.

Art. 21 – Ambiti naturalistici di livello regionale

(art. 6.1.2 PATI dell'Estense)

1. Aree ad alta sensibilità ambientale, individuate nel P.T.R.C., soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C. Trattasi di ambiti individuati all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei vigente. Tale ambito è regolamentato dalle norme di Piano di cui sopra.

Art. 22 – Centro storico

(art. 8.2.6 PATI dell'Estense)

1. Il centro storico individuato nel PAT fa riferimento all'ambito già normato dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della L.R. 80/80. In tale ambito si applicherà la seguente disciplina.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il perimetro del centro storico riportato negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermato dal PAT potrà essere modificato, sia nella forma che nelle norme, in sede di formazione del PI in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

3. Il PI recepirà la disciplina già dettata dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della L.R. 80/80, e verificandone la congruenza e provvedendo, se necessario, all'integrazione di tale disciplina nel rispetto dei seguenti obiettivi e metodologie e delle direttive del PATI dell'Estense di cui al punto 8.2.6:

OBIETTIVI:

- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione

naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

METODOLOGIE:

- determinazione, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, delle categorie in cui essi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche.
- definizione per ogni categoria così individuata degli interventi necessari a raggiungere le finalità della riqualificazione, del riuso e della salvaguardia.
- descrizione delle norme da osservare negli interventi consentiti;
- individuazione delle aree e degli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento.
- delimitazione delle aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.

4. Il P.I. pertanto sulla base delle categorie di seguito indicate, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento attraverso gradi di protezione:

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

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

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

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

5 - edifici con nessun valore ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome

e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve essere finalizzato a ripristinare nel fabbricato connotati compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali.

In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

6 - edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano.

L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

Il PI potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie di cui ai punti 1 e 6.

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

Art. 23 – Itinerari di valore storico-ambientale

1. Trattasi di antichi itinerari viari individuati dal PTRC. L'ambito di cui al presente articolo è individuato all'interno del Piano Regionale dei Colli Euganei vigente e già regolamentato dallo stesso Piano.

Art. 24 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato/ P2 – Pericolo medio/ P3 – Pericolo elevato)

(art. 7.2 PATI dell'Estense)

1. Trattasi di aree ricomprese nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, 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). Nella cartografia non sono specificate le tipologie di rischio/pericolosità (idraulica/idrogeologica) e i livelli di pericolosità (P1, P2, P3) per i quali si demanda ogni riferimento al PAI stesso.

2. La mancata indicazione nel PAT di ambiti ed immobili che risultino disciplinati da tale Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo, compresa quella di salvaguardia, nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

3. Analogamente, l'errata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che non risultino disciplinati da tale Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti o immobili, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

4. L'eventuale decadenza del regime di salvaguardia del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico farà venire meno la cogenza della relativa disciplina.

5. Analogamente, l'approvazione o variante del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatica introduzione della relativa disciplina nel PAT.

PRESCRIZIONI

6. 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.

7. In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le eventuali classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino, artt.10,11 e 12 del PAI.

8. Nelle aree P2, ai sensi dell'art.11 del PAI redatto dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione, non possono essere consentite:

- a) nuove zone edificabili di espansione o per uffici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone, che non costituiscano ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti;
- b) impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;
- c) impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;
- d) nuovi stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6,7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n.334;
- e) nuovi depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allegato I del D.Lgs. 17 agosto 1999, n.334.

Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui alle lettere b), c), d), e) precedenti, esistenti alla data di adozione del progetto di Piano sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del presente Piano, la riduzione del grado di pericolosità.

9. Nelle aree classificate a pericolosità geologica elevata P3 si fa riferimento a quanto riportato nell'art. 13 del PAI redatto dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

10. Il PI perseguirà i principi e le direttive contenute nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.

11. Nelle aree indicate come "P1 - pericolosità moderata" è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario,

raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna.

ALTRI ELEMENTI

1. Nei successivi articoli sono riportati e disciplinati i vincoli e/o servitù derivanti da altri elementi generatori di vincoli e/o di servitù e/o indicazioni dettati da specifiche leggi e regolamenti, presenti nel territorio del PAT. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.

2. Gli ambiti e gli immobili oggetto di vincoli / servitù individuati nel PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

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

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

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

Art. 25 - Idrografia / Fascia di rispetto – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett g)

(Titolo IV, Allegato 1, punto 7.1 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

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

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

3. Entro tali fasce saranno consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al successivo comma 4.

4. È fatta salva la distanza di rispetto di m. 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904.

5. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di

trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione;

6. Le norme contenute nello studio di compatibilità idraulica per la redazione del Piano degli Interventi sono parte integrante delle presenti norme;

7. Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo per scopi ludico ecologici, dovrà essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi d'acqua stessi.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

9. Il PI può stabilire distanze diverse da quella di cui al precedente comma 2 relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa, fatto salvo in ogni caso il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al precedente comma 4.

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

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

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

Art. 26 – Discarica / Fascia di rispetto

(Titolo IV, Allegato 1, punto 1 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. E' istituita una fascia di rispetto dall'area di pertinenza della discarica in relazione della L.R. n. 3/2000.

2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, ad eccezione di quelli pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti connessi alla discarica o pertinenti e funzionali all'esercizio di attività già presenti.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

3. Il P.I. individuerà eventuali destinazioni d'uso ammissibili.

4. Il P.I. può individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applica il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti norme.

Art. 27 – Cave (Rif. P.R.C.E. – Piano Cave)

1. Trattasi di ambiti di cava già normati dal Piano cave del Parco Regionale dei Colli Euganei approvato con Legge Regionale.

Art. 28 - Depuratori / Fasce di rispetto

(Titolo IV, Allegato 1, punto 2 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 metri. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione o pertinenti e funzionali all'esercizio di attività già presenti.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti 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. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto

(Titolo IV, Allegato 1, punto 8 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

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

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",

- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

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

4. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal DPR16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

8. Il PI potrà 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. 30 - 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, di nuova edificazione, previa autorizzazione degli organismi 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 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 ad interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 31 – Zone militari

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

Art. 32 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

(Titolo IV, Allegato 1, punto 4 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti, superiori a 132 kv, devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.

2. L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali.

In sede di PI il Comune opererà un'attenta ricognizione e verifica in accordo con gli Enti competenti e con riferimento al D.P.C.M. 08 Luglio 2003 e successive intervenute disposizioni .

3. L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.

4. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.

5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono di norma consentiti:

- aree verdi attrezzate ed aree di gioco per l'infanzia.

- ambienti abitativi
- ambienti scolastici
- asili nido e scuole per l'infanzia
- ospedali.

6. Sono ammessi usi diversi compatibilmente con le norme vigenti e purché l'eventuale presenza di persone non superi il limite delle 4 ore giornaliere.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

7. Il PI opererà una ricognizione completa degli elettrodotti presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle relative fasce di rispetto, in ossequio alle disposizioni sopra richiamate, in particolare nei casi di modifiche dei tracciati, nuove realizzazioni o interramenti.

8. Il PI provvederà inoltre a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dai campi elettromagnetici, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli elettrodotti esistenti e creazione, per i nuovi, di eventuali appositi canali / corridoi dell'energia.

9. 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. 33 – Cimiteri / Fasce di rispetto

(Titolo IV, Allegato 1, punto 3 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

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

2. La cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili, in conformità con quanto previsto dal citato R.D., con l'esclusione di nuovi edifici ad usi diversi da quelli cimiteriali.

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

Art. 34 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

(Titolo IV, Allegato 1, punto 6 PATI dell'Estense)

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

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

- DPCM 08/07/2003;
- 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:

- a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- c) 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;
- d) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un "piano delle installazioni" 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. Il piano delle installazioni deve essere fatto sentita ARPAV

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 sopraccitata normativa, secondo i criteri che precedono, anche mediante le previsioni di piani di cui al precedente comma lett. d).

Art. 35 - Gasdotto

(Titolo IV, Allegato 1, punto 9 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI opererà una ricognizione completa del gasdotto presente nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del relativo regolamento di attuazione.
6. L'area ricadente all'interno della fascia del gasdotto 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. 36 - Oleodotto

PRESCRIZIONI

1. Nelle fasce di rispetto dell'oleodotto, pari a m. 4,00 sia a destra che a sinistra del suo percorso, saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.
2. Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore dell'oleodotto.
3. La Cartografia del PAT individua indicativamente le fasce di rispetto dell'oleodotto, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto del gasdotto per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti

le strutture, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI opererà una ricognizione completa dell'oleodotto presente nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del relativo regolamento di attuazione.

6. L'area ricadente all'interno della fascia dell'oleodotto 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. 37 – Allevamenti zootecnici

PRESCRIZIONI

1. Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti; viene omessa l'individuazione delle distanze di rispetto in quanto sarà il PI, a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, a stabilire tali distanze sulla base della consistenza e delle caratteristiche aggiornate degli allevamenti.

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

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

a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

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

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

7. Il P.I. provvede, inoltre ad individuare:

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

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

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

10. Per gli allevamenti di cui ai precedenti punti 7b) e 8 in merito alla disciplina procedimentale e gestionale del credito edilizio, da assumere come criterio informatore generale ai fini dello strumento operativo, si dovrà prevedere la possibilità di utilizzo prevalentemente secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal presente P.A.T.; nel caso di utilizzo del credito nell'area di dismissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti privati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero dei fabbricati ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura ritenuta strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., proposto dagli aventi titolo.

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

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

g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

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

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

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

Art. 38 - Comune afferente al P.A.T.I. dell'area dell'Estense e dei Colli

1. Il P.T.C.P. individua il comune di Este afferente al P.A.T.I. dell'area dell'Estense e dei Colli Euganei.

2. Il P.A.T.I. dell'area Estense e dei Colli Euganei non è integrale ma tematico.

3. Il presente P.A.T. è stato elaborato secondo le prime indicazioni progettuali dettate dalla Provincia con particolare riguardo alla viabilità.

4. Il comune che fa parte del P.A.T.I. dell'Estense, adeguerà in automatico il proprio P.A.T. al suddetto per le parti eventualmente in contrasto senza che ciò comporti variante al presente strumento pianificatorio.

5. Il presente P.A.T. viene comunque redatto in armonia con i principi progettuali dettati dal P.T.C.P. .

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, ambientale e storico-monumentale, da tutelare e valorizzare, derivanti dalle analisi e dai dati contenuti nel quadro conoscitivo.

INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA

1. Trattasi di ambiti individuati secondo i criteri di natura geologica dalla Regione Veneto, che rivestono interesse geologico - geomorfologico e pedologico per la conservazione e comunque individuati anche al successivo Capo III.

Art. 39 – Ambiti non idonei

1. Trattasi di aree non idonee all'edificazione, normate dal geologo al successivo art.50 e che si intendono qui riportate integralmente.

Art. 40 – Elementi puntuali /Area di frana attiva

1. Trattasi di elemento dove l'intorno non deve essere edificato e comunque normato dal geologo al successivo art. 51 e che si intende qui riportato integralmente.

INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

(art. 8.3 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua le invarianti ambientali 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 41 – Protezione agro-forestale del Parco Colli

1. Trattasi di area già individuata nel Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei, approvato con Legge Regionale e regolamentata dalle norme in essa contenute, così come recepita dallo strumento urbanistico generale vigente.

Art. 42 – Elementi lineari e areali / Corsi d’acqua

(artt. 8.2.3 e 8.3.1.3 PATI dell’Estense)

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

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. 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, in armonia con le indicazioni dell'Autorità di Bacino

3. Il PI, in accordo con gli enti competenti provvederà inoltre:

- ad individuare le aree da destinare a parchi fluviali facendo riferimento ai seguenti criteri generali:
- ricomprendere ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati, od anche fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione;
- ricomprendere i terrazzi fluviali idraulicamente connessi con i corsi d'acqua;
- ricomprendere le proprietà demaniali;
- garantire alla fascia fluviale destinata a parco la massima continuità;
- garantire adeguate soluzioni gestionali atte ad assicurare la corretta manutenzione ordinaria periodica di tutta l'area del parco fluviale;
- ad individuare piazzole, spazi e discese al corso d’acqua per l’uso della pesca sportiva e per il tempo libero;
- ad individuare gli argini e/ o gli spazi che sono in grado di supportare eventuali percorsi ciclo-pedonali e ippovie.

4. Gli interventi migliorativi della qualità ambientale dei corsi d'acqua, di cui ai commi precedenti, 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 della regione fluviale mediante la formazione di piste e la loro manutenzione.

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

Art. 43 – Elementi puntuali / Grandi Alberi e Monumentali vegetali

(art. 8.3.1.4 PATI dell’Estense)

1. Il PATI individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione “I grandi Alberi” della Provincia di Padova. Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali, da disciplinare nel PI, sono mirati al recupero e alla valorizzazione anche delle loro

relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.).

INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE

Art. 44 – Ambiti / Pertinenze di edifici storici (Parchi e giardini storici)

(art. 8.3.1.4 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua nella sua cartografia i Parchi e giardini storici quali rappresentativi delle ville più importanti esistenti sul territorio. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti (animali e vegetali) a discreta biodiversità costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante. In tali ambiti sono vietati gli interventi di trasformazione che ne possano compromettere l'integrità.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI provvederà a completare il censimento degli elementi puntuali e dei giardini storici e disciplinerà gli interventi volti al recupero e alla tutela degli stessi, secondo gli indirizzi e i criteri della "Carta di Firenze" redatta dal Comitato internazionale dei giardini storici il 15 dicembre 1982 a completamento della "Carta di Venezia", e secondo le direttive di cui all'art. 25 delle norme di attuazione del PTRC.

3. Nell'elaborazione della disciplina di cui al comma 2, tali ambiti dovranno essere considerati unitamente al loro intorno ambientale urbano o rurale, artificiale o naturale. Essi dovranno essere conservati in un intorno ambientale appropriato. Le misure di tutela riguarderanno l'insieme delle infrastrutture sia interne che esterne (canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia, di coltivazione, etc.).

4. In riferimento agli elementi puntuali individuati dal PAT 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.

5. Il PI sulla base delle previsioni del PAT provvederà altresì ad identificare e normare, anche con prescrizioni, la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare.

Art. 45 – Elementi lineari (Le mura del Castello e l'intero complesso storico)

(art. 8.3.1.4 PATI dell'Estense)

1. Il PAT tra gli elementi lineari individua le Mura del Castello ed il suo intero complesso storico dove ogni specifico intervento dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza.

Art. 46 – Elementi puntuali (Ville non vincolate)

(art. 8.3.2 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua ed integra gli elementi puntuali di edifici storico monumentali, parzialmente già individuati nella Tav. 1, le cui norme di riferimento sono quelle dell'art.16 che sono da intendere qui integralmente ribaditi.

Art. 47 – Recinzioni storiche

1. Il PAT individua nel contesto della città storica alcune recinzioni meritevoli di tutela.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

2. Oltre a quelle già individuate nel PAT, il PI potrà individuare ulteriori recinzioni aventi carattere storico, anche all'esterno dei centri edificati, le quali saranno da sottoporre a specifica disciplina idonea per un loro adeguato recupero.

3. Sono vietati interventi di trasformazione che possano alterare e/o compromettere lo stato delle recinzioni, soprattutto con la realizzazione di strutture ambientalmente incompatibili.

4. All'interno ed all'esterno di tali recinzioni va disciplinato l'uso e la sistemazione delle aree a verde sulla base delle caratteristiche del sito.

5. Dettare norme per la conservazione dell'opera attraverso interventi di manutenzioni programmate.

6. Effettuare studi propedeutici alla formazione del PI sulle tipologie dei beni.

CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 3 – SCALA 1: 10000

GENERALITA'

1. Le disposizioni del presente capitolo fanno riferimento alla tav.3 - Carta delle fragilità, come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art.50 lettera g -Grafie ed elaborati - della L.R.11/2004. L'obiettivo di quanto riportato nella Tav.3 è quello di mettere in risalto le principali criticità del territorio comunale attraverso la individuazione cartografica della compatibilità geologica e delle aree soggette a dissesto idrogeologico.

COMPATIBILITA' GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI

(art. 7.6 PATI dell'Estense)

1. La Tav. 3 "Carta delle fragilità" individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.;

2. Il P.I. potrà modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, e con il parere preventivo del servizio geologia regionale, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata;

3. Si richiamano, per quanto competenti, le N.T.A. del PAI e le precisazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT ;

4. Le norme relative alla "compatibilità geologica ai fini urbanistici" sono dettate direttamente dal geologo mentre le direttive per la formazione del PI fanno riferimento alle indicazioni fornite dal Genio Civile di Padova integrate dal geologo stesso per quanto di sua competenza.

DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

1. Nella elaborazione del P.I., la valutazione di compatibilità idraulica (Rif.: D.G.R.V. 1841/2007) dovrà contenere almeno i seguenti elementi di mitigazione idraulica:

- a) Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
- b) La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
- c) Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle

aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;

- d) Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;
- e) I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;
- f) Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- g) I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione saranno verificati dal competente Consorzio di Bonifica.
- h) E' preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI.
- i) L'eventuale inserimento di impianti idrovori sarà preso in esame dal Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione;
- j) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- k) La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, con parere della competente autorità idraulica.
- l) Il PI individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che il comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie indicate dalla competente autorità idraulica. Nel caso in cui tali interventi di mitigazione fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
- m) la progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto

dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. n°1841 del 19.06.2007) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;

- n) La specifica progettazione dei singoli interventi .dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
 - o) I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste;
 - p) La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le .eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata;
 - q) La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali, dovrà essere sottoposta all'approvazione della competente autorità idraulica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza;
 - r) Si evidenzia inoltre come la redazione del Piano degli Interventi non si debba limitare ad individuare le misure necessarie per la compensazione-mitigazione delle nuove urbanizzazioni sotto il punto di vista idraulico, ma debba prevedere e farsi promotore di interventi volti alla riduzione dell'esistente livello di rischio idraulico. Lo Studio di Compatibilità Idraulica degli interventi prioritari e necessari e qualora già in fase avanzata di progettazione se non di attuazione non sono da ritenersi esaustivi e risolutivi delle diverse criticità in essere e risulta pertanto necessario e imprescindibile un approfondimento conoscitivo dello stato di fatto del territorio sotto il punto di vista idraulico;
2. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 si dettano le seguenti normative.
Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:

a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

b) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;

c) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifichè o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua

3. Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli.

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:

- a) il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- b) la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- c) la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo, di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- d) la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini;
- e) Assicurare la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone in generale lo sbarramento;
- f) Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque;
- g) Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali SIC o ZPS;
- h) Favorire, tra gli interventi di mitigazione idraulica, le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, come ad esempio aree a verde esondabili o nuove affossature, piuttosto che volumi di invaso profondi come condotte o vasche di accumulo.

4. Si richiamano altresì le indicazioni di cui agli artt. 39 e 40.

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

- a) favorire il recupero di volumi di mitigazione idraulica mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi;

- b) i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- c) in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- d) per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- e) in sede di P.I., sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
- f) con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della invarianza idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.

6. Tutte le indicazioni dettate dal Genio Civile e dal relativo parere del Consorzio di Bonifica, in relazione alla esecuzione del PI, si intendono qui riportate.

Art. 48 – Aree idonee

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto dalla verifica geologica non sono state rilevate penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

PRESCRIZIONI

In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988, del DM 14.09.2005 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni":

"tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che

costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto”.

Art. 49 – Aree idonee a condizione (DE, ES, ES1, G1, G2, G3, ID, PE)

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalità geologiche individuate nella tav. 3 “carta delle fragilità - compatibilità geologica” .

1. Aree contraddistinte dalla sigla PE, GE, DE, ID (carta delle fragilità).

Sono aree caratterizzate dalle seguenti penalità che possono essere considerate condizioni predisponenti al dissesto idrogeologico:

- terreni a tessitura argillosa impermeabili (PE);
- terreni con caratteristiche geotecniche scadenti(GE);
- terreni interessati da depressioni morfologiche(DE)
- terreni con falda sub affiorante e ristagno idrico(ID).

Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.

PRESCRIZIONI

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.

A livello di singolo intervento con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto.

- a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 11.09.2005, 14.01.2008 “ Norme tecniche per le costruzioni”.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Sono finalizzate alla verifica dei seguenti interventi riguardo alle modalità costruttive:

- dimensionamento opere di drenaggio e influenza abbassamenti temporanei della falda acquifera;
- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e sbancamenti;
- impermeabilizzazioni interrati e limitazione delle opere in sotterraneo.

2. Aree contraddistinte dalla sigla G1 (pericolosità geologica media)

Sono zone suscettibili di instabilità contermini ad ambiti di dissesto con caratteristiche litologiche, geomorfologiche nonché idrogeologiche simili alle aree di dissesto. Aree di

versante con terreni sciolti di alterazione marnose o di vulcaniti. Aree sottoposte a norme PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) classificate a pericolosità P1 e P2.

PRESCRIZIONI

Studio geologico per un adeguato intorno morfologico. Verifica stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti. Particolare attenzione alle opere di sistemazione e bonifica tramite drenaggi e/o opere di sostegno. Riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per attività agricole. Accurata progettazione degli interventi.

3. Aree contraddistinte dalla sigla G2 (pericolosità geologica bassa)

Sono zone con segni di dissesto a bassa pericolosità interessate da fenomeni di deformazione lenta (Creeping e/o soliflusso) evidenziati da segni e lesioni sulle strutture esistenti. Non si manifestano pericolosità significative per edifici e infrastrutture

PRESCRIZIONI

Studio geologico con verifiche di stabilità versanti in condizioni naturali e in relazione alle opere previste. Particolare attenzione alla pulizia dei calti, alla progettazione opere di sostegno e bonifica. Particolare attenzione ai movimenti terra.

4. Aree contraddistinte dalla sigla G3 (zone di attenzione geologica)

Sono zone prive di fenomeni di instabilità e/o di affioramento rocce compatte. Aree con presenza di morfologie e litologie da verificare nel dettaglio. Condizioni di drenaggio generalmente buone. Caratteristiche geotecniche da buone a scadenti. Aree interessate da sbancamenti o da riporti.

PRESCRIZIONI

Indagine e studio geologico per ogni intervento comprendente anche verifiche idrogeologiche puntuali. Verifica di stabilità in caso di scavi e sbancamenti. Interventi di bonifica tramite idonei drenaggi.

Art. 50 – Aree non idonee

1. Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi. Sono ammissibili:

- interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
- interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- nelle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, caduta massi ecc, sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, per la messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto;
- interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Art. 51 – Aree di frana attiva

Aree contraddistinte dalla sigla FRA

1. Sono aree soggette a dissesto geologico caratterizzate e classificate come segue:
 - Aree di frana attiva o quiescente;
 - Aree di cava dismessa soggetta ad instabilità
 - Aree a pericolosità geologica (PAI);

PRESCRIZIONI

2. Qualsiasi intervento in queste aree è soggetto a:
 - studio geologico per un adeguato intorno morfologico;
 - verifica stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti;
 - accurata progettazione degli interventi di sostegno delle scarpate e delle pareti rocciose;
 - interventi di sistemazione e bonifica tramite drenaggi;
 - possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.
 - riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per attività agricole;
 - manutenzione attiva dei calti e dei terrazzamenti.
 - Per tali aree si richiama quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI, Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Brenta-Bacchiglione.

DIRETTIVE

3. Il P.I. qualora vengano realizzati interventi atti a migliorare o ridurre le condizioni di rischio, sulla base di specifiche e puntuali analisi geologiche e idrogeologiche di dettaglio, previo parere del servizio geologico regionale, può ridefinire i limiti delle aree a dissesto geologico rappresentate nella tav.3.

Art. 52 – Aree a dissesto idrogeologico (IDR) – (aree esondabili e/o a ristagno idrico)

1. Aree contraddistinte dalla sigla ES

- Aree soggette ad esondazioni periodiche e/o rischio idraulico elevato (come classificate dai Consorzi di Bonifica).
- Aree soggette a pericolosità PAI - Piano di Assetto Idrogeologico di Bacino (P1).
- Per tali aree l’idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata:
 - A livello di Piano Urbanistico Attuativo con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
 - b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.
- A livello di singolo intervento con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:
- c) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 11.09.2005, 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

PRESCRIZIONI

Sono finalizzate ai seguenti interventi riguardo alle modalità costruttive nelle aree citate:

- limitazione alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc);
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
- osservanza delle fasce di rispetto corsi d'acqua;
- dimensionamento delle opere di drenaggio temporaneo e permanente;
- mitigazione del carico idraulico e idrografico,
- dimensionamento accurato delle opere di contenimento degli scavi e sbancamenti;

2. Aree contraddistinte dalla sigla ES1

- Aree comprese in zone golenali.
- Aree in zone intercluse comprese tra due fiumi o corsi d'acqua significativi.
- Aree soggette a pericolosità PAI –Piano di Assetto Idrogeologico di Bacino (P2), con le seguenti:

PRESCRIZIONI

- a) In queste aree è preclusa ogni espansione urbanistica;
- b) Sono ammissibili solo interventi edilizi volti al consolidamento dell'esistente. Riordino edilizio e ristrutturazioni sono possibili nel rispetto della disciplina di zona e con la realizzazione di opere per la riduzione del rischio in conformità ai punti precedenti.

3. Prescrizioni di tutela e salvaguardia per il P.I.

Il P.I. valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti

Il P.I. qualora vengano realizzati interventi atti a migliorare o ridurre le condizioni di rischio, sulla base di specifiche e puntuali analisi geologiche, idrogeologiche e idrauliche, previo parere del servizio geologico regionale, potrà ridefinire i limiti delle aree a dissesto idrogeologico rappresentate nella tav.3.

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

Nelle aree soggette ad allagamenti è preferibile evitare la costruzione di piani interrati e seminterrati.

L'assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua;
- b) i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- c) in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- d) per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- e) il piano di imposta dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale nel Piano degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
- f) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di P.I. un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. E' preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
- g) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904;
- h) in sede di P.I., sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia

idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 1322/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

- i) con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.

Art. 53 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico con riferimento al P.A.I.

(art. 7.2 PATI dell'Estense)

1. Aree già normate dall'art. 24. Tali norme sono integralmente richiamate e ribadite anche nel presente articolo.

ALTRE COMPONENTI

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

Art. 54 – Ex Cave Parco Colli

1. Trattasi di ambiti di cava già normati dall'art. 27 precedente.

Art. 55 – Corsi d'acqua e specchi lacuali (alvei ed argini)

(art. 7.8.2 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua i principali corsi d'acqua, già normati dall' art. 25 delle presenti norme, e parzialmente normate anche nei precedenti enunciati.
2. I corsi d'acqua minori, non individuati planimetricamente dal PAT, che per il territorio possono assumere una significativa valenza ambientale, saranno individuati dal PI. Anche ad essi si applicherà la disciplina di cui al citato art. 25, permanendo l'obiettivo primario della sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio, fatte salve le attribuzioni del competente Consorzio di Bonifica in materia.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI recepirà e svilupperà, a mezzo di opportuna disciplina, le seguenti direttive riferite a corsi d'acqua, canali e fossati:

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

4. Il PI individuerà in prossimità dei corsi d'acqua le zone di massima tutela e le zone di protezione; la relativa disciplina sarà adeguata alle seguenti direttive

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

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

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.

Art. 56 - Golene

(art. 7.8.1 PATI dell'Estense)

1. Trattasi di ambito golenale tutelato, individuato per il suo pregio naturalistico e/o Paesaggistico. In tale ambito è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che non sia finalizzata esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica.

Art. 57 – Aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua di fiumi e nelle isole fluviali

(art. 7.8.3 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua questi ambiti gravati da fasce di rispetto già precedentemente normati e qui integralmente riportati.

2. Si applicano a queste aree anche i disposti di cui al precedente art. 52 che si intende qui riportato integralmente.

3. Si intendono altresì riportate le norme della Tav.4 relative alle aree "Ambiti per la formazione di riserve naturali di interesse comunale" e "Zone di ammortizzazione e transizione".

4. Il PI verificherà attentamente le modalità di applicazione del disposto del precedente punto 2.

Art. 58 – Aree boschive o destinate a rimboschimento

(art. 8.3.1.1 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua aree boschive e/o destinate al rimboschimento, qualora non vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004; in tali zone si applicheranno le norme degli art. 12 e 14 che si intendono qui trascritti.

Art. 59 – Aree di interesse storico, ambientale e artistico

(artt. 8.1, 8.2.1, 8.3.2 e 8.3.4.1 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua gli ambiti degli edifici di notevole importanza monumentale, le cui norme di riferimento sono riportate agli artt. 12 e 16 delle presenti norme per cui le prescrizioni e direttive in esso contenute sono da intendersi qui richiamate e ribadite. In tali ambiti la destinazione d'uso è principalmente residenziale e per attività e servizi compatibili con gli obiettivi di tutela dei complessi storici.

Art. 60 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

(art. 8.3.4.1 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le norme di cui agli artt. 16 e 46.

Art. 61 – Allevamenti

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1. Sono integralmente richiamate e ribadite le norme di cui al precedente art.37

Art. 62 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto dei Colli Euganei

L'area risulta già normata dal Piano Ambientale dei Colli Euganei.

Art. 63 – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto di pianura

(art. 8.3.4.8 PATI dell'Estense)

1. Il P.A.T. individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:
- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
 - salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
 - conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
 - conservare le residue sistemazioni a cavino;

- salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
- conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

3. Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla L.R. n. 11/04 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia e al ripristino del paesaggio agrario del territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.

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

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

Art. 64 – Area tributaria della Laguna del veneto (P.T.R.C.)

1. L'area risulta normata dal "Piano Regionale di risanamento delle acque" (P.R.R.A.).

2. In tali aree valgono le indicazioni già determinate dal geologo al capo II e III della parte seconda delle presenti norme agli artt. 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e al punto "compatibilità geologica ai fini urbanistici".

3. Il P.I., in attuazione del P.A.T., darà le indicazioni da seguire per i nuovi insediamenti dell'attività industriale, dell'artigianato produttivo, degli allevamenti zootecnici e di imprese artigiane di servizi con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto comunale della rete fognaria approvata, la possibilità da idoneo trattamento o, per reflui di origine zootecnica, il riutilizzo, e comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali delle aree. Comunque nel rispetto dell'art. 12 del P.T.R.C. vigente.

Art. 65 - Aree a scolo meccanico (P.T.C.P.)

1. Per queste aree sono già dettate, al capo II e III della parte seconda delle presenti norme di cui all'art. 64, gli obblighi e gli indirizzi di tutela.

2. Si dovrà, con il P.I., tenere presenti tutte le indicazioni fornite dal Piano Generale di Bonifica competente per il territorio dell'Estense.

Art. 66 – Ambito di eterogenea integrità agricola

1. Il P.A.T., ai sensi dell'art. 23 del P.T.R.C., detta per il territorio comunale prescrizioni e direttive atti a non provocare ulteriori forme di precarietà dell'agricoltura. Tali prescrizioni e

direttive trovano riferimento nelle norme del presente P.A.T. con particolare riferimento alle indicazioni riportate nelle tav. 2,3 e 4.

Art. 67 – Ambito del bacino scolante

(art. 7.3 PATI dell'Estense)

PRESCRIZIONI

1. Si rinvia alle norme di tutela del PTCP, del PTRC, ed alle prescrizioni di tutela in materia già contenute nelle presenti norme

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI, in concerto con i Consorzi di Bonifica competenti, detterà norme, derivanti da approfondimenti di studi locali comunali, relative alla tutela della risorgiva 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) e alla miglior gestione delle deiezioni zootecniche, per abbassare i livelli di azoto fosforo e potassio, con incremento delle tecniche di trattamento dei liquami per aumentare la produzione di ammendante o compost e di energia rispetto al prodotto liquido.

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".

4. Per l'adempimento 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 come ad esempio la rivalutazione dell'I.C.I. ecc.

Art. 68 – Qualità biologica dei corsi d'acqua (Ambiente leggermente inquinato)

1. Il PTCP individua i corsi d'acqua del territorio come "Ambiente leggermente inquinato", che vengono individuati anche dal PAT con la medesima dizione.

DIRETTIVE

2. Per tali siti va fatta una attenta verifica sul loro effettivo grado di inquinamento, prendendo provvedimenti qualora lo stesso derivi da sversamenti determinati da soggetti esistenti in loco e predisponendo l'attività di bonifica secondo il procedimento di cui al D.M. 471/99.

3. Qualora l'inquinamento derivi da scarichi a monte, il Comune segnalerà alle autorità competenti il grado dello stesso affinché queste provvedano agli interventi del caso.

Art. 69 – Principali siti industriali inquinanti (P.T.C.P.)

1. Trattasi di un'area individuata dal P.T.C.P. come sito industriale inquinante.

PRESCRIZIONI

2. Fino all'approvazione del PAT, il rilascio e/o l'assenso di titoli abilitanti ad opere edilizie nell'area di danno è subordinato al preventivo parere vincolante dell'autorità competente. Fino all'approvazione del PAT, nel rispetto del principio di precauzione, all'interno delle aree di danno, nella fattispecie di impianti che presentano rischio è vietata la realizzazione di nuovi:

- insediamenti residenziali;
- edifici che consentono la significativa presenza di persone come ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole, uffici, grandi e medie strutture di vendita.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

3. In sede di formazione del P.I., si effettuerà una ricognizione puntuale sull'area del presente articolo e sugli elementi puntuali ed ambientali del presente piano a essa eventualmente afferenti.

4. Il P.I. può motivatamente identificare nuovi ulteriori elementi territoriali ed ambientali vulnerabili oltre a quanto già previsto dal presente piano.

5. Il territorio oggetto del presente articolo può rientrare nella programmazione negoziata, come accordo procedimentale per l'attuazione coordinata dal P.I.

Art. 70 - Siti potenzialmente contaminati (P.T.C.P.)

1. Il P.T.C.P. Individua in apposito grafico la quantità dei siti potenzialmente inquinanti omettendo la loro localizzazione.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

2. il P.I. provvederà alla verifica sulla eventuale esistenza dei siti potenzialmente inquinati; se riscontra la presenza di inquinanti darà indicazioni per l'attività di bonifica secondo il procedimento di cui al D.M. 334/99.

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, 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 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. 71 – Centro Storico

(art. 8.2.6 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua il Centro Storico del Capoluogo così come approvato dalla Regione Veneto e inserito nel PRG vigente.

2. Il PI per il suddetto Centro Storico e per gli altri inseriti nel P.T.R.C. vigente effettuerà una attenta ricognizione con i principi dell'art.22 la cui norma si intende qui trascritta integralmente.

INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

1. Il PAT individua nel territorio considerato n. 5 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

2. Gli ATO individuati sono i seguenti:

- ATO 1 – Ambito di Notevole Valenza Ambientale dei Colli Euganei
- ATO 2 – Ambito di Notevole Valore Storico-Architettonico-Ambientale
- ATO 3 – Ambito di Notevole Valore Agricolo pedicollinare
- ATO 4 – Ambito centrale della Produzione Primaria e Secondaria compreso tra la ferrovia Monselice.Legnago e la nuova S.R. n.10
- ATO 5 – Ambito di Valore Agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana

3. Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, potrà prevedere 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.

PREMESSE DI CARATTERE GENERALE (DIRETTIVE) DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DEL P.I.

a) GENERALITA' DEL TERRITORIO

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

- 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;
- 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) sviluppare l'ospitalità specialistica e diffusa anche attraverso il turismo rurale.
- f) 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;
- g) 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 P.I. 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;
- h) il P.I. dovrà 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;
- i) il P.I. dovrà dettare norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per l'attuazione delle previsioni 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 P.I. dovrà predisporre norme generali in armonia con gli indirizzi del PAT;
 - k) il PI dovrà predisporre un Regolamento Edilizio seguendo le indicazioni del D.P.R. 380/2001 e della disciplina regionale vigente.
 - l) tra ATO con medesimi requisiti è consentita la traslazione di volumi edificabili conseguenti alle definizioni di dettaglio delle previsioni urbanistiche, sempre che non alterino l'equilibrio ambientale ed a condizione delle sostenibilità evidenziate dalla VAS;
 - m) per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla LR 11/2004;
 - n) si prevede in sede di P.I. la concertazione con l'Ente Parco per progetti speciali (l'atrio di via Augustea, l'anello ciclabile, il semi-anello navigabile, il progetto Ville, ecc.).

A) NUCLEI EDIFICATI CON PREVALENTE USO RESIDENZIALE E SERVIZI

1. I temi particolari individuati dal PAT e da sviluppare con il P.I. sono:

CAPOLUOGO – MOTTA

Nel capoluogo va maggiormente accentrata la valorizzazione dell'area del Castello attraverso:

- una cartellonistica indicante gli eventi che in essa si concentrano e con un minore impatto visivo;
- una organizzazione del territorio a sud delle infrastrutture principali con quinte edilizie scarsamente impattanti ed inserite in un contesto notevolmente alberato, ciò anche in armonia e continuazione con l'ampia forestazione esistente nei colli. Ciò al fine di creare una grossa ed importante centralità naturalistica nel cuore dell'intero territorio comunale. Tale ambito naturalistico ricade nell'ATO 2;
- la riqualificazione urbanistica dell'intero centro, e riconversione del sito del cementificio, attività produttiva in contrasto con il contesto esclusivamente urbano residenziale e servizi. La riconversione con usi più adeguati può avvenire anche con accordi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 ciò anche per i successivi punti che riguardano i medesimi aspetti;
- importante ancora sarà la soluzione viaria da predisporre in accordo anche con gli enti Regione Veneto e Provincia di Padova, visti i molteplici punti critici esistenti;
- organizzazione e collegamento degli edifici storici, dei giardini e parchi, dei siti archeologici attraverso il recupero della viabilità storica;
- opportunità di sviluppo residenziale e dei servizi connessi funzionali alla collettività;
- scelta sulle tipologie costruttive più idonee al nostro territorio.

PRA – DESERTO – SCHIAVONIA

- riqualificazione dei tre siti edificati attraverso l'incremento di aree a verde pubblico piantumato;
- scelta sulle tipologie costruttive più idonee ai tre siti;
- conferma della previsione del polo ospedaliero di Schiavonia.

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

- a) preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
- b) conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali.

Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione:

- a) i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi.
- b) le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della "tipologia qualitativa" della crescita al fine di definire le "tipologie" dell'abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
- d) preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere;
- e) agevolare ed incentivare le dismissioni:
 - delle attività produttive in zona impropria, anche attraverso l'incentivo del credito edilizio;
 - degli allevamenti zootecnici intensivi localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

B) IL CONTESTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO OMOGENEO

1. Il PAT individua quali ambiti preferenziali per lo sviluppo produttivo secondario negli ATO 2 e 4; all'interno dei quali il PI individuerà le specifiche localizzazioni delle eventuali nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare, in relazione ai criteri stabiliti al successivo punto 5.

Il PAT, per il dimensionamento delle attività produttive fa riferimento al punto 12 e 12.1 delle norme tecniche del PATI che si intende riportato integralmente.

DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. I criteri dettati al PI per l'individuazione delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare sono i seguenti:

- a) valutazione dell'opportunità di individuare zone da adibire a supporto delle attività produttive e per il personale addetto;
- b) valutazione dell'opportunità di operare suddivisioni all'interno delle ATO in zone diverse da quelle previste dal D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444 e di normare ambiti mediante progettazioni specifiche ("aree progetto") delle trasformazioni urbanistiche relative ai nuovi insediamenti, alle nuove attrezzature e servizi e agli interventi di riuso del sito;
- c) per le aree destinate ad ospitare i servizi, il PI, in relazione al dimensionamento produttivo generale, individuerà le quantità necessarie in misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando aree di proprietà pubblica, aree che ancorché siano di proprietà privata sono comunque di uso pubblico, e valutando la possibilità di ricorrere al credito edilizio. Sempre nel rispetto delle quantità minime di legge, la dotazione di standard potrà essere definita dal PI sulla base di criteri qualitativi basati sulle capacità prestazionali degli spazi, anche in rapporto alla necessità di reperimento di spazi e/o servizi specialistici di supporto alle attività produttive e finalizzati a migliorare la qualità della vita di chi opera nei settori secondario e terziario, valutando diverse tipologie di servizi come quelli utili all'innovazione dei distretti industriali oppure servizi per accogliere le domande sociali emergenti (mense, asili nido, palestre, ecc.);

- d) relativamente agli insediamenti produttivi localizzati al di fuori delle zone deputate, o a quelle attività produttive che pur collocate in zona produttiva risultino comunque incompatibili con il contesto (attività pericolose, ad alto rischio, moleste, ecc.), il PI dovrà individuare strumenti e regole che favoriscano il trasferimento delle attività stesse e la riqualificazione degli ambiti, ed introdurre regole che disincentivino l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tali categorie;
- e) il PI dovrà specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica potrà contribuire ad arricchire le presenze arboree, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti. Il PI dovrà altresì individuare le aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo rispetto alle tipologie di attività che si andranno ad insediare in ciascuna area produttiva; le dotazioni andranno calcolate sulla base della pressione ambientale prevista; le aree a standard potranno essere utilizzate anche per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica, costituendo inoltre fasce di mitigazione boscate;
- f) il PI indicherà le opere pubbliche necessarie, con particolare riguardo alla viabilità carraia e ai percorsi ciclo-pedonali.
- g) il PI detterà specifiche norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per la sua attuazione quali destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, rapporti di copertura, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, disciplina per l'edificazione esistente, uso delle superfici scoperte, ecc.
- h) al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione;
- i) per quanto riguarda le imprese il PI avrà il compito di verificare la consistenza delle stesse, sull'asse Montagnana-Este-Monselice ed il Conselvano, al fine di ottimizzare i servizi al fine di implementare il Polo Tecnologico Avanzato e il Polo per la logistica individuati nel PTCP.
- j) Le esigenze di espansione di attività produttive esistenti ed insediate da almeno tre anni aventi caratteristiche di eccellenza nel territorio di riferimento, che comportino un ampliamento delle z.t.o. "D" previste dai PRG o ricadenti all'interno delle linee preferenziali di sviluppo previsti nei PATI/PAT o che ne propongano di nuove, superiore ai limiti massimi stabiliti dagli articoli 31 e seguenti del P.T.C.P della Provincia di Padova (5%), possono essere assentite, per la parte in eccedenza e nel rispetto dei condizionamenti ambientali e fisici del territorio.
- k) La valutazione delle caratteristiche di "eccellenza" viene determinata sulla base del possesso dei requisiti in termini di valore della produzione, numero lavoratori dipendenti, entità di investimenti su ricerca e innovazione, presenza di sistemi di gestione per la qualità, ambiente, sicurezza o altre certificazioni .

- l) La quantificazione/qualificazione dei suddetti requisiti viene demandato ad un apposito tavolo tecnico formato da rappresentanti della Provincia e della Camera di Commercio, Università e categorie economiche.
- m) Tali proposte di ampliamenti, previa sottoscrizione di accordo tra amministrazione comunale e azienda produttiva predisposto nelle forme di cui all'art. 6 della L.R. 11/04 (accordo tra soggetti pubblici e privati) dovranno essere recepite nell'idoneo strumento di pianificazione, qualora comporti una nuova linea preferenziale di sviluppo, a seguito di conferenza di servizi, alla quale partecipano anche la Provincia e la Regione.
- n) L'accordo di cui sopra dovrà evidenziare obbligatoriamente :
- dimostrazione da parte del Comune dell'avvenuta saturazione delle zone "D" programmate dal PRG/PI e/o urbanizzate (o percentuale di saturazione), della mancanza di lotti produttivi in quanto già assegnati formalmente ad aziende private, la presenza o meno in zone "D" di aree abbandonate e/o degradate che potrebbero ospitare, in caso di trasferimento, le nuove superfici produttive in ampliamento;
 - la presenza dei requisiti minimi dell'azienda prima citati;
 - puntuale piano di investimento aziendale, che evidenzia le necessità delle nuove superfici coperte e scoperte, ricaduta occupazionale nel territorio di appartenenza ecc..
 - la previsione di adeguate misure di mitigazione ambientale, idraulica e di contenimento energetico, utilizzando fonti di energia rinnovabili.
- o) Si precisa inoltre che, al fine di favorire il trasferimento delle aziende produttive da zona impropria a zona propria "D"(ad esclusione delle aziende a rischi di incidente rilevante, da valutarsi caso per caso), le superfici oggetto di rizonizzazione, non rientrano nel computo del suddetto limite massimo del 5%; resta inteso che tale trasferimento è subordinato alla preventiva bonifica e riqualificazione dell'area a carico della azienda che chiede il trasferimento mantenendo l'originaria destinazione urbanistica ."

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. PER LA PREFERENZIALE LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE E VARIE

Non si prevedono nuove grandi strutture di vendita e/o ampliamenti di quelle esistenti, solo il mantenimento dell'esistente.

1. Oltre alle grandi e medie strutture di vendita, il PI dovrà tenere in particolare considerazione, dettando norme apposite per:

- la vendita diretta dei prodotti agricoli locali;
- favorire il commercio equo-solidale;
- favorire il commercio tradizionale nel centro storico (osterie, caffè, caffè letterari, aziende merceologiche minute, ecc.);
- riqualificare le attività commerciali.

2. Al sistema produttivo secondario ed anche primario appartiene il settore turistico ricettivo, per cui il PI dovrà ricercare e favorire lo sviluppo delle attività turistiche anche in termini di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio culturale, agricolo, attraverso:

- l'agriturismo, l'attività sportiva, le strutture a basso impatto ambientale come campeggi, aree sosta camper, ecc.;

- la dotazione di servizi che rafforzino le attuali strutture;
- la salvaguardia delle attività tipiche (ceramiche);
- il turismo del B&B;
- la valorizzazione dei colli risorsa turistica;
- Este come polo produttivo generalizzato che necessita di strutture ricettive adeguate e luoghi espositivi;
- adeguata segnaletica turistica.

3. Il PAT, per il settore turistico-ricettivo fa riferimento all'art. 10 delle norme tecniche del PATI.

C) IL TERRITORIO AGRICOLO

PRESCRIZIONI

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. Le prescrizioni sono principalmente quelle degli artt. 106 e 107 conseguenti alle indicazioni riportate nella tavola 4, relative ai corridoi ecologici, alle zone di ammortizzazione, , nonché quelle di cui al successivo comma 2.

2. Nelle more dell'approvazione del PI adeguato alle direttive sotto riportate, nelle zone agricole, sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi dai titoli V e VI della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

3. 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.

4. Il PI stabilisce altresì:

- a) quali destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici con valore storico-ambientale le seguenti: quelle esistenti compatibili, quelle 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);
- b) quali interventi edilizi ammissibili in zona agricola in funzione della conduzione delle aziende agricole, quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004);
 - c) quali ambiti nelle aree agricole utilizzabili anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate, quelli indicati nella tav. 4 del PAT.

5. Il PI dovrà inoltre:

- a) individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e di una schedatura puntuali;
- b) individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammissibili nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre; i limiti fisici alla nuova edificazione nelle aree agricole come corrispondenti ai perimetri degli "aggregati abitativi" intesi quali complessi degli edifici al servizio dell'azienda agricola, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di diametro massimo di m. 100; il PI individuerà tali limiti per tutte le aziende agricole censite, potendosi discostare da essi solo nelle ipotesi, adeguatamente documentate, di migliore organizzazione delle aziende agricole stesse o per finalità direttamente legate ad una migliore tutela del territorio agricolo, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio; ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. b, della LR 11/2004, al di fuori di tali limiti l'edificazione non sarà consentita;
- c) 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, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale; l'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi annessi rustici, salvo documentate diverse necessità conseguenti alla localizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse.
- d) individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la destinazione ed il tipo di interventi ammessi nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- e) individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- f) individuare gli elementi di degrado presenti nella zona agricola da rimuovere e/o riqualificare, integrando le individuazioni e le indicazioni del PAT;
- g) individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per il trasferimento e/o la rimozione degli immobili e delle attività incompatibili;
- h) 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.

- i) 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.

6. Il PAT demanda al PI l'individuazione delle tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, nonché le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti in zona agricola, come indicato dalle seguenti direttive:

- 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;
 - 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;
- a) modalità d'intervento:

- su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si potranno eseguire 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.

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

LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA

DIRETTIVE

1. Il PAT determina, attraverso l'analisi agronomica, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. f), L.R. 11/2004, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art.50, comma 1, lett.c) della L.R. 11/2004.

Le aree del PRG vigente mantengono la loro dimensione come superficie trasformata e non sottraggono superficie agricola trasformabile come di seguito calcolata.

2. La Superficie Agricola Trasformabile (SAT) è la seguente:

S.T.C. mq. 32.789.100

S.A.U. mq. 23.393.921

Rapporto S.A.U. / S.T.C. : 71 % > 61,3 %

S.A.U. massima trasformabile : = mq. 304.120,97

3. In sede di P.I. la quantità di zona agricola massima trasformabile potrà subire un incremento massimo del 10% .

4. Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e potranno modificare la superficie trasformabile sopra definita, senza che ciò comporti variante al PAT.

5. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.

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 sia per le aree di previsione del PRG sia per le nuove aree di espansione che utilizzano SAT con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente comma 2 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 della SAU esistente.

In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.

D) INFRASTRUTTURE

(artt. 11, 11.1, 11.1.1 e 11.1.2 PATI dell'Estense)

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

1. Il Comune per questo tema persegue in particolare:

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

2. Il PI dovrà favorire:

- il sistema S.F.M.R.;
- la localizzazione di un adeguato numero di parcheggi in prossimità del Centro Storico;
- percorsi di mobilità interna da attuarsi anche con piccoli mezzi di trasporto pubblico (minibus);
- realizzazione di adeguate piste ciclabili e percorsi naturalistici.

Art. 72 – ATO 1 – Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei.

CONTESTO

1. Trattasi di area ricadente in ambito già normato da Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei, le cui caratteristiche principali sono il territorio collinare, le sue aree boscate e i vigneti altamente di valore presenti.

Obiettivi – prescrizioni – direttive

2. Tali tematismi sono già stati affrontati con il citato strumento regionale approvato, oltre alle norme in esso contenute ne sono dettate dal PAT ulteriori che trovano riferimento principalmente nei "Valori e Tutele" di cui alla Tav. 4.

A.T.O. 1 <i>Descrizione</i>				
Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	0		
Commerciale	mq	0		
Direzionale	mc	10.000	10.000	
Produttivo	mq	0		
Turistico	mc	10.000	1.500	
Abitante teorico			n.	0
Totale	Aree per servizi <i>mq</i> 11.500		Abitanti teorici <i>numero</i> 0	

Art. 73 – ATO 2 – Ambito di notevole valore storico-architettonico-ambientale.

1. Tale ambito ricade in parte all'interno del Parco dei Colli Euganei vigente per cui le norme riguardanti questo sito si intendono qui riportate.

CONTESTO

2. Riguarda il cuore di Este storica con il suo castello, le sue ville, i suoi giardini storici. Appartengono a quest'area anche lo sviluppo urbano che è sorto in adiacenza al centro storico per terminare in prossimità della ferrovia.

OBIETTIVI

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

- salvaguardia e valorizzazione brani di territorio di buona valenza ambientale individuando, nei pressi della ferrovia e del canale Bisatto delle aree atte alla riqualificazione ambientale, anche attraverso accordi di crediti edilizi;
- riqualificazione di aree degradate;
- limitazioni di edificazioni in rapporto alla qualità del territorio, in armonia con il Piano Ambientale;
- rivalutazione e ripensamento su eventuali nuovi usi dell'area ospedaliera;
- riqualificazione della S.R. n. 10.

A.T.O.	2	<i>Descrizione</i>			
Ambito di notevole valore storico-architettonico-ambientale.					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>		
			Primari (10)	Secondari (20)	
Residenziale	mc	261.000	9.000	18.000	
Commerciale	mq	20.000	20.000		
Direzionale	mc	10.000	10.000		
Produttivo	mq	10.000	1.000		
Turistico	mc	10.000	1.500		
Abitante teorico			n.	900	
Totale	Aree per servizi <i>mq</i> 59.500		Abitanti teorici <i>numero</i> 900		

Art. 74 – ATO 3 – Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare

CONTESTO

1. Riguarda la parte ovest del territorio comunale interessata da ambito agricolo pressoché integro ai piedi dei Colli Euganei;
2. Tale ambito è interessato da una vasta discarica a valenza intercomunale.

OBIETTIVI

3. La conservazione agricola, la realizzazione e il mantenimento di fasce di mitigazione boscate attorno alla discarica e l'individuazione di un corridoio ecologico primario dell'area antistante la discarica stessa;
4. L'inserimento di previsione indicativa di una nuova bretella di collegamento tra la S.S. n.247 e la S.R. n.10;
5. Il mantenimento di area inedificabile lungo la S.R. n.10 e antistante il "Collegio Manfredini", così come già previsto dal P.T.C.P. adottato.

A.T.O.	3	<i>Descrizione</i>			
Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare					
	Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>	
				Primari (10)	Secondari (20)
	Residenziale	mc	0		
	Commerciale	mq	0		
	Direzionale	mc	0		
	Produttivo	mq	0		
	Turistico	mc	0		
Totale			Abitante teorico	n. 0	
			Aree per servizi	Abitanti teorici	
			<i>mq</i>	<i>numero</i>	
			0	0	

Art. 75 – ATO 4 – Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice – Legnago e la nuova S.R. n.10

CONTESTO

1. Contesto interessato principalmente dall'area produttiva di sostanziale sviluppo recente e di un notevole brano di territorio agricolo;
2. Contesto caratterizzato altresì da una buona quantità di edifici residenziali sorti lungo la viabilità esistente.

OBIETTIVI

3. Gli obiettivi per l'area produttiva sono riportati in specifici articoli; inoltre l'area è interessata dalla conferma del Polo produttivo sovracomunale, la quale potrà essere attuata anche con accordi perequativi on altre realtà comunali;
4. Il territorio aperto viene salvaguardato con la tutela del corso d'acqua Restara e dei corsi maggiori posti a ovest del territorio; inoltre per il territorio agricolo sono già state date indicazioni nella Tav. 3;
5. L'ATO 4 presenta una serie di corridoi ecologici secondari atti alla sua valorizzazione.

A.T.O.	4	<i>Descrizione</i>		
Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice – Legnago e la nuova S.R. n.10				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i> Primari (10) Secondari (20)	
Residenziale	mc	87.000	3.000	6.000
Commerciale	mq	30.000	30.000	
Direzionale	mc	30.000	30.000	
Produttivo	mq	300.000	30.000	
Turistico	mc	10.000	1.500	
Totale			n. 300	
Abitante teorico			Abitanti teorici	
Aree per servizi			<i>numero</i>	
<i>mq</i>				
100.500			300	

Art. 76 – ATO 5 – Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana.

CONTESTO

1. Caratterizzato da una quantità di notevole area agricola, interessata da due località Schiavonia e Deserto; la prima è quella deputata ad ospitare il nuovo ospedale.

OBIETTIVI

2. La tutela del territorio agricolo con la previsione di corridoi ecologici, etc.

4. Espansione abitativa di Schiavonia e Deserto

A.T.O.	5	<i>Descrizione</i>			
Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana					
		Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>	
				Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	145.000		5.000	10.000
Commerciale	mq	10.000		10.000	
Direzionale	mc	10.000		10.000	
Produttivo	mq	0			
Turistico	mc	10.000		1.500	
		Abitante teorico		n.	500
Totale		Aree per servizi <i>mq</i> 36.500		Abitanti teorici <i>numero</i> 500	

AZIONI STRATEGICHE

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

Art. 77 – Aree di urbanizzazione consolidata.

(art. 12.3 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata le aree quasi completamente edificate e/o di completamento previste dal PRG vigente e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

4. 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.

5. 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.

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

Art. 78 – Edificazione diffusa

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

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

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

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

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

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

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

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a m² 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³/m² (rif. ex art. 24 L.R. 61/85)
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85),
- evitare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere disatteso esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare e per la creazione di valori architettonici mancanti;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m³ 400, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti fino ad un massimo di mc.400 per lotto già edificato, in eccezione a quanto previsto al punto precedente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti, fatta eccezione quando la stessa sia già esistente e per interventi isolati che non compromettano l'integrità agraria; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati", qualora non già

presenti, su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

7. Sono sempre ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) della Legge 185/2002 e successive modifiche.

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

9. Il P.A.T. individua principalmente come ambiti di edificazione diffusa le aree già classificate Z.T.O. E4 e/o C1speciali dal vigente P.R.G., per le quali il P.I., potrà ridefinire i perimetri ed i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art. 79 – Aree di riqualificazione e riconversione.

1. Il PAT individua le aree interessate principalmente da complessi di attività di servizio e/o produttive, dismesse e/o parzialmente degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

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, 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 Il PI potrà completare ed integrare le individuazioni operate dal PAT attribuendo ai nuovi ambiti la medesima disciplina.

Art. 80 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza

(art. 9.1 PATI dell'Estense)

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

3. Il PI dovrà altresì individuare i percorsi minori (pedonali o ciclo-pedonali) di accesso a tali importanti servizi.

4. Il PI dovrà infine definire e localizzare le altre opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare.

Art. 81 – Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza

(artt. 11 e seguenti e art. 6.1.4.6 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua con apposita simbologia la linea indicativa di viabilità di previsione di importanza sovra comunale;

2. E' in ogni caso da recepire in sede di formazione del PI la infrastruttura in armonia con la programmazione sovraordinata, che comporta 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 tale infrastruttura dovrà essere progettato ed attuato in modo da integrarsi armonicamente nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

- a) formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva per spessori consistenti, distribuita in forma discontinua ed irregolare lungo il tracciato al fine di dissolvere l'effetto di linearità prodotto dall'infrastruttura nel paesaggio;
- b) evitare gli effetti di accentuazione del tracciato sia pur realizzati con materiale vegetale;
- c) mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- d) mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- e) adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- f) la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- g) andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare.

4. Sotto il profilo paesaggistico il PI, nel definire l'effettivo tracciato della nuova infrastruttura stradale, dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione, da applicarsi anche in sede di esecuzione delle stesse:

- a) effettuare uno studio preliminare del tracciato, che comprende l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio e delle componenti paesistiche minori che caratterizzano il territorio interessato, al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche;
- b) definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;
- c) valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio e alle caratteristiche ambientali;
- d) studiare le disposizioni delle piantagioni arboree lungo il percorso;
- e) definire il tracciato stradale adattandolo il più possibile alle condizioni morfologiche del territorio attraversato, predisponendo soluzioni che consentano di ridurre o compensare quei danni che sono inevitabili (quali sostituzione di rilevati con viadotti, sistemazione di corsi d'acqua, modellamento del corpo stradale, sistemazioni a verde, misure per la difesa della strada, ecc.);
- f) la sistemazione a verde non dovrà necessariamente prevedere il modello del filare alberato ma, a seconda degli ambiti interessati, potrà adottare diverse soluzioni progettuali. Il viale alberato sarà preferibile nell'attraversamento di zone agricole piatte e sostanzialmente prive di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario: in tali casi il filare arboreo risulterà opportuno sia per articolare il paesaggio circostante, sia per sottolineare la strada stessa, indirizzando la vista sul percorso in mancanza di apprezzabili visuali poste lungo lo stesso.

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. Le suddette norme contengono anche le indicazioni dettate dal PATI dell'Estense per le barriere infrastrutturali di I e II grado.

Art. 82 – Linee preferenziali di sviluppo residenziale-produttivo-direzionale-commerciale

(art. 11 e seguenti e art. 12.4 PATI dell'Estense)

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, le quali 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. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del PI, il quale dovrà sviluppare tali indicazioni con apposito studio individuando le nuove espansioni insediative significative. Le stesse potranno discostarsi, se adeguatamente giustificate, così come per gli interventi non significativi e per quelli di completamento.

4. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del PI, il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione.

5. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:

- a) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal PI;
- b) aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT (aree di trasformazione più significative);
- c) altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariants, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento, di dimensione complessiva non superiore ai 5000 mq).

6. Il PI dovrà inserire nel proprio apparato normativo regole, anche attraverso la previsione di accordi di programmi, credito edilizio, ecc., per favorire l'edilizia eco-sostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto rispetto ai coni visuali, alle invariants e in generale a tutte le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale;
- c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bio-ecologica, l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
- d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.

7. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma precedente, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori.

8. Le nuove aree trasformabili dovranno essere attuate in applicazione dei principi della perequazione urbanistica, secondo i criteri indicati dalle presenti norme e specificati dal PI.

9. Il dimensionamento delle superfici trasformabili, delle quantità edificabili e degli standard urbanistici necessari sarà definito dal Piano degli Interventi sulla base dei criteri stabiliti dal

PAT, fermi restando il rispetto del dimensionamento definito dal PAT stesso per ciascun ambito Territoriale Omogeneo, e la percentuale massima di SAU trasformabile definita sulla base delle disposizioni regionali.

10. Inoltre il PI dovrà:

- a) 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;
- b) 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.
- c) 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. 83 – Polo produttivo da confermare

(artt. 12. 1, 12.8, Titolo IV allegato 2 punto 7 e seguenti PATI dell'Estense)

1. Il PTCP individua nel Comune di Este il polo produttivo di interesse provinciale, da confermare e/o da riqualificare.

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Nella formazione del PI il comune persegue i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni;
- lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
- la promozione di organismi sovracomunali di gestione delle aree e di forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi.

3. Il comune effettuerà approfondimenti congiunti a carattere locale, redigendo in sede di PI una specifica normativa urbanistica per lo sviluppo e la quantificazione, anche eventualmente estesa ai comuni appartenenti al PATI dell'Estense, che definisca:

- funzioni, attività, servizi ammissibili nell'area ed eventuali forme di incentivazione alla localizzazione e/o alla riconversione d'uso;
- interventi connessi all'urbanizzazione dell'area definendo un programma economico-finanziario e individuando le risorse pubbliche e private per la sua attuazione (anche attraverso le forme della programmazione negoziata);
- eventuali esigenze di ampliamento delle aree destinate alle attività produttive e di servizio;
- le forme più opportune per la gestione consortile dell'area;
- riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili;

- razionalizzazione delle aree produttive, concentrando gli ambiti produttivi, allo scopo di ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e ridurre il consumo di territorio, mantenendo comunque un'offerta adeguata alla domanda;
- concertazione delle ulteriori potenzialità di offerta, comunque nei limiti di seguito indicati, in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;
- evitare la compromissione di ulteriore territorio agricolo, salvo che in contiguità con aree già insediate;
- qualificare e potenziare le attività di logistica della produzione in relazione ad una adeguata dotazione delle infrastrutture per la mobilità pubblica e privata;
- particolare attenzione rivolta agli insediamenti prossimi a zone residenziali, da separarsi, in ogni caso con opportune barriere vegetali.

4. L'attuazione dell'area dovrà comunque essere realizzata in conformità al PATI qualora adottato e/o vigente.

Art. 84 – Ambito su cui favorire l'agglomerazione urbana su polo consolidato, potenziamento della rete di servizi alla produzione di rango superiore e delle aree per gli insediamenti produttivi (PTCP).

1. Ambito individuato nel PTCP ma non specificatamente normato, fa riferimento a direttive contenute al Titolo IV dello stesso.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PAT definisce le seguenti direttive per la formazione del PI:

- l'agglomerazione insediativa attorno ai centri urbani consolidati;
- il riordino edilizio lungo gli assi viari nel rispetto della struttura morfologica del territorio e del paesaggio;
- la definizione qualitativa degli spazi pubblici per la residenza e la produzione secondaria.

3. Il PAT definisce la superficie agricola trasformabile (S.A.U.), dimensionando il fabbisogno residenziale secondo i seguenti parametri qualora presenti:

- al fabbisogno edilizio arretrato: con riferimento alle reali situazioni di sovraffollamento, coabitazioni, condizioni igieniche inadeguate e malsane;
- al fabbisogno edilizio insorgente con riferimento alle variazioni demografiche, e stimato in relazione a:
 - ruolo del Comune nell'economia territoriale, nel "sistema locale del lavoro", nel distretto industriale, nel sistema delle infrastrutture di trasporto, ecc.;
 - variazione quantitativa della popolazione;
 - variazione dei nuclei familiari;
 - flussi migratori;
 - previsione di nuovi insediamenti produttivi sia secondari che terziari e/o misti;
 - eliminazione di eventuali incompatibilità per quanto attiene la prevenzione dei rischi naturali maggiori.

4. Il PAT dimensiona i servizi ai sensi dell'art.31 della L.R. 11/2004, demandando le specifiche sia territoriali vaste che locali al PI.

5. Il comune dovrà mirare a riqualificare e completare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica.

6. Nella individuazione delle zone territoriali omogenee diverse da quelle agricole si dovrà:

- tendere prioritariamente al recupero del patrimonio esistente ed alla saturazione delle zone di completamento, privilegiando il più possibile la integrazione sociale, funzionale e morfologica e la densificazione insediativa;
- prevedere le zone di espansione in aree contigue al tessuto insediativo esistente;
- prevedere il potenziamento delle reti dei servizi alla produzione di rango superiore e delle aree per gli insediamenti produttivi.

Art. 85 – Limite di contenimento dell'espansione urbana

1. Il PAT individua nel suo territorio, in armonia con i contenuti del PTCP, le modalità con cui impedire le saldature tra l'espansione residenziale e produttiva.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI disciplina:

- i limiti di contenimento dell'espansione urbana;
- i margini – le aree interessate dalle linee di contenimento dell'espansione urbana, avendo riguardo alla tutela della morfologia e consistenza del centro urbano, nonché al mantenimento dei coni visuali liberi verso le zone rurali;
- valorizza ed eventualmente ripristina la integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti, per mezzo di eventuali appositi progetti e sussidi operativi volti a definire la natura e la modalità esecutiva degli interventi di saturazione della parte edificata e di finitura degli spazi urbani ineditati nonché di riutilizzazione delle aree degradate, a ridosso delle zone urbanizzabili;

3. Il comune ricercherà soluzioni volte alla tutela e valorizzazione dei siti interessati secondo i precedenti indirizzi.

Art. 86 – Politiche agricole individuate dal P.T.C.P. – Patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata (Olio d'oliva Veneto D.O.P. – Vino Colli Euganei D.O.C.)

Il P.T.C.P. individua nel territorio la specializzazione agricola di:

- Olio d'oliva Veneto D.O.P.
- Vino Colli Euganei D.O.C.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

1. Il Comune, per la parte collinare e la zona Parco DOC, in sede di P.I. dovrà perseguire l'obiettivo di sviluppare uno studio necessario a convertire le colture in atto, diverse da quelle boscate, al fine di valorizzare ed incentivare la produzione di cui sopra.

2. Il Comune, in accordo con gli altri Enti interessati dalla politica agricola, dovrà censire le aree produttrici di tali specializzazioni ed indicare le nuove aree adatte a tale pratica agricola. Per i nuovi insediamenti viticoli l'Amm.ne Comunale valuterà quali potranno essere gli incentivi atti a tali trasformazioni applicando, se necessario, il credito edilizio di cui allo specifico articolo delle presenti norme.

3. Eventuali specializzazioni agricole nel territorio di pianura saranno regolamentate dal PI.

Art. 87 – Ferrovia / Fascia di rispetto

1. Il PAT individua all'art.30 le norme relative alla fascia di rispetto della ferrovia che si intendono qui riportate integralmente.

Art. 88 – 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. Tale limite potrà essere parzialmente rivalutato attraverso una dettagliata ricognizione; necessità data dalla scala progettuale di riferimento e potrà avvenire con il PI. Con ciò si definirà la "forma" degli insediamenti.

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

4. Il PI potrà discostarsi limitatamente dai limiti fisici alla nuova edificazione evidenziati nel PAT, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico purché le modifiche non contrastino con il dimensionamento e con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT.

5. In sede di programmazione ed attuazione delle trasformazioni territoriali, il PI dovrà in ogni caso evitare sviluppi insediativi di tipo "ramificato", caratterizzati cioè da improprie propaggini dell'abitato verso il territorio aperto, avendo cura di sviluppare gli impianti a rete e le opere infrastrutturali in maniera razionale ed equilibrata, e completando prioritariamente i vuoti urbani prima di prevedere ulteriori estensioni dell'abitato verso le aree agricole esterne.

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

7. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione come definiti dal PAT, sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della 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 suddetti i medesimi interventi sono consentiti a condizione che non pregiudichino le possibilità di trasformazione da operarsi attraverso il PI; non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura.

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

Art. 89 – Area produttiva secondaria di eccellenza

1. Il PAT indica al PI che nell'area produttiva esistente si dovranno ricercare, normare ed inserire le eccellenze produttive esistenti e quelle di rilievo sovra comunale.

2. Il PI dovrà ricercare nel principio di cui al precedente art.84 anche le nuove destinazioni ammissibili. In particolare le indicazioni sono:

- valutazione per l'inserimento di un nuovo polo tecnologico e di un polo per la logistica; il tutto collegato anche con gli istituti scolastici presenti, con centri di ricerca, ecc.,
- ottimizzazione dei servizi alle imprese sull'asse Montagnana-Este-Monselice-Conselve e complessivamente per tutta la bassa padovana;
- riqualificazione, sotto il profilo ambientale, con l'inserimento di spazi alberati, arredi, servizi pubblici in genere, ecc.

Art. 90 – Valenze (Porta Est e Porta Ovest)

1. Il PAT individua in prossimità della ex S.S. n.10, ad ovest ed a est, due ambiti importanti da sviluppare con il PI al fine di marcare l'ingresso in Este.

2. Le due porte sono individuate:

- ad ovest nell'area della torre storica ed il suo intorno;
- ad est nell'area del campanile della chiesa di Motta ed il suo intorno.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. L'area ad ovest dovrà avere principalmente la destinazione d'uso per servizi pubblici, turistici ed usi collaterali alla produzione agricola;

4. L'area ad est sarà da rivalutare attraverso il recupero dei fabbricati di rilievo storico e architettonico e favorendo, ove possibile, l'uso con servizi pubblici;

5. Ambedue i siti dovranno essere idoneamente collegati alla ex S.S. n.10.

6. Il P.I., in genere, privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione nell'intorno di nuovi eventuali insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri:

- ricomposizioni architettoniche;
- creazione di porticati;
- destinazioni d'uso appropriate;
- creazione di coni visuali verso ambienti storici e/o agricoli liberi;
- ove possibile arretramento degli edifici con ampi spazi a verde sul fronte pubblico;
- valutazione della creazione di sottopassi pedonali in prossimità di aree con forte grado di urbanizzazione; in alternativa creazione di passaggi pedonali protetti con restrizione di carreggiata e limitazione di velocità;
- previsioni di adeguati parcheggi;
- previsione di ampie aree a verde d'arredo sui fronti stradali;
- organizzazione degli accessi, anche con controstrade;
- creazione di percorsi ciclo-pedonali alberati;
- previsione di standards ad uso pubblico.

7. Altre indicazioni potranno essere fornite dal P.I. stesso.

VALORI E TUTELE

1. Il presente capitolo recepisce le forme di tutela dettate principalmente dalla VAS al fine di assicurare la congruità delle scelte del PAT rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello stesso.

Art. 91 – Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

(art. 8.3.4.7 PATI dell'Estense)

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. Sono ambiti evidenziati planimetricamente, oltre che con apposito simbolo, anche con le lettere A – B – C – D.

- Il sito A è localizzato in un brano di territorio aperto tra la parte sud della ex S.S. n.10 e la ferrovia nella parte centro-ovest del capoluogo;

- Il sito B è localizzato in un brano di territorio aperto in prossimità nord del corso d'acqua Bisatto ed una strada comunale a servizio della residenza e della zona agricola e nella parte centro-est del capoluogo;

- Il sito C è localizzato in Motta a sud del canale Bisatto e compreso parzialmente a ridosso di un'area produttiva.

3. 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.

4. Ugualmente oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi

infrastrutturali, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari cadenze e geometrie, nonché gli elementi che maggiormente incidono sulla percezione dell'ambiente, costituenti fondamentali del paesaggio, costituiti da quinte dovute ad una netta soluzione di continuità esistente nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. L'area A dovrà essere progettata:

- a) con limitati indici di edificabilità;
- b) organizzata con percorsi naturalistici boschivi lungo la ferrovia;
- c) organizzando le aree non edificate con tipologie agrarie tipiche del luogo e/o con piantumazioni boschive;
- d) valutando la compatibilità con eventuali ambiti archeologici non ancora tutelati;
- e) con interventi a basso impatto ambientale;
- f) mediante accordi di programmazione negoziata che ne prevedano anche la realizzazione;
- g) dotandola di idonee aree per servizi pubblici.

6. L'area B dovrà essere progettata:

- a) organizzata con percorsi naturalistici boschivi lungo l'argine del canale;
- b) organizzando le aree non edificate con tipologie agrarie tipiche del luogo e/o con piantumazioni boschive;
- c) valutando la compatibilità con eventuali ambiti archeologici non ancora tutelati;
- d) interventi di edificazione unifamiliare/bifamiliare mediante accordi di programmazione negoziata che prevedano la realizzazione e il mantenimento dell'area boscata.

7. L'area C dovrà essere progettata secondo le medesime indicazioni del precedente punto B.

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

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

10. Le aree D individuano ambiti di tutela definiti dal PATI dell'Estense. Il P.I. disciplina tali aree ad elevato grado di tutela, favorendo ogni intervento volto a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio e prescrivendo, ove necessario per la tutela, idonei criteri di progettazione edilizia e mitigazione ambientale per la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

Ove tali aree comprendano il centro storico prevale la relativa normativa vigente in materia.

Art. 92 – Aree per la formazione di ambiti di interesse naturalistico/agrario a valenza comunale

1. Il PAT individua gli ambiti da destinare a risorse naturali comunali derivanti dalla limitata alterazione antropica e per i valori ambientali e storico testimoniali che le caratterizzano, costituendo un elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale. Sono ambiti compresi e/o in prossimità del canale Brancaglia e del canale Masina e scolo di Lozzo.

2. Tali aree, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-documentale, e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti sono riservati alla futura istituzione di aree di interesse locale con possibilità di destinarle a servizi di supporto all'attività turistica ed ecologica nell'ambito del PI.

PRESCRIZIONI

3. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 2, nelle suddette aree sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia che possano alterare o compromettere lo stato dei luoghi, ed in particolare la realizzazione di edifici, strutture o infrastrutture ambientalmente incompatibili.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. All'interno delle aree di cui al presente articolo, il PI individuerà le opere soggette a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

5. In riferimento agli ambiti individuati dal PAT, il PI dovrà in particolare:

- valutare la possibilità di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico, nel caso le preesistenze degradanti o comunque incongrue possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra gli stessi ed il loro immediato intorno;
- disciplinare l'uso delle aree verdi di interesse naturalistico sulla base delle specifiche caratteristiche del sito;
- dettare norme per la conservazione dei beni naturali, da operarsi attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto e alla composizione delle masse arboree;
- dettare norme sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammissibili per gli edifici esistenti, compresa la possibilità del turismo rurale ed ecologico.

Art. 93 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

(art. 8.3.4.1 PATI dell'Estense)

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Trattasi di edifici ed aree già normati dagli artt. 16 e 46 delle presenti norme.

Art. 94 – Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42/2004

(artt. 8.1, 8.3.2 e 8.3.4.1 PATI dell'Estense)

1. Per gli edifici di cui al presente articolo valgono le norme già riportate al precedente art.16 che si intendono qui integralmente riportate.

Art. 95 – Principali edifici e complessi di valore monumentale testimoniale

(artt. 8.3.2, 8.3.4.1 e 8.3.4.5 PATI dell'Estense)

1. Il PAT riporta nelle Tavole grafiche gli edifici e i complessi di valore testimoniale diversi da quelli di cui all'art. 16.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI dovrà assicurare una adeguata protezione a tali complessi, qualora necessario, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

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

Art. 96 – Individuazioni areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico (P.T.R.C.)

1. Trattasi dell'area dei Colli già regolamentata dalle presenti norme in specifici articoli che si intendono qui riportati.

2. Area altresì normata dal Piano Ambientale dei Colli Euganei, il quale prevale sulla normativa del presente strumento per le parti eventualmente meno restrittive.

Art. 97 – Pertinenze scoperte da tutelare

(art. 8.3.4.3 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite da aree quasi esclusivamente di pertinenza di edifici storici di cui ai precedenti artt. 93 e 94.

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 non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

Art. 98 – Contesti figurativi dei complessi monumentali

(art. 8.3.4.3 PATI dell'Estense)

1. Tematismo già regolamentato dagli artt. 12, 15, 16 e successivi delle presenti norme, ai quali si rimanda.

2. Tali contesti vanno intesi nel senso più ampio, e come tali sviluppati dal PI, non trattandosi soltanto delle aree contigue dei parchi, dei giardini, dei broli, delle adiacenze "minori" a servizio dell'attività agricola, ma di tutti quei segni territoriali che erano corollario consueto delle ville e dei complessi monumentali e la cui interpretazione è indispensabile per porre le basi di un'azione pianificatoria, che valuti congiuntamente il complesso ed i sistemi territoriali che da essa si dipartono.

3. Il PI dovrà quindi riconoscere e tutelare i segni tipici dell'insediamento dei complessi monumentali, e organizzarne il recupero.

Art. 99 – Ambito di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzare e paesaggi storici – Colli Euganei (PTCP)

Trattasi di area collinare e di area pedicollinare già regolamentata con norme di tutela storiche-architettoniche-ambientali-naturalistiche con specifici articoli del presente strumento urbanistico.

Art. 100 – Paesaggi da rigenerare – Aree ad elevato tasso di monumentalità (PTCP)

(art. 8.3.4.6 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua nei suoi elaborati il suddetto paesaggio, secondo quanto indicato nel PTCP adottato.

2. I valori riscontrati fanno già riferimento nelle Tav. 1-2-3 e nella Tav.4.

3. Le norme che regolamentano queste aree sono riportate nei singoli articoli delle suddette tavole che si intendono qui integralmente riportati.

Art. 101 – Paesaggi da rigenerare – Paesaggio collinare Euganeo (PTCP)

(art. 8.3.4.6 PATI dell'Estense)

1. L'area individuata dal PTCP art.24 lettera c) è già normata dal Piano Ambientale dei Colli Euganei.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Di concerto con l'Ente Parco Colli il PI individuerà norme specifiche finalizzate a valorizzare l'attività agricola, indirizzandola ove possibile, a forme colturali biologiche, colture tradizionali a basso impatto ambientale, ecc.

Art. 102 – Coni visuali

1. Il PAT individua i più significativi coni visuali relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

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

Art. 103 – Percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o di progetto

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

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

- a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto o con prodotti aggreganti, si dovrà predisporre la segnaletica 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;
- d) eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti dovranno preservarne la funzionalità 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 competente Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

Art. 104 – Zona di ammortizzazione o transizione (area di connessione naturalistica)

(art. 6.1.4.2 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua sia ad est che ad ovest del territorio comunale le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche come "zone cuscinetto". Nello specifico tali zone, sostanzialmente modificate, costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana.

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione di siepi, filari alberati, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte, 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.

Art. 105 – Matrice naturale primaria (Area nucleo) e Isole ad elevata naturalità (stepping stones)

(art. 6.1.4.1 PATI dell'Estense)

MATRICE NATURALE PRIMARIA (AREA NUCLEO)

1. Il P.A.T. individua nell'area dei Colli la matrice naturale primaria quali sono rappresentativi anche i Parchi delle ville più importanti esistenti sul territorio.
2. Essi costituiscono l'ossatura della rete ecologica e corrisponde alle aree S.I.C. e Z.P.S.
3. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti vegetali a discreta biodiversità costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante.

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

5. Sui principi dettati dal precedente art. 92, il quale fa riferimento anche alla rete ecologica, il P.I. dovrà regolamentare e mettere a sistema la matrice naturale primaria.

ISOLE AD ELEVATA NATURALITÀ (STEPPING STONES)

6. Il PAT individua le aree Isole ad elevata naturalità (stepping stones) in grado di costituire dei nodi locali, per la cui dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE

8. Il P.I. dovrà:
organizzare gli accessi e i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
promuovere l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

Art. 106 – Corridoi ecologici principali (greenway e blueway)

(art. 6.1.4.3 PATI dell'Estense)

1. I corridoi ecologici individuati dal PAT sono oggetto di studio confrontato con il PATI; sono posti lungo i principali corsi d'acqua. La funzione di tali corridoi è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.
2. I corsi d'acqua svolgono il ruolo di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.
3. Tali corridoi partecipano alla costruzione della rete ecologica del PAT, ossia all'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal Piano, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
4. La rete ecologica del PAT è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI in relazione al territorio considerato provvederà a dare indicazioni per la sistemazione 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/matrici naturale primaria, 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.

Art. 107 – Corridoi ecologici secondari (greenway e blueway)

(art. 6.1.4.4 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua nel suo territorio i corridoi ecologici secondari, i quali hanno la medesima valenza dei "corridoi ecologici principali"; pertanto essi sono regolamentati con la medesima disciplina di cui al precedente art. 106.
2. I corridoi ecologici secondari sono posti lungo i principali corsi d'acqua che marciano il territorio di Este e nelle aree di pianura.

Art. 108 – Nodi

1. Il P.A.T. individua nell'area del Castello di Este il nodo nel quale è rappresentato il parco più importante esistente sul territorio.
2. Costituisce l'ossatura della rete ecologica.
3. Si tratta di area con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti vegetali a discreta biodiversità costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

4. Sui principi dettati dal precedente art. 92, il quale fa riferimento anche alla rete ecologica, il P.I. dovrà regolamentare e mettere a sistema il "nodo".

Art. 109 – Barriere infrastrutturali

(art. 6 punto 6.1.4.6 PATI dell'Estense)

1. Il PAT individua nel territorio le barriere infrastrutturali, le quali rappresentano gli ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo nucleare costituisce 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.
2. Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili, quali ad esempio la volpe, quelle più territoriali (mustelidi, piccoli passeriformi) e quelle terricole (micromammiferi, anfibi, rettili), che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano (investimenti).
3. Il PAT persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

4. Tali elementi, da analizzare puntualmente in sede di redazione del PI, sono costituiti anche dalle barriere infrastrutturali primarie costituite dagli aggregati urbani. Tali barriere risultano di ostacolo alla continuità ecologica con le infrastrutture che le costituiscono e fonte di impatto indiretto sul sistema ambientale (aria, acqua, occupazione di suolo, rumore, ecc.).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI potrà prevedere, mediante specifica disciplina:
- a) il mantenimento delle alberature esistenti in aree di rispetto alle infrastrutture;
 - b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
 - d) la realizzazione di dune alberate; in queste aree 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;
 - e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
 - f) 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;
 - g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Art. 110 – Barriere naturali

1. Il PAT individua nel territorio le barriere naturali, le quali potrebbero rappresentare gli ostacoli anche di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo lineare costituisce elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli "effetti Barriera" nei confronti delle specie animali presenti nel territorio.

2. Obiettivo del PAT è quello di tutelare le specie più mobili che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano.

3. Il PAT persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

4. Nella stesura del P.I. si dovranno valutare le possibilità di inserire in ambiti predeterminati degli "Ecodotti" al fine di superare la barriera e consentire la continuità dei flussi dispersivi.

5. Gli attraversamenti costituiti da sottopassi e sovrappassi potranno essere individuati in base alle specie faunistiche che frequentano le zone e alle loro abitudini.

6. Si individuano alcune categorie principali:

- piccoli animali terrestri che sono attratti dal calore e dalla luce evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia normalmente usano cunicoli sotterranei;

7. Per le strade con elevato volume di traffico il sistema migliore è costituito da una combinazione di:

- ecodotti;
- recinzioni limitrofe;
- cespugli e siepi disposte ad "invito" all'ecodotto.

8. Per le strade secondarie sono preferibili rinfrangenti e segnali stradali appropriati.

PARTE TERZA – NORMATIVA GENERALE DI INDIRIZZO DI CARATTERE AMBIENTALE

Art. 111 – Tutela dei Centri Storici

(art. 8.2.6 PATI dell'Estense)

1. Il P.I. valuta ed eventualmente modifica negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione del centro storico eseguita dal Comune ai sensi della LR n. 80/80.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PI con riferimento al centro storico in sede di redazione e nella revisione degli esistenti, potrà:

- riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infra-strutturali;
- conservare e valorizzare i sistemi di fortificazioni esistenti;
- definire, nei limiti delle rispettive competenze, norme ed indirizzi e redigere gli strumenti previsti dalla legge per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando altresì le aree riservate esclusivamente o prevalentemente all'uso pedonale e ciclabile.

3. Il PI provvederà inoltre a valorizzare il sistema dei centri rurali minori al fine del loro recupero tramite azioni coordinate.

4. In sede di revisione della disciplina per il centro storico il PI potrà rivalutare la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.

5. In tale occasione potranno localmente venir definiti criteri di ordine ambientale che suggeriscano, per ambiti morfologicamente omogenei del paesaggio urbano, ovvero con riferimento alle diverse categorie tipologiche degli edifici tradizionali, i limiti di modificabilità dell'esistente a seguito di interventi di recupero: tali limiti, rispetto alle norme degli strumenti vigenti, potranno indicativamente prevedere nei diversi casi:

- la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, di edifici di particolare pregio inseriti in quell'ambito, con l'obbligo di ripristino secondo i modelli originari delle parti degradate;
- l'obbligo di conservazione limitato all'involucro esterno nella sua interezza, ed eventualmente anche al sistema distributivo interno, caratterizzante il tipo edilizio, o elementi strutturali significativi;
- la possibilità di ampliamenti orizzontali e sopraelevazioni, nonché di demolizioni parziali di alcuni elementi anche esterni, non caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale interessato.

6. Con riferimento a quanto sopra, il PI potrà specificare, ove compatibili con il rispetto delle categorie tipologiche presenti nel contesto, i tipi di ampliamento autorizzabili. Si tenderà a suggerire di massima l'eliminazione delle superfetazioni recenti, senza particolare interesse architettonico o in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

7. Per edifici o complessi di particolare interesse architettonico dovranno in ogni caso essere verificate e indicate le possibilità di mantenere inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, le aperture esterne, le cornici di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene, le decorazioni esistenti e gli altri elementi caratteristici del manufatto.

8. Negli interventi di ristrutturazione, restauro o ampliamento di edifici esistenti in aree vincolate dovrà, di norma, evitarsi, come criterio generale, la modifica delle strutture originarie degli edifici, cercando comunque di far sì che eventuali sostituzioni degli elementi strutturali avvengano con materiali aventi le stesse caratteristiche di comportamento ed elasticità. Per gli edifici di pregio andrà dunque favorito il recupero dei solai originari, limitandone ai casi indispensabili la sostituzione con materiali diversi. Per analoghe ragioni si cercherà, negli interventi di recupero di edifici esistenti, di prescrivere o suggerire per gli isolamenti dei solai soluzioni che permettano il mantenimento di eventuali travi a vista. Le scale interne, specialmente ove caratterizzino un impianto distributivo di particolare interesse, andranno recuperate e, nel caso, ripristinate nel disegno e nei materiali originari. Gli isolamenti delle pareti saranno preferibilmente realizzati con intercapedini, mediante la creazione distanziata di pareti di spessore contenuto. Gli isolamenti dei tetti, ove non siano utilizzabili tavole in legno in quanto coprirebbero la travatura a vista, avverranno preferibilmente mediante materiali sottocoppo o mediante soluzioni alternative intese allo stesso risultato. Gli impianti tecnici saranno possibilmente inglobati nel volume del fabbricato evitando, nei casi non indispensabili, il loro posizionamento all'esterno e a vista.

Art. 112 – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare riguardo a quelli di valore storico-ambientale – Indicazioni sulle tipologie e sulle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni.

Il PAT individua gli edifici di valore storico-ambientale già inseriti nel P.R.G. Vigente confermandoli nei loro valori e negli interventi ammissibili. Il PI potrà rivedere la loro classificazione valutando la possibilità di modificarla.

INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. dovrà inserire tra i suoi elaborati un apposito "Prontuario-Quaderno Tecnico" sul modo di intervenire, previa analisi-verifica sulle tipologie edificatorie e facenti parte della storia del territorio, contenente:

- Indirizzi di tecnica costruttiva per gli interventi sull'edificato esistente e di nuova costruzione;
- Indirizzi per gli ampliamenti per gli edifici minori (uni e/o bifamiliari) esistenti non soggetti a tutela e/o edifici di nuova costruzione.

2. Il P.I. detterà apposite norme sulla modalità di rappresentazione dei progetti di edifici di pregio ambientale-storico, a integrazione di quanto sarà disposto dal R.E.

3. Si richiama comunque quanto disposto dal successivo articolo 87 sulla Edilizia Bioecologica.

Art. 113 – Tutela della falda acquifera sotterranea

1. Il PAT si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico attraverso la verifica sulle condizioni che possano porsi come inquinamento della falda sotterranea. Indispensabile diventa il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, cimiteri.

PRESCRIZIONI

2. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dall'art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive da parte degli Enti competenti.

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

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

DIRETTIVE

5. Il comune al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere:

- ad aggiornare la banca dati dei pozzi privati recependo i dati in possesso del Genio Civile;
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
- a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti.

Art. 114 – Inquinamento luminoso

1. Il PAT si prefigge l'obbiettivo della tutela della prevenzione dall'inquinamento luminoso attraverso:

- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- tutela e miglioramento dell'ambiente e conservazione degli equilibri ecologici;
- risparmio energetico;
- consentire le migliori condizioni alle attività degli osservatori astronomici.

2. Le sorgenti principali che possono causare inquinamento luminoso sono:

- impianti di illuminazione pubblici;
- impianti di illuminazione stradali;
- impianti di illuminazione privati;
- impianti di illuminazione di monumenti, opere, ecc.;
- impianti di illuminazione di stadi, complessi commerciali, ecc.;

- fari rotanti;
- insegne pubblicitarie, vetrine.

PRESCRIZIONI

Il Comune si dovrà dotare di apposito Piano Comunale, ai sensi della L.R. 22/1997 e successive modifiche ed integrazioni, e in attesa di tale piano vanno adottate le misure contenute all'allegato n.11 della succitata legge.

L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle indicazioni contenute nella Legge n. 17/2009, deve monitorare l'intensità dell'inquinamento luminoso presente nel territorio; qualora non fosse conforme ai disposti della suddetta Legge, dovrà riportare i parametri in contrasto all'interno di quelli disposti dalla legislazione vigente.

Art. 115 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico

1. Il PAT persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano e il Piano di Classificazione Acustica.

DIRETTIVE

2. Il Comune attraverso i piani di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- modifiche alla viabilità atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Art. 116 – Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile

DIRETTIVE

1. Il PI dovrà prevedere forme di incentivazione per l'utilizzo delle tecniche della bioedilizia tramite meccanismi di premialità al fine di ottenere abitazioni più salubri ed ecosostenibili.

2. Il PAT fa riferimento agli articoli 13, 13.1, 13.2 e 13.3 del PATI dell'Estense che si intende riportato integralmente

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 117 – Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.

1. L'entrata in vigore del PAT e delle presenti NTA non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

2. Sono sempre ammesse varianti di adeguamento al presente PAT.

Art. 118 – Norme di salvaguardia

1. L'adozione del PAT conferma il PRG vigente e ne mantiene l'efficacia 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 o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

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

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, salvo diversa disposizione.

4. 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. 119 – Norme di salvaguardia del PTRC adottato e del PTCP

1. Le previsioni del nuovo PTRC adottato e del PTCP della provincia di Padova comportano per il PAT l'applicazione del regime di salvaguardia.

Art. 120 – Modifiche al PAT

1. Per l'adozione e l'approvazione di varianti dovranno essere seguite le procedure di cui alla LR 11/2004.

2. Qualora, in sede di redazione del PI, emergesse la necessità di aggiornare il quadro conoscitivo, tali variazioni non costituiranno variante al PAT.

Art. 121 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PAT modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al PAT

2. L'eventuale approvazione di strumenti urbanistici e/o territoriali sovraordinati, compresi i piani ambientali e paesistici, comporterà l'automatica variazione del PAT, salvo diversa disposizione e/o necessità di variante di adeguamento per definire il regime urbanistico delle aree modificate.

Art. 122 – 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.