

Città di Este
Provincia di PADOVA



P. I. n. 2

Elaborato

i

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante n. 1/2015



Sindaco di ESTE:
Giancarlo PIVA

Il Segretario comunale:
Mariano NIEDDU

PROGETTO

Il Responsabile Area Gestione
e Pianificazione Territoriale:
Renzo CAMPORESE architetto

GRUPPO DI LAVORO:

URBANISTICA CARTOGRAFIA E
VALUTAZIONI AMBIENTALI
PUAM STUDIO ASSOCIATO
Alessandra Meneghetti, pianific. territ.
Giulia Tammiso, architetto
Luca Rampado, pianific. terr.
Francesco Finotto

ANALISI AGRONOMICHE:
Andrea ALLIBARDI, agronomo

ANALISI GEOLOGICHE:
Gino BORELLA, geologo

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:
Alvise FIUME, ingegnere I4 CONSULTING

Norme Tecniche Operative

ADOZIONE _____ APPROVAZIONE _____

Data: GIUGNO 2015

NORME TECNICHE OPERATIVE

CITTA' DI ESTE variante n.1/2015 PIANO DEGLI INTERVENTI

ADOZIONE

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Giancarlo PIVA

Il Segretario
Mariano NEDDU

PROGETTO

Il Responsabile Area Gestione e pianificazione territoriale
Renzo CAMPORESE architetto

GRUPPO DI LAVORO

URBANISTICA CARTOGRAFIA E VALUTAZIONI AMBIENTALI PUAM STUDIO ASSOCIATO

Alessandra Meneghetti, pianificatore territoriale
Giulia Tammiso, architetto
Luca Rampado, pianificatore territoriale
Francesco Finotto

ANALISI AGRONOMICHE
Andrea ALLIBARDI agronomo

ANALISI GEOLOGICHE
Gino Borella geologo

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:
Alvise FIUME, ingegnere I4 CONSULTING



PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	6
ARTICOLO 1. DISCIPLINA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE. (ART. 1 P.A.T.).....	6
ARTICOLO 2. CONTENUTI DEL P.I. (ART. 2 P.A.T.).....	6
ARTICOLO 3. ELABORATI DEL P.I. (ART. 4 P.A.T.).....	7
ARTICOLO 4. ATTUAZIONE DEL P.I. (ART. 5 P.A.T.).....	7
ARTICOLO 5. PEREQUAZIONE URBANISTICA (ART. 6 P.A.T.).....	8
ARTICOLO 6. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ART. 6 P.A.T.).....	11
ARTICOLO 7. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ARTT. 3, 6 LETT. B E 87 P.A.T.).....	12
ARTICOLO 8. PEREQUAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE (ART. 7 P.A.T.).....	13
ARTICOLO 9. MODALITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA. (ART. 8 P.A.T.).....	13
ARTICOLO 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. 7 SETTEMBRE 2010, N. 160 E SUCCESSIVE MODIFICHE. (ART. 10 P.A.T.).....	14
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	17
CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE	17
ARTICOLO 11. NORME GENERALI SUI VINCOLI E SULLA PIANIFICAZIONE SUPERIORE.....	17
ARTICOLO 12. VINCOLO PAESAGGISTICO – D.Lgs. 42/2004 PARTE III - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ARTT. 8.2.1 E 8.3.1 P.A.T.I DELL'ESTENSE – ART. 12 P.A.T.).....	17
ARTICOLO 13. AMBITO PAESAGGISTI OMOGENEI APO (ARTT. 8.2.1 E 8.3.1 P.A.T.I DELL'ESTENSE – ART. 12 P.A.T.).....	17
ARTICOLO 14. VINCOLO PAESAGGISTICO – D.Lgs. 42/2004 PARTE III – CORSI D'ACQUA (ART. 8.2.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 13 P.A.T.).....	18
ARTICOLO 15. VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004 PARTE III – AREE BOSCADE (ARTT. 8.2.4 E 8.3.1.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 14 P.A.T.).....	18
ARTICOLO 16. VINCOLO PAESAGGISTICO – D.Lgs. 42/2004 PARTE III – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (ART. 8.2.5 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 15 P.A.T.).....	19
ARTICOLO 17. IMMOBILI E MANUFATTI VINCOLATI O MERITEVOLI DI TUTELA (ARTT. 8.1, 8.3.2 E 8.3.4.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ARTT. 16, 49, 52, 66, 102, 103, 104 P.A.T.).....	19
ARTICOLO 18. USI CIVICI (ARTT. 8.1, 8.3.2 E 8.3.4.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 17 P.A.T.).....	20
ARTICOLO 19. VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R.D.L. 30/12/1923 N. 3267 (ART. 8.2.4 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 18 P.A.T.).....	21
ARTICOLO 20. VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003 – ZONA 4 (ART. 7.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 19 P.A.T.).....	21
ARTICOLO 21. CONI DI RISPETTO ELISUPERFICIE.....	22
ARTICOLO 22. RETE NATURA 2000 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA / ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE.....	22
ARTICOLO 23. VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.INC.A.) E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) (ART. 6.1.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ARTT. 6-20 P.A.T.).....	22
ARTICOLO 24. 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 P.A.T.I. DELL'ESTENSE - ARTT. 21, 22, 44, 68, 105, 108, 110 P.A.T.).....	23
ARTICOLO 25. CENTRO STORICO (ARTT. 8.2.6 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 23, 78, 120 P.A.T.).....	24
ARTICOLO 26. ITINERARI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE(ART. 8.3.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 24 P.A.T.).....	24
ARTICOLO 27. IDROGRAFIA / FASCIA DI RISPETTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 7.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 26 P.A.T.).....	24
ARTICOLO 28. DISCARICA / FASCIA DI RISPETTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 27 P.A.T.).....	25
ARTICOLO 29. DEPURATORI / FASCE DI RISPETTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 2 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 29 P.A.T.).....	25
ARTICOLO 30. VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 8 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 30 P.A.T.).....	26
ARTICOLO 31. FERROVIA / FASCE DI RISPETTO (ARTT. 31-96 P.A.T.).....	27
ARTICOLO 32. ZONE MILITARI (ART. 32 P.A.T.).....	27
ARTICOLO 33. ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 4 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 33 P.A.T.).....	27
ARTICOLO 34. CIMITERI / FASCE DI RISPETTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 34 P.A.T.).....	28
ARTICOLO 35. IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 6 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 35 P.A.T.).....	29
ARTICOLO 36. GASDOTTO (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 10 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 36 P.A.T.).....	29
ARTICOLO 37. OLEODOTTO (ART. 37 P.A.T.).....	29
ARTICOLO 38. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI (ARTT. 38 PAT).....	30



ARTICOLO 39. FALDA ACQUIFERA E POZZI DI PRELIEVO / FASCE DI RISPETTO (ARTT. 39-122 P.A.T.).....	32
CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI TAVOLA 2	34
ARTICOLO 40. NORME GENERALI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI	34
ARTICOLO 41. INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE	34
ARTICOLO 42. INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE.....	35
CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO – TAVOLA 3	37
ARTICOLO 43. NORME GENERALI SULLA FRAGILITÀ DEL TERRITORIO.....	37
ARTICOLO 44. AREE IDONEE (ART. 54 P.A.T.).....	37
ARTICOLO 45. AREE IDONEE A CONDIZIONE (PE DE, ID, G1, G2, G3) (ART. 55 P.A.T.)	37
ARTICOLO 46. AREE NON IDONEE (ARTT. 42 E 56 P.A.T.).....	39
ARTICOLO 47. AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	40
ARTICOLO 48. NORME GENERALI PER TUTTE LE AREE A RISCHIO IDRAULICO	41
ARTICOLO 49. NORME GENERALI DI ASSETTO IDRAULICO	46
ARTICOLO 50. CAVE ED EX CAVE PARCO COLLI (RIF. P.R.C.E. – PIANO CAVE – ARTT. 28-60 P.A.T.).....	50
ARTICOLO 51. CORSI D'ACQUA E SPECCHI LACUALI (ALVEI ED ARGINI) – ZONE DI TUTELA DI PROFONDITÀ DIVERSE (L.R. 11/2004 ART. 41 LETT. G) (TITOLO IV, ALLEGATO 1, PUNTO 7.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE, ARTT. 7.8.2, 8.2.3 E 8.3.1.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE - ARTT. 26, 45 E 61 P.A.T.).....	50
ARTICOLO 52. GOLENE (ART. 7.8.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 62 P.A.T.)	53
ARTICOLO 53. AREE BOSCHIVE O DESTINATE A RIMBOSCHIMENTO (ART. 8.3.1.1 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 64 P.A.T.)	53
ARTICOLO 54. AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO (ART. 7.8.4 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 65 P.A.T.).....	53
ARTICOLO 55. AMBITI DI PAESAGGIO (ART. 68 P.A.T.).....	54
ARTICOLO 56. AREE RAPPRESENTATIVE DEI PAESAGGI STORICI DEL VENETO DI COLLINA, DI PIANURA E DEI PAESAGGI AGRARI (ART. 8.3.4.8 PATI DELL'ESTENSE - ARTT. 53 E 69 PAT).....	54
ARTICOLO 57. AREE A SCOLO MECCANICO (P.T.C.P.) (ART. 71 P.A.T.)	55
ARTICOLO 58. (ART. 72 P.A.T.) – AMBITO DI ETEROGENEA INTEGRITÀ AGRICOLA.....	55
ARTICOLO 59. AMBITO DEL BACINO SCOLANTE (ART. 7.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ARTT. 41 E 73 P.A.T.)	55
ARTICOLO 60. PRINCIPALI SITI INDUSTRIALI INQUINANTI E POTENZIALMENTE CONTAMINATI (P.T.C.P.) (ARTT. 75-76).....	56
ARTICOLO 61. QUALITÀ BIOLOGICA DEI CORSI D'ACQUA (AMBIENTE LEGGERMENTE INQUINATO) P.A.T. (ART. 74).....	56
ARTICOLO 62. AREE INTERESSATE DALLA PRESENZA DI ACQUE SOTTERRANEE CON TEMPERATURA MINORE DI 50° DERIVANTI DAL P.U.R.T. (ART. 77 P.A.T.).....	56
CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO – TAVOLA 5.....	57
ARTICOLO 63. NORME GENERALI SULLA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO	57
ARTICOLO 64. DESTINAZIONE D'USO.....	57
ARTICOLO 65. ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI (ART. 12.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE ART. 85 P.A.T.)	62
ARTICOLO 66. ZONE A TESSUTO STORICO (ART. 12.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE ART. 85 P.A.T.).....	64
ARTICOLO 67. ZONE B: AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO (ART. 12.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE ART. 85 P.A.T.)	66
ARTICOLO 68. ZONE C: NUOVE AREE EDIFICABILI (ART. 12.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE ART. 85 P.A.T.)	68
ARTICOLO 69. ZONE D: AREE PRODUTTIVE (ART. 12.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE ART. 85 P.A.T.).....	69
ARTICOLO 70. ZONA E: AGRICOLA (TERRITORIO AGRICOLO P.A.T.).....	72
ARTICOLO 71. EDIFICI IN ZONA AGRICOLA.....	76
ARTICOLO 72. ZONE F: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (ART. 12.3 P.A.T.I. DELL'ESTENSE ART. 85 P.A.T.)	79
ARTICOLO 73. AREE SCOPERTE DI PERTINENZA (NESSUNA CORRISPONDENZA NEL P.A.T.).....	81
ARTICOLO 74. VIABILITÀ, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI MAGGIORE RILEVANZA (ARTT. 11 E SEGUENTI E ART. 6.1.4.6 P.A.T.I. DELL'ESTENSE; ARTT. 88, 89 P.A.T.)	82
ARTICOLO 75. POLO PRODUTTIVO DA CONFERMARE (ARTT. 12. 1, 12.8, TITOLO IV ALLEGATO 2 PUNTO 7 E SEGUENTI P.A.T.I. DELL'ESTENSE; ART. 31 PTCP; ART. 92 P.A.T.)	83
ARTICOLO 76. 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.) (ART. 95 P.A.T.).....	83
ARTICOLO 77. AREA PRODUTTIVA SECONDARIA DI ECCELLENZA (ART. 98 P.A.T.).....	84
ARTICOLO 78. VALENZE (PORTA EST E PORTA OVEST) (ART. 99 P.A.T.).....	84
ARTICOLO 79. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (NESSUNA CORRISPONDENZA NEL P.A.T.).....	84
CAPO V - VALORI E TUTELE.....	85



ARTICOLO 80.	AMBITI DI TUTELA (ART. 8.3.4.7 P.A.T.I DELL'ESTENSE – ARTT. 3-100 P.A.T.).....	85
ARTICOLO 81.	CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI (ART. 8.3.4.3 P.A.T.I DELL'ESTENSE – ART. 107 P.A.T.).....	87
ARTICOLO 82.	CONI VISUALI (ART. 111 P.A.T.)	87
ARTICOLO 83.	RETE ECOLOGICA (ARTT. 6.1.4.1, 6.1.4.2 E 6.1.4.5 P.A.T.I. DELL'ESTENSE – ART. 113, 114, 115, 116, 117 P.A.T.)..	87
ARTICOLO 84.	BARRIERE INFRASTRUTTURALI (ART. 6 PUNTO 6.1.4.6 P.A.T.I DELL'ESTENSE – ART. 118 P.A.T.).....	90
ARTICOLO 85.	BARRIERE NATURALI (ART. 119 P.A.T.)	92
ARTICOLO 86.	AREE PER LA FORMAZIONE DI AMBITI DI INTERESSE NATURALISTICO/AGRARIO A VALENZA COMUNALE ART. 101 PAT (GIÀ ART. 92)	92

PARTE TERZA – NORMATIVA GENERALE DI INDIRIZZO DI CARATTERE AMBIENTALE93

ARTICOLO 87.	INQUINAMENTO LUMINOSO (ART. 123 P.A.T.)	93
ARTICOLO 88.	TUTELA DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO E ACUSTICO (ART. 124 P.A.T.)	93
ARTICOLO 89.	SVILUPPO E PROMOZIONE DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE (ART. 125 P.A.T.).....	93
ARTICOLO 90.	AGENTI INQUINANTI: RADON (ART. 126 P.A.T.).....	93

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI94

ARTICOLO 91.	EDIFICI CONDONATI (NESSUNA CORRISPONDENZA NEL P.A.T.).....	94
ARTICOLO 92.	VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DEI TITOLI ABILITATIVI APPROVATI E/O EFFICACI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI N.T.O. (ART. 127 P.A.T.).....	94
ARTICOLO 93.	NORME DI SALVAGUARDIA (ARTT. 128 E 129 P.A.T.).....	94
ARTICOLO 94.	MODIFICHE AL P.I. (ART. 130 P.A.T.).....	95
ARTICOLO 95.	MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE (ARTT. 9 E 131 P.A.T.)	95
ARTICOLO 96.	RINVIO FINALE (ART. 132 P.A.T.).....	95

ALLEGATI

I - SCHEDE NORMA PER LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

II - SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

III - SCHEDE AMBITI P.U.A.

IV - SCHEDATURA CASE RURALI ED EDIFICI DEL NETTO STORICO

V - SCHEDATURA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

VI - NORME DI ATTUAZIONE PIANO DEL CENTRO STORICO

VII - PROSPETTI - PIANO DEL CENTRO STORICO 12P

VIII - REGESTO DELLE TIPOLOGIE - PIANO DEL CENTRO STORICO

**legenda**

B.U.R. o B.U.R.V.	=	Bollettino Ufficiale Regione Veneto
D.C.C.	=	Delibera del Consiglio Comunale
D.G.C.	=	Delibera della Giunta Comunale
D.C.R. o D.C.R.V.	=	Delibera del Consiglio della Regione Veneto
D.G.R. o D.G.R.V.	=	Delibera della Giunta della Regione Veneto
D.I.A.	=	Denuncia di Inizio Attività Edilizia
D.Lgs.	=	Decreto Legislativo
D.M.	=	Decreto Ministeriale
D.P.R.	=	Decreto del presidente della Repubblica
I.R.V.V.	=	Istituto Regionale Ville Venete
L.U.R.	=	Legge Urbanistica Regionale n° 11 del 23/04/2004
N.d.A.	=	Norme di Attuazione
n.o.v.	=	articolo non oggetto della prima variante del Piano degli interventi per il quale valgono integralmente le prescrizioni del P.A.T. e le direttive del P.A.T. diventano prescrizioni
N.T.	=	Norme Tecniche
N.T.O.	=	Norme Tecniche Operative
O.P.C.M.	=	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
P.d.C.	=	Permesso di Costruire
P.A.	=	Piano Ambientale del Parco Colli Euganei
P.A.E.S.	=	Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile
P.A.I.	=	Piano di Assetto Idrogeologico
P.A.T.	=	Piano di Assetto del Territorio del Comune di Este
P.A.T.I.	=	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dell'Estense
P.C.A.	=	Piano di classificazione Acustica comunale
P.I.	=	Piano degli Interventi del Comune di Este
P.R.C.	=	Piano Regolatore Comunale di Este
P.T.C.P.	=	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.R.C.	=	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
R.D.	=	Regio Decreto
S.C.I.A.	=	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
s.m.i. o ss.mm.ii.	=	successive modifiche ed integrazioni
S.U.A.P.	=	Sportello Unico Attività Produttive
V.A.S.	=	Procedura di Valutazione ambientale strategica
V.C.I.	=	Valutazione di compatibilità idraulica
V.Inc.A.	=	Procedura di Valutazione di incidenza ambientale



Z.T.I.O.	=	Zona Territoriale ad Innesdiamento Omogeneo
Z.U.C.	=	Zone di Urbanizzazione Controllata

Definizione di elementi geometrici

1. **Superficie territoriale:** si definisce superficie territoriale “st” la superficie complessiva di un’area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il PI si attua con uno strumento urbanistico attuativo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. **Superficie fondiaria:** si definisce superficie fondiaria “sf” l’area interna a un comparto omogeneo di intervento suscettibile di edificazione diretta. Su tale superficie si applica l’indice di utilizzazione fondiaria. Nel caso di intervento edilizio diretto la -sf- coincide con la superficie del lotto su cui si interviene. In tale caso sono da calcolare all’interno della -sf- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a soddisfare lo standard dell’intervento edilizio.
3. **Superficie coperta:** si definisce superficie coperta “sc” di un edificio l’area di sedime dello stesso considerata al netto degli sporti di gronda compresa la proiezione di volumi sporgenti a qualsiasi altezza.
4. **Indice di utilizzazione fondiaria:** si definisce indice di utilizzazione fondiaria “uf” come il rapporto fra la su massima realizzabile e la sf di un lotto o di un comparto e si esprime in mq/mq.
5. **Indice di utilizzazione territoriale:** si definisce indice di utilizzazione territoriale “ut” come il rapporto fra la sul massima realizzabile e la st di un lotto o di un comparto e si esprime in mq/mq.
6. **Superficie lorda:** si definisce superficie lorda “sl” di un edificio la somma delle superfici ai vari piani compresi i muri.
7. **Superficie utile:** si definisce “su” di un edificio la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte, finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, e spazi comuni. A titolo esemplificativo fanno parte della superficie utile: cucine, soggiorni, cottura, stanze da letto, bagni, corridoi, ingressi, taverne, soppalchi abitabili e in genere tutti quei vani o spazi che sono connessi direttamente e/o funzionalmente a detti locali.
8. **Superficie utile lorda:** si definisce superficie utile lorda “sul” di un edificio la somma delle superfici utili ai vari piani compresi i muri.
9. **Superficie accessoria:** si definisce superficie accessoria “sa” di un edificio la somma delle superfici nette di calpestio dei locali di servizio alle attività fondamentali che vi si svolgono e precisamente: locali tecnici, verande, logge, portici e porticati, balconi, poggioli e terrazze, granai, soffitte, cantine, depositi, vani scale e scale interne, parti comuni, garage, cantinole con accesso da spazi comuni o seminterrate, locali per centrali termiche, e comunque tutto ciò che non fa parte della -su-.
10. **Superficie accessoria lorda:** si definisce superficie accessoria lorda “sal” di un edificio la somma delle superfici accessorie ai vari piani compresi i muri.
11. **Coefficiente di trasformazione mc/abitante in mq/abitante per il calcolo degli standard:** 150mc/abitante = 50mq/abitante



PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 1. Disciplina del Piano degli Interventi (P.I.) e richiamo alla legislazione vigente. (Art. 1 P.A.T.)

- 1.1. Il Piano di Assetto del Territorio P.A.T. ed il Piano degli Interventi P.I. costituiscono il Piano Regolatore Comunale P.R.C. ai sensi dell'art. 12 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11.
- 1.2. Le presenti norme esplicano le modalità per la messa in atto delle previsioni del P.A.T. e stabiliscono, nei limiti delle competenze attribuite all'Ente locale, le norme e i limiti che disciplinano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e la corretta gestione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.
- 1.3. Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.I. prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento di igiene e di altri regolamenti comunali. Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle N.T.O. e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.
- 1.4. Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.R.C. in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici;
- 1.5. La definizione degli indici e dei parametri, nonché delle modalità costruttive sono contenute nel Regolamento Edilizio.
- 1.6. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.
- 1.7. Le dimensioni delle fasce di rispetto e dei vincoli, riportati in cartografia sono da ritenersi indicative, in quanto la loro reale dimensione deve essere verificata in applicazione delle rispettive disposizioni vigenti.
- 1.8. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
- 1.9. Le previsioni dei PUA non oggetto della presente variante, già presenti nel primo PI entrato in vigore come previsto dall'art. 5bis dell'art. 50 della LUR, decadono decorsi 5 anni dalla data di efficacia del primo PI.

Articolo 2. Contenuti del P.I. (Art. 2 P.A.T.)

- 2.1. Il P.I. è lo strumento di pianificazione operativa del comune, che attua le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale.
- 2.2. Il PI ha i contenuti di cui all'art. 17 L.R. n.11/2004.



Articolo 3. Elaborati del P.I. (Art. 4 P.A.T.)

3.1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- a) Tav. 1 - Vincoli e pianificazione superiore;
- b) Tav. 2 - Invarianti territoriali;
- c) Tav. 3 - Fragilità del territorio;
- d) Tav. 4 - Valori e tutele;
- e) Tav. 5 - Zonizzazione;
- f) Tav. 7A - Piano particolareggiato del Centro Storico - Tipologie
- g) Tav. 10P - Piano particolareggiato del Centro Storico - Progetto
- h) relazione programmatica;
- i) norme tecniche operative;
- j) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- k) registro dei crediti edilizi;
- l) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
- m) Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- n) Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale Preliminare;
- o) Valutazione di Incidenza Ambientale - Selezione preliminare – screening;
- p) Relazione agronomica.

Articolo 4. Attuazione del P.I. (Art. 5 P.A.T.)

4.1. Il P.I. si attua attraverso interventi diretti, Piani Urbanistici Attuativi P.U.A.:

- a) **INTERVENTI DIRETTI.** Le previsioni di P.I. possono essere attuate mediante interventi edilizi diretti, previo idoneo titolo abilitativo, nei casi in cui l'area:
 - non sia sottoposta a prescrizione di Piano Urbanistico Attuativo;
 - sia dotata di opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui il lotto necessiti di completamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti l'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato.

I comparti unitari di intervento, individuati dal P.I., sono realizzati tramite intervento diretto convenzionato. I comparti unitari di intervento non sono soggetti a P.U.A.

- b) **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.).** Sono Piani Urbanistici Attuativi del P.I. quelli definiti dall'art. 19 della L.R. n. 11/2004.
 - Il P.U.A. può essere proposto dall'Amministrazione Comunale o richiesto dal privato, anche in ambiti non assoggettati dal P.I. a tale strumento, qualora gli interventi previsti comportino la necessità di un ridisegno dell'area interessata.



- Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle consentite dalla normativa vigente, all'interno dello strumento urbanistico attuativo e al suo esterno, nelle aree contigue (D.M. 1444/68 art. 9 ultimo comma).
 - in cartografia sono individuati i PUA già realizzati in aree di urbanizzazione consolidata per i quali vale la disciplina di cui all'Articolo 92.
- 4.2. Ai sensi dell'art. 23bis, comma 8, del D.P.R n. 380/2001 nelle zone omogenee A non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, su edifici classificati A/1, A/2, A/3, A/4.1, A/4.2, A/5, B/A* secondo il Piano particolareggiato del centro storico e nelle aree scoperte di pertinenza. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.
- 4.3. Quando in un lotto edificabile compreso all'interno di un comparto unitario di intervento o nell'ambito di uno strumento urbanistico sono comprese aree appartenenti a più proprietari, è obbligatoria la costituzione del consorzio edilizio, per poter conseguire il titolo abilitativo; di quello urbanistico per la sottoscrizione della convenzione di attuazione prescritta dalla L.U.R..
- 4.4. Il comparto urbanistico ed il consorzio sono regolati dalla normativa vigente (art. 21 L.R. 11/2004 e dal Codice Civile).
- 4.5. In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi e in attuazione di interventi diretti, qualora le linee grafiche che sugli elaborati del P.I. delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti o interventi, cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie etc.) le linee di delimitazione o suddivisione di cui sopra devono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore suffragate da idoneo rilievo dell'area. Tali modifiche non costituiscono variante al PI. La superficie fondiaria e quella territoriale saranno determinate sulla base delle individuazioni risultanti dalle indicazioni sopra riportate.
- 4.6. In applicazione dell'art. 17 comma 2 lettera b) della L.R. n. 11/2004 si definiscono i seguenti criteri e limiti per la modifica dei perimetri dei P.U.A., senza che ciò costituisca variante al P.I.:
- a) affinamento delle proprietà e definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, coincidenza con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore (recinzioni, fossati, edifici e manufatti fuori terra e/o interrati) nel limite massimo del 10% del perimetro;
 - b) le aree incluse nel P.U.A. a seguito delle modifica del perimetro non sono computabili ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria;
 - c) Le aree escluse dal P.U.A., a seguito delle modifica del perimetro diventano verde privato VPr inedificabile e non esprimono indice fondiario o territoriale
- 4.7. Sono fatti salvi convenzioni, accordi, atti unilaterali d'obbligo e simili vigenti al momento di adozione delle presenti N.T.O.

Articolo 5. Perequazione urbanistica (art. 6 P.A.T.)

5.1. La perequazione urbanistica è regolata dall'art. 35 delle L.R. 11/2004.

5.2. Gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sono:



- a) gli ambiti oggetto di P.U.A.
- b) gli ambiti oggetto di comparti unitari di intervento;
- c) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- d) gli ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) interventi in area C1 nuclei residenziali in ambito agricolo.
- f) interventi in area E/T Ambiti di Tutela.

5.3. All'interno degli ambiti sottoposti a perequazione individuati dal P.I. i relativi P.U.A., individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le eventuali aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture che dovranno comunque essere concordate in ambito di accordo pubblico-privato (qualora ne ricorrano i presupposti previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e dall'art. 7 delle NT), nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/2004 e delle presenti norme.

5.3.1. 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 L.R. 11/2004).

5.3.2. 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 P.U.A. trasformando quest'ultimo in uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica.

5.3.3. I proprietari di superfici e volumi che non trovassero la disponibilità di aree dove concentrare l'edificazione all'interno dell'ambito perequato possono chiedere, nel rispetto del dimensionamento del P.U.A., la loro registrazione nel registro dei crediti edilizi.

5.3.4. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda di intervento inserita in apposito repertorio normativo.

5.3.5. Gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro, ma funzionalmente collegate ed idonee all'attuazione delle previsioni del P.I..

5.3.6. 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.

5.3.7. In tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto

5.4. 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 L.R. 11/2004, va prevista la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria e/o superficie edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal P.I. o da destinare a supporto di attività artigianali di interesse storico – testimoniale - artistico.

5.4.1. La quota aggiuntiva potrà essere basata sul plus-valore acquisito dal bene e definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed e 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.

5.4.2. La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso, anche in una fase successiva all'attuazione dell'intervento privato, per le seguenti finalità:

- a) realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della L.R. 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- c) 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);
- d) interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme.

5.4.3. Gli interventi assoggettati a perequazione urbanistica devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente commi 9 e 10.

5.4.4. Per la definizione del controvalore si fa riferimento all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale.

5.4.5. L'istituto della perequazione non si applica alle zone che alla data di approvazione del P.A.T. (11/02/2013) possedevano già una capacità edificatoria. Per tali aree l'istituto della perequazione, ed i contenuti dell'atto di indirizzo, si applicheranno solamente decorsi i 5 anni dalla data di entrata in vigore del P.A.T..

5.4.6. L'istituto della perequazione si applicherà integralmente sin dalla data di approvazione della prima variante al P.I. sia a tutte le nuove zone/aree che alla data di approvazione del P.A.T. non possedevano possibilità edificatoria e/o comunque non possedevano possibilità di utilizzo simile a quella attribuita con la prima variante al P.I. (per esempio mutamento di destinazione d'uso, ricomposizione volumetrica, ecc.) ad esclusione degli interventi diretti.

**Articolo 6. Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 P.A.T.)**

- 6.1. L'accordo tra soggetti pubblici e privati è regolato dall'art. 6 delle L.R. 11/2004.
- 6.2. Il ricorso all'accordo pubblico-privato può avvenire solo in presenza di un rilevante interesse pubblico.
- 6.3. Nell'ambito degli Accordi Pubblico - Privato potrà essere concordata la cessione gratuita, da parte del privato proponente, di una eventuale quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica, finalizzata a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n° 11/04.
- 6.4. La quota aggiuntiva di cui al precedente comma potrà essere basata sul plus-valore acquisito dal bene e definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal P.I. 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.
- 6.5. La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:
- realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della L.R. n° 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004) da realizzarsi anche in aree esterne all'ambito/comparto;
 - 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.
- 6.6. Il comune gestirà la quota di cui al punto precedente nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.
- 6.7. I fattori di rilevante interesse pubblico da tenere in considerazione sono i seguenti:
- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
 - interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
 - allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
 - interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
 - interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
 - interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche
 - realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
 - riqualificazione ambientale e paesaggistica.
- 6.8. Per la definizione del controvalore si fa riferimento all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale.
- 6.9. Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati non valutati nel Rapporto Ambientale, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012, a Verifica di Assoggettività alla V.A.S..

**Articolo 7. Ambiti di riqualificazione e riconversione (artt. 3, 6 lett. B e 87 P.A.T.)**

- 7.1. Per tali aree valgono i contenuti delle specifiche schede di cui all'allegato I Schede norma per le aree di riqualificazione e riconversione.
- 7.2. In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati e comunque al perseguimento di un rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.
- 7.3. La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedersi gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico privato come disciplinato dalla normativa vigente e dall'art. 6 del PI.
- 7.4. L'eventuale quota di plus-valore o quota aggiuntiva dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui all'art. 5 (perequazione urbanistica) e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a P.U.A..
- 7.5. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un P.U.A. o di un programma complesso in conformità con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici contenuti nelle schede d'intervento.
- 7.6. 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.
- 7.7. I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere ed interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano:
- misure di inserimento paesaggistico
 - coperture, terrazzi e pareti verdi
- 7.8. La realizzazione degli interventi di edificazione deve rispettare le prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PI al punto 6.2.
- 7.9. Il P.I. individua i seguenti ambiti:
- Area ex caserma carabinieri
 - Area ex R.S.A. via Santo Stefano e salumificio Fontana
 - Area ex Frarica
 - Ex sito ospedaliero
 - Area ex officine Negrello
 - Area ex officine Formaggio
 - Allevamento avicolo Zavagnin
 - Allevamento avicolo Battistella
 - Allevamento avicolo via Ponticello nord
 - Allevamento avicolo via Ponticello ovest
 - Area Ponte della Torre
 - Area ex Italgas.
- 7.10. Fino alla sottoscrizione dei relativi atti convenzionali è ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

**Articolo 8. Perequazione territoriale e ambientale (art. 7 P.A.T.)**

8.1. Per la perequazione territoriale e ambientale si applicano integralmente i contenuti dell'art. 7 del P.A.T.

Articolo 9. Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica. (art. 8 P.A.T.)

9.1. Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica, ovvero il corrispondente valore economico, riconosciuta all'avente titolo, connessa alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1 dell'art. 36 della L.R. n° 11/04.

9.2. 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 L.R. 11/2004:

- a) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica).

9.3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

9.4. 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.

9.5. I crediti edilizi sono utilizzabili nel rispetto della scheda urbanistica di riferimento per l'ambito.

9.6. I crediti edilizi sono annotati in apposito registro allegato al P.I. indicando i seguenti elementi minimi:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 9.2;
- 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.

9.7. Per gli interventi di cui al presente articolo andrà sottoscritta idonea convenzione nella quale saranno riportati gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità in precedenza descritte, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi, e l'eventuale indicazione degli ambiti dove utilizzare il credito edilizio.

9.8. Per la definizione dei crediti edilizi si fa riferimento all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale.

9.9. In presenza di indici espressi mq/mq l'atterraggio del credito edilizio sarà determinato secondo la seguente corrispondenza: 1mq di S.U.= 3 mc.



Articolo 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. 7 settembre 2010, n. 160 e successive modifiche. (art. 10 P.A.T.)

- 10.1. Il P.I. detta i seguenti criteri per la disciplina delle attività produttive in zona impropria.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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 previste dal P.I.
- 10.4. Divieto di ampliare strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte non vanno consolidate.
- 10.5. 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.
- 10.6. 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.
- 10.7. Divieto di ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio.
- 10.8. Divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica in aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- 10.9. 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.
- 10.10. Il rispetto dell'art. 41 del P.T.R.C. per il quale l'insediamento di attività produttive nelle zone residenziali esistenti o di progetto è possibile a condizione che il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq.
- 10.11. Rispetto delle dotazioni di standard di legge: 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da vincolare ad uso pubblico per verde e parcheggi.
- 10.12. Ampliamenti non superiori all'80% della superficie coperta delle attività esistenti e fino ad un massimo di 1.500 mq..
- 10.13. 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 o in contrasto al P.A.T. e al PI.
- 10.14. 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.
- 10.15. Gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare, purché



- riconoscibili, per motivi di uniformità di immagine.
- 10.16. 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.
- 10.17. 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.
- 10.18. Per impianti situati in contesti complessi per funzioni e connotato urbano opportunamente identificati nelle tavole di piano gli interventi vanno assoggettati a strumento attuativo eventualmente esteso alle zone limitrofe che siano in rapporto fisico / funzionale con gli insediamenti produttivi da ampliare.
- 10.19. Non sono ammessi ampliamenti che comportino aumento del numero delle unità immobiliari funzionali all'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.
- 10.20. In sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio. Tale quantificazione va redatta tenendo conto dei contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004 e delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi".
- 10.21. In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.
- 10.22. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:
- controllo dell'inquinamento diffuso;
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
 - regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
 - regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo;
 - funzione di equilibrio tra le specie;
 - riduzione dell'impatto ambientale;
 - miglioramento del paesaggio.
- 10.23. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante. Lo S.U.A.P., per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile.
- 10.24. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal



P.I., anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio di cui alle presenti norme.

- 10.25. Ogni intervento sulle attività produttive in zona impropria è soggetto a convenzionamento con il Comune avente 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.
- 10.26. Per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al D.P.R. 160/2010 si assumono i criteri generali contenuti nella normativa Regionale, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. n° 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con le norme in materia ambientale.



PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO I – DISPOSIZIONI SUI VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Articolo 11. Norme generali sui vincoli e sulla pianificazione superiore

- 11.1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Superiore del P.A.T. 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. Il P.I. recepisce ed aggiorna il quadro dei vincoli.
- 11.2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. 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 P.A.T. 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.
- 11.3. 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.

Articolo 12. Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III - Aree di notevole interesse pubblico (artt. 8.2.1 e 8.3.1 P.A.T.I dell'Estense – art. 12 P.A.T.)

- 12.1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 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.
- 12.2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., 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.

Articolo 13. Ambito Paesaggisti Omogenei APO (artt. 8.2.1 e 8.3.1 P.A.T.I dell'Estense – art. 12 P.A.T.)

- 13.1. In attesa della definizione degli Ambiti Paesaggisti Omogenei (A.P.O.) si applicheranno le misure di salvaguardia derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale.

**Articolo 14. Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Corsi d'acqua (art. 8.2.3 P.A.T.I. dell'Estense – art. 13 P.A.T.)**

- 14.1. 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.
- 14.2. Le disposizioni previste dal comma precedente non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
- erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
 - limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
 - La disposizione del comma 14.1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs 42/2004 che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni.
- 14.3. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel PI sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia e S.C.I.A..

Articolo 15. Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III – Aree boscate (artt. 8.2.4 e 8.3.1.1 P.A.T.I. dell'Estense – art. 14 P.A.T.)

- 15.1. Per le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
- 15.2. Non saranno ammesse nuove costruzioni, se non nei limiti ammessi delle normative di livello nazionale e regionale, in particolare dal Codice della Strada, previa acquisizione dei pareri ed autorizzazioni previsti dal D.Lgs. 42/2004.
- 15.3. Gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.
- 15.4. I Piani economici di riassetto forestale devono tenere in considerazione le prescrizioni di cui sopra nelle forme e nei modi ritenuti possibili dai commi che seguono
- 15.5. 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 dagli 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.
- 15.6. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e prescrive le eventuali opere di ripristino.

**Articolo 16. Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 parte III – Zone di interesse archeologico (art. 8.2.5 P.A.T.I. dell'Estense – art. 15 P.A.T.)**

- 16.1. Aree archeologiche tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/04. Nelle aree archeologiche tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/04, non è consentita alcuna nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con ricostruzione totale; sono invece ammissibili interventi di manutenzione, restauro, ricerca e valorizzazione, condotti direttamente dalla Soprintendenza o con la direzione tecnico-scientifica della stessa.
- 16.2. Scavi nel territorio. Di tutti i progetti nell'area del Comune che comportino scavi nel sottosuolo, deve essere data comunicazione a mezzo posta elettronica certificata alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto (di seguito citata Soprintendenza) per l'accertamento se l'area su cui è previsto l'intervento edilizio presenti caratteristiche di interesse archeologico. Sulla base del progressivo aggiornamento di quanto a conoscenza della Soprintendenza, la stessa disporrà le modalità più adeguate di verifica. In caso affermativo, il titolo abilitativo dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza. Le operazioni di scavo non potranno iniziare senza il consenso della Soprintendenza e del Comune e dovranno avvenire secondo le indicazioni della stessa, ferma la facoltà di controllo del Comune. I lavori previsti dal titolo abilitativo non potranno essere iniziati senza assenso del Comune e previo parere della Soprintendenza. Dovrà essere dato preavviso scritto alla Soprintendenza ed al Comune almeno 10 giorni prima dell'inizio delle operazioni di scavo.
- 16.3. Indagine Archeologica preliminare nell'area dell'abitato preromano, romano e nelle relative necropoli. Negli areali appositamente delimitati nella cartografia del P.I., corrispondenti all'abitato preromano, romano nelle relative necropoli settentrionali e meridionali, ogni intervento di scavo è condizionato all'esecuzione di sondaggi archeologici preliminari concordati ed eseguiti sotto la supervisione scientifica della Soprintendenza; alla quale, con almeno 10 giorni di anticipo, dovrà essere inviata comunicazione - con posta certificata - della data presunta di inizio lavori di detti sondaggi. Il rinvenimento di strutture di interesse archeologico condiziona la realizzabilità del progetto.

Articolo 17. Immobili e manufatti vincolati o meritevoli di tutela (artt. 8.1, 8.3.2 e 8.3.4.1 P.A.T.I. dell'Estense – artt. 16, 49, 52, 66, 102, 103, 104 P.A.T.)

- 17.1. Il presente articolo disciplina gli interventi sui seguenti manufatti:
- gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs., 42/2004 parte II;
 - i beni di cui all'art. 10 comma 5 del D.Lgs. 42/2004;
 - le Ville e manufatti inseriti nel catalogo I.R.V.V.;
 - edifici e complessi di valore monumentale testimoniale di cui fanno parte anche il patrimonio degli edifici storici schedati in zona E.
 - i manufatti delle vie d'acqua individuati dal P.I.
- 17.2. Norme generali
- 17.2.1. 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.
- 17.2.2. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati o tutelati 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. La documentazione a corredo del titolo abilitativo deve contenere il rilievo delle specie esistenti e il progetto di sistemazione delle aree



scoperte con indicazione delle specie utilizzate.

17.2.3. 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.

17.3. Norme specifiche

17.3.1. Per gli edifici pubblici con più di 70 anni, si richiama quanto disposto dall'art. 10 comma 5 del D.Lgs. 42/2004.

17.3.2. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs., 42/2004 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.

17.3.3. Gli edifici soggetti a vincolo di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e gli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale esistenti schedati dal P.I. in zona diversa da quella "A", del Centro Storico, sono soggetti alla disciplina del Centro Storico. Per ogni intervento edilizio eccedente la manutenzione straordinaria, ove l'area vincolata come di pertinenza, sia a vincolo paesaggistico che "indiretto" ai sensi dell'articolo n° 45 del D.Lgs. n° 42/2004, appartenga a soggetti diversi, il titolo abilitativo deve essere accompagnato dall'atto di costituzione del consorzio di comparto tra i proprietari ai sensi dell'Articolo 4 commi 4.3 e 4.4.

17.3.4. Gli edifici meritevoli di tutela in zona E sono soggetti ad apposita disciplina definita nelle singole schede di intervento. Possono essere recuperati per usi residenziali per un massimo di mc. 1200 (il recupero deve avvenire in accordo tra le parti proprietarie di tutti gli edifici inclusi nella medesima scheda e mediante presentazione di un progetto unitario dell'insediamento che contenga disposizioni in merito a: allineamenti, materiali, colori, spazi scoperti, tipologia recinzioni, ecc.); per le destinazioni d'uso valgono le rispettive destinazioni di zona fatte salve eventuali specifiche destinazioni riportate nelle relative schede.

17.3.5. Per gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenziali e/o nei contesti figurativi, che non siano già soggetti ad altro tipo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo, o, nel caso ciò non sia possibile, potrà essere riconosciuta una compensazione / credito edilizio senza cessione dell'area ma a seguito della costituzione di un vincolo di inedificabilità - registrato e trascritto - sulla stessa.

17.3.6. Sono vietati interventi di trasformazione che possano alterare e/o compromettere lo stato dei manufatti relativi alle vie d'acqua.

Articolo 18. Usi civici (artt. 8.1, 8.3.2 e 8.3.4.1 P.A.T.I. dell'Estense – art. 17 P.A.T.)

18.1. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

18.2. Nelle more dell'attivazione e la definitiva definizione dei beni di uso civico secondo le procedure dettate dalla L.R. 22.07.1994, n. 31, i beni di uso civico sono quelli identificati nella cartografia del PI come indicati dalla Regione Veneto.

18.3. Gli ambiti individuati e rappresentati come terre di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 22 luglio 1994, n° 31.



18.4. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

Articolo 19. Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (art. 8.2.4 P.A.T.I. dell'Estense – Art. 18 P.A.T.)

19.1. Il PI nella Tav. 1 Vincoli e Pianificazione Superiore indica gli ambiti di vincolo idrogeologico individuati nelle tavole del PAT relativi al:

- vincolo idrogeologico forestale - R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (art. 8.2.4 P.A.T.I. dell'Estense – Art. 18 P.A.T.);
- vincolo idrogeologico relativo al P.A.I. Piano Stralcio di Assetto del Territorio del Bacino Idrografico dei fiumi Brenta - Bacchiglione .

19.2. Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (art. 8.2.4 P.A.T.I. dell'Estense – Art. 18 P.A.T.)

19.2.1. Il Comune fa proprio quanto stabilito dal Piano Ambientale Regionale del Parco Colli Euganei

19.2.2. 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.

19.2.3. Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono quelle previste dal Piano Ambientale.

19.3. P.A.I. Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del fiume Brenta Bacchiglione.

19.3.1. Il PAT nella Tavola 1 indica le Aree a pericolosità idraulica e geologica, in recepimento del PAI del bacino idrografico dei fiumi Brenta Bacchiglione, per le quali è obbligo quanto previsto dalle relative norme di attuazione:

- le Aree fluviali F (ex P4)
- pericolosità idraulica moderata P1
- pericolosità idraulica media P2,
- pericolosità geologica P2
- pericolosità geologica elevata P3
- zone di attenzione geologica – Localizzazione dissesto franoso non delimitato

19.3.2. Per le zone di attenzione geologica, in fase di redazione di varianti al PRC saranno effettuate e trasmesse ai competenti uffici regionali le verifiche di cui al comma 4 dell'art. 5 delle NT del PAI sopra riportato ai sensi della DGRV 649/2013.

19.3.3. L'adeguamento del PAT agli eventuali provvedimenti dell'Autorità di Bacino con i quali venisse associato alle zone di attenzione geologica il relativo grado di pericolosità (art. 6 NT del PAI), potrà avvenire senza che sia necessaria una variante e comporterà un automatico aggiornamento del PI senza che ciò costituisca variante.

Articolo 20. Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 4 (art. 7.1 P.A.T.I. dell'Estense – Art. 19 P.A.T.)

20.1. L'intero territorio comunale 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.



20.2. 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.

Articolo 21. Coni di rispetto Elisuperficie

21.1. le aree di rispetto dell'elisuperficie e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Nella Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Superiore, sono rappresentate le aree di rispetto e tutela attualmente in vigore, normate da leggi, decreti e regolamenti in materia.

Articolo 22. Rete Natura 2000 - Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale

22.1. 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.

22.2. Negli ambiti interessati dai Siti Natura 2000 o in loro prossimità ogni singolo intervento dovrà tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza afferma: "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".

22.3. Per qualsiasi intervento di trasformazione dovrà essere 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.

22.4. Nelle aree della rete Natura 2000 la progettazione del verde dovrà perseguire l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive. Dovranno essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat. Va assicurata la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua. Dovrà essere eseguita l'informazione e la formazione del personale operante, sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

22.5. Gli interventi all'interno della rete natura 2000 sono disciplinati anche dall'Articolo 83 che disciplina la rete ecologica comunale.

Articolo 23. Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) (art. 6.1.1 P.A.T.I. dell'Estense – Artt. 6-20 P.A.T.)

23.1. La Valutazione di Incidenza Ambientale – selezione preliminare - ai sensi dell' Art. 6 della Direttiva 92/43/CEE e della D.G.R.V. n° 2299/2014, con la quale verranno considerati tutti i potenziali disturbi arrecati ai siti della rete Natura 2000, va redatta per i seguenti interventi:

- a) ricadenti all'interno, anche solo parzialmente, dei siti della Rete Natura 2000, SIC/ZPS IT3260017 "Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco";



- b) progettazione delle “Aree di Connessione Naturalistica”, di Piani Urbanistici Attuativi, di infrastrutture o di insediamenti produttivi.
- 23.2. Fatto salvo la verifica di cui al comma 23.1, sono esclusi dalla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale tutti gli interventi riconducibili all'elenco di cui all'allegato A della D.G.R.V. n° 2299/2014 paragrafo 2.2 Per tali interventi andrà prodotto il modulo predisposto dalla Regione Veneto (“Modello E” D.G.R.V. 2299/2014).
- 23.3. La Valutazione di Incidenza Ambientale – valutazione appropriata - ai sensi dell’ Art. 6 della Direttiva 92/43/CEE e della D.G.R.V. n° 2299/2014, con la quale verranno approfonditi tutti i potenziali disturbi arrecati alle aree della rete Natura 2000 evidenziati in fase di Selezione preliminare, nonché valutate le eventuali azioni di mitigazione e/o le eventuali alternative proposte, nonché le azioni di potenziamento di tali aree, va redatta per gli interventi la cui Selezione preliminare si conclude con esito negativo.
- 23.4. Gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi o PUA non valutati nel Rapporto Ambientale del P.I., al fine di valutare i possibili effetti significativi sull’ambiente, dovranno essere sottoposti, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 40 della L.R. 13/2012, a Verifica di Assoggettabilità.

Articolo 24. 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 P.A.T.I dell’Estense - artt. 21, 22, 44, 68, 105, 108, 110 P.A.T.)

- 24.1. In tale ambito vige quanto dettato dalle norme del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei vigente.
- 24.2. Ai sensi dell’art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano Ambientale dei Colli Euganei, qualora le determinazioni degli strumenti urbanistici, tra cui il P.A.T., P.I., P.U.A., ecc., contrastino con le previsioni del P.A., la loro approvazione è subordinata alla preventiva approvazione delle necessarie varianti al P.A. Stesso.”
- 24.3. Il territorio del comune di Este è suddiviso in zone come definite all’art. 11 delle norme Piano Ambientale dei Colli Euganei:
- zone di protezione agro-forestali, collinari e pedecollinari (PR),
 - zone di promozione agricola, collinari e pedecollinari (PA),
 - zone di urbanizzazione controllata (UC)
- 24.4. Per le aree ricomprese nel Parco Regionale dei Colli Euganei vige la classificazione delle zone e sottozone prevista dall’art. 11 delle NT del Piano stesso in zone di riserva naturale (RN):
- zone di riserva naturale integrale (RNI),
 - zone di riserva naturale orientata (RNO);
- 24.5. Per la zona di Protezione agro-forestale del Parco Colli individuata nel Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei, così come recepita dallo strumento urbanistico generale vigente si applicano integralmente i contenuti dell’art. 14 delle NdA del Piano Ambientale
- 24.6. Per tali ambiti valgono gli indirizzi di tutela e valorizzazione già indicati nelle schede per unità di paesaggio contenute nelle vigenti NTA del Piano Ambientale relative “A – Piana tra Monselice ed Este” , “D –Monte Cero”.

**Articolo 25. Centro storico (artt. 8.2.6 P.A.T.I dell'Estense – art. 23, 78, 120 P.A.T.)**

- 25.1. Il centro storico individuato nel P.I. fa riferimento all'ambito già normato dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della L.R. 80/80.
- 25.2. Per la disciplina relativa agli edifici e manufatti del centro storico si rimanda al "Piano per il Centro storico".

Articolo 26. Itinerari di valore storico-ambientale (art. 8.3.3 P.A.T.I dell'Estense – art. 24 P.A.T.)

- 26.1. Trattasi di antichi itinerari viari individuati dal P.T.R.C.. L'ambito di cui al presente articolo è individuato all'interno del Piano Regionale dei Colli Euganei vigente e già regolamentato dallo stesso Piano.

Articolo 27. Idrografia / Fascia di rispetto (Titolo IV, Allegato 1, punto 7.1 P.A.T.I dell'Estense – art. 26 P.A.T.)

- 27.1. Le acque pubbliche classificate, i loro alvei, le sponde e le difese sono tutelate dagli articoli 96 e 97 del R.D. 523/1904. I corsi d'acqua, anche su sedime privato, classificati di bonifica e gestiti dal competente Consorzio sono tutelati dagli articoli 133 e 134 del R.D. 368/1904.
- 27.2. È fatta salva la distanza di rispetto per ogni tipo di fabbricato o scavo di ml. 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici classificati), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904. Ai sensi del R.D. 368/1904 tale medesima distanza è fatta salva anche per corsi d'acqua, anche su sedime privato, classificati di bonifica e gestiti dal competente Consorzio. La fascia di rispetto di 10 m, della rete idraulica consortile può essere utilizzata, qualora consentito dalle normative vigenti in materia, per lo stendimento del materiale di risulta da operazioni di pulizia dell'alveo e per interventi connessi con la sicurezza idraulica del territorio; Qualsiasi opera fissa o alberatura entro la fascia di rispetto di 10 m è soggetta ad autorizzazione degli uffici regionali o del Consorzio di bonifica.
- 27.3. Tutte le distanze indicate devono misurarsi dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine. Le distanze di rispetto si applicano anche a tratti tombinati di canali, fatta salva la possibilità di deroga da parte del Ente preposto (Genio Civile o Consorzio di Bonifica), e ad eventuali bacini di invaso o laminazione a servizio della rete idrografica o di bonifica. In caso di sporgenze dei fabbricati, aggetti o altro, la distanza deve riferirsi alla proiezione in pianta dei medesimi. Alla distanza di rispetto sono vincolate anche eventuali opere insistenti nel sottosuolo, quali vani interrati e sottoservizi.
- 27.4. Le dimensioni delle fasce di rispetto riportate in cartografia sono da ritenersi indicative, in quanto la loro reale dimensione deve essere verificata in applicazione delle rispettive disposizioni vigenti.
- 27.5. 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. I fabbricati esistenti entro la fascia di rispetto prevista sono tollerati qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio. Gli interventi di manutenzione su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie che interessino le fasce di tutela devono ottenere preventiva autorizzazione idraulica del Ente preposto alla tutela (Genio Civile o Consorzio di Bonifica).
- 27.6. Ai sensi del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904 sono altresì vietati – salvo deroga in concessione -



piantagioni, siepi, coltivazioni, movimenti di terreno, canali e affossature poste in fregio a corsi d'acqua e a condotte irrigue, entro una distanza di rispetto fissata in via generale pari a cinque metri. Tale fascia di terreno adiacente ai corsi d'acqua deve rimanere disponibile all'accesso dei mezzi di manutenzione consortili e deve risultare sgombra da ostacoli, recinzioni o piantagioni. Qualsiasi ostacolo, recinzione o piantagione in tale fascia può essere rimosso dall'ente gestore del corso d'acqua con spese a carico del proprietario e senza che ciò comporti diritto alcuno di risarcimento a favore del proprietario. Ai sensi dell'art.134 del R.D. 523/1904, ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente entro la fascia di rispetto o nell'alveo di un corso d'acqua, nonché qualsiasi utilizzo e attingimento d'acqua dai canali della rete di bonifica è oggetto di autorizzazione/concessione Ente preposto alla tutela (Genio Civile o Consorzio di Bonifica). 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.

Articolo 28. Discarica / Fascia di rispetto (Titolo IV, Allegato 1, punto 1 P.A.T.I. dell'Estense – art. 27 P.A.T.)

- 28.1. E' istituita una fascia di rispetto dall'area di pertinenza della discarica in relazione della L.R. n. 3/2000 e s.m.i..
- 28.2. La fascia di rispetto inedificabile, deve essere rispettata in maniera reciproca rispetto ad eventuali preesistenze insediate, intese come edifici destinati ad abitazione ovvero edifici pubblici stabilmente occupati, è così individuata :
- a) m. 250 dall'argine esterno dell'area smaltimento rifiuti urbani non pericolosi
 - b) m. 150 dalle aree utilizzate per attività di trattamento e utilizzo rifiuti secchi o non putrescibili, edifici e piazzali.
- 28.3. 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 quelli funzionali all'esercizio di attività già presenti.

Articolo 29. Depuratori / Fasce di rispetto (Titolo IV, Allegato 1, punto 2 P.A.T.I. dell'Estense – Art. 29 P.A.T.)

- 29.1. 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 misurata dal limite dell'area destinata all'impianto, definita come quella sufficiente per tutte le necessità connesse con il funzionamento ottimale dell'impianto stesso: deposito per materiale di consumo e di risulta, edifici ausiliari, parcheggi e quant'altro occorre per il corretto funzionamento dell'impianto.
- 29.2. 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.
- 29.3. 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.

29.4. Gli edifici e gli elementi identificati come incongrui sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

Articolo 30. Viabilità / Fasce di rispetto (Titolo IV, Allegato 1, punto 8 P.A.T.I. dell'Estense – Art. 30 P.A.T.)

30.1. 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.

30.2. 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".

30.3. Nella cartografia e nelle presenti norme del PI sono individuate 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, le demolizioni parziali che non conservino il sedime o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PI.

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

30.5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo. L'area compresa nella fascia di rispetto non può essere utilizzata per la realizzazione degli standard privati o privati ad uso pubblico di parcheggio minimi richiesti, che dovranno essere ricavati nell'area adiacente contigua al vincolo.

30.6. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.. In caso di cambio d'uso sono ammesse destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea ad esclusione della residenza.

30.7. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.

30.8. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi

**Articolo 31. Ferrovia / Fasce di rispetto (artt. 31-96 P.A.T.)**

- 31.1. 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.
- 31.2. 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".
- 31.3. La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto ferroviario, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto della ferrovia per le nuove costruzioni, e per 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 P.I.
- 31.4. Ai sensi dell'art. 49 del citato D.P.R. 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 ed ortogonale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Quanto sopra indicato e può essere derogato come previsto dall'art. 60 del citato D.P.R. 753/1980 previa autorizzazione degli organismi competenti.
- 31.5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo.
- 31.6. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.. In caso di cambio d'uso sono ammesse destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea ad esclusione della residenza.
- 31.7. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.
- 31.8. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi

Articolo 32. Zone militari (art. 32 P.A.T.)

- 32.1. Trattasi di area per usi vari e di residenze militari, normata da legge statale specifica.

Articolo 33. Elettrodotti / Fasce di rispetto (Titolo IV, Allegato 1, punto 4 P.A.T.I. dell'Estense – art. 33 P.A.T.)

- 33.1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti, superiori a 132 kV, devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.
- 33.2. L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali.
- 33.3. 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 P.I..



- 33.4. 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.
- 33.5. 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
 - scuole
 - ospedali.
- 33.6. Sono ammessi usi diversi compatibilmente con le norme vigenti e purché l'eventuale presenza di persone non superi il limite delle 4 ore giornaliere.
- 33.7. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

Articolo 34. Cimiteri / Fasce di rispetto (Titolo IV, Allegato 1, punto 3 P.A.T.I. dell'Estense – art. 34 P.A.T.)

- 34.1. 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.
- 34.2. La cartografia del P.I. individua 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 sono in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I..
- 34.3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto comporteranno l'automatico adeguamento delle individuazioni del P.I..
- 34.4. 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 D.P.R. 380/2001 senza modifiche del sedime.
- 34.5. all'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T..
- 34.6. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.
- 34.7. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi



nell'apposito registro dei crediti edilizi.

Articolo 35. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (Titolo IV, Allegato 1, punto 6 P.A.T.I. dell'Estense – art. 35 P.A.T.)

35.1. La cartografia del P.I. individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

35.2. L'installazione di stazioni e antenne radio base per reti di telefonia mobile e in genere gli impianti per telecomunicazioni è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia:

- Legge n. 36/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”
- D.Lgs 01 agosto 2003, n. 259 e successive modificazioni;
- Legge Regionale 9 luglio 1993, n. 29
- Regolamento antenne del Comune di Este.

Articolo 36. Gasdotto (Titolo IV, Allegato 1, punto 10 P.A.T.I. dell'Estense – art. 36 P.A.T.)

36.1. 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.

36.2. Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore del gasdotto.

36.3. La Cartografia del PI individua 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 PI.

36.4. 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.

36.5. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

Articolo 37. Oleodotto (art. 37 P.A.T.)

37.1. 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.

37.2. Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore dell'oleodotto.

37.3. La Cartografia del PI individua le fasce di rispetto dell'oleodotto, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto dell'oleodotto 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 PI.



37.4. L'area ricadente all'interno della fascia dell'oleodotto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti.

37.5. Gli edifici e gli elementi identificati come incongrui sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

Articolo 38. Allevamenti zootecnici (artt. 38 PAT)

38.1. Il PI individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti e le relative distanze di rispetto.

38.2. Le fasce di rispetto generate dalla presenza di allevamenti zootecnici intensivi distinguono per ogni allevamento zootecnico individuato nel territorio comunale tre differenti distanze minime così definite:

- a) distanza minima degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola;
- b) distanza minima reciproca tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili sparse;
- c) distanza minima reciproca tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili concentrate (centri abitati).

38.3. Nei confronti degli allevamenti zootecnici si applicano le disposizioni di cui:

- L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi;
- 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 (Piano di Tutela delle Acque) del D.Lgs. 152/2006 (Norme in materia Ambientale);
- Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009;
- DGR n. 3178/2004, lett. d;
- Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991 (Direttiva nitrati);
- D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152;
- D.G.R.V. n. 2439 del 07.08.2007 (Approvazione dei criteri tecnici applicativi e della modulistica per la presentazione delle comunicazioni di spandimento e dei piani di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento.);
- Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n 134 del 21 aprile 2008 relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
- 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".

38.4. 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 come definiti dall'All.1 del D.Lgs. 152/99 e s.m.i.,



- 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 potenziale riferito alla superficie dell'edificio, il tipo di stabulazione, 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 descritta, a seconda della tipologia degli animali allevati, la tipologia costruttiva e i 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 dell'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale; per gli allevamenti intensivi dovranno essere forniti anche uno o più rendering che visualizzino il risultato ottenibile;
 - e) una completa documentazione fotografica del sito.
- 38.5. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012 allegato A "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett.d) della L.R. 11/2004. Modifiche ed integrazioni alla lett.d) "Edificabilità zone agricole", punto 5) "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto".
- 38.6. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella tavola 1 Vincoli e Pianificazione Superiore 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.
- 38.7. 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.I., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.I. medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.
- 38.8. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.I. 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.
- 38.9. Per gli edifici degli allevamenti identificati dal P.A.T. come aree di riqualificazione e riconversione, il P.I. nelle specifiche schede di riferimento, riconosce per la dismissione e demolizione dei crediti edilizi per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica. I crediti edilizi vanno registrati nell'apposito registro tenuto dal comune.
- 38.10. I crediti edilizi di cui al comma precedente saranno utilizzati prevalentemente nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal P.A.T..
- 38.11. 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. La trasformazione urbanistico-edilizia dovrà essere realizzata 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 e/o adeguate ai luoghi e alla funzione da svolgere, 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 di 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 fabbricati industriali - art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Articolo 39. Falda acquifera e pozzi di prelievo / Fasce di rispetto (artt. 39-122 P.A.T.)

- 39.1. 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
- 39.2. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".
- 39.3. 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 e/o del gestore del servizio.
- 39.4. Si richiama quanto disposto dal D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 "Testo Unico Ambientale", art. 94 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".
- 39.5. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative della acque da destinare al consumo umano vengono stabilite quali aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:
- la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio;
 - deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10.00 dal pozzo di prelievo;
- 39.6. L'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa;
- 39.7. Le zone di rispetto sono previste per tutelare le risorse idriche con un'estensione di raggio di 200 m rispetto



al punto di captazione.

39.8. Nelle zone di rispetto è fatto divieto delle seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stalle di bestiame.

39.9. Nelle zone di rispetto è vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

39.10. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui sopra, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.



CAPO II – DISPOSIZIONI SULLE INVARIANTI TERRITORIALI

TAVOLA 2

Articolo 40. Norme generali sulle invarianti territoriali

40.1. Le disposizioni del presente capo II fanno riferimento alla Tav. 2 del P.I. – Tavola delle Invarianti Territoriali che riassume e specifica gli elementi riportati nella Carte delle invarianti del P.A.T. Negli articoli seguenti sono normate le invarianti di natura geologica, ambientale e storico-monumentale, da tutelare e valorizzare, derivanti dalle analisi e dai dati contenuti nel quadro conoscitivo del P.A.T.

Articolo 41. Invarianti di natura ambientale

41.1. Il PI individua le invarianti ambientali presenti nel territorio ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/2004 secondo le indicazioni regionali di cui agli atti di indirizzo approvati con D.G.R. n. 3178 dell'8.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni.

41.2. Elementi vegetali / Grandi Alberi, Monumenti vegetali, Alberate esistenti e da integrare (art. 8.3.1.4 PATI dell'Estense – artt. 46 e 51 P.A.T.)

41.2.1. Il PI. individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione "I grandi Alberi" della Provincia di Padova.

41.2.2. Per tali monumenti naturali sono consentiti solo interventi mirati al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.).

41.2.3. Sono consentiti interventi di potatura e prevenzione dalle infezioni al fine di garantire la loro conservazione. Ogni intervento deve essere preventivamente comunicato al Comune di Este con un preavviso di almeno 30 giorni all'Ufficio Ambiente.

41.2.4. La disciplina relativa al tema delle alberate all'interno dell'ambito del Parco Naturale Regionale dei Colli Euganei fa riferimento:

- all'art. 27 3b del P.A. dei Colli Euganei: "ogni intervento stradale deve essere progettato ed eseguito in modo da aderire alla morfologia dei siti e da favorire la migliore integrazione dell'opera nell'ambiente, prevedendo il mantenimento o la creazione delle alberate (con particolare riferimento a quelle indicate nelle tavole di piano), la ricomposizione del reticolo idrografico superficiale, dei canali e degli scoli esistenti, la raccolta e lo smaltimento senza danni delle acque piovane, l'inerbimento delle scarpate e la messa a dimora di alberature e filari ed evitando, per quanto possibile, rettificazioni, sbancamenti e la formazione di opere di sostegno (preferibilmente in pietra e di altezza non superiore a m. 2). Per gli interventi manutentori di competenza dell'A.N.A.S. è ammesso l'impianto di cantieri di lavoro temporanei in sedimi limitrofi alla strada"
- all'art. 4, 2 del P.A. dei Colli Euganei: "In sede di formazione o di adeguamento degli strumenti urbanistici, i Comuni sono tenuti a rispettare gli indirizzi indicati dal P.A., specificandone le determinazioni sulla base di opportuni approfondimenti. Qualora le determinazioni degli strumenti urbanistici contrastino con le previsioni del P.A., la loro approvazione è subordinata alla preventiva approvazione delle necessarie varianti al P.A., ai sensi dell'articolo 7 della legge istitutiva. Sono considerate varianti parziali, approvabili con le procedure di cui al comma 3 del citato articolo, quelle che non incidono sui criteri



informatori e sulle caratteristiche essenziali del P.A., ed in particolare quelle che:

- a. non modificano il perimetro e/o la superficie delle zone di riserva naturale e che aumentano la superficie delle zone di urbanizzazione controllata in misura inferiore al 10% della superficie della zona di urbanizzazione controllata (ZUC) oggetto di modifica;
- b. non incidono su aree od elementi di specifico interesse naturalistico o paesistico, ivi compresi i corridoi ecologici di cui al comma 9 dell'articolo 22, le alberate e le fasce verdi espressamente evidenziate nella tavola di piano;
- c. non eccedono i limiti delle zone di urbanizzazione controllata, nei tratti espressamente indicati nella tavola di piano;
- d. non determinano apprezzabili aggravii degli impatti ai beni ambientali in base alle verifiche di cui all'articolo 7;
- e. non modificano i contenuti di cui al comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 10 ottobre 1989, n. 38.”

Articolo 42. Invarianti di natura storico-monumentale

42.1. Ambiti / Pertinenze di edifici storici (Parchi e giardini storici) - Pertinenze scoperte da tutelare

42.1.1. Il P.I. individua nella sua cartografia i Parchi e giardini storici quali rappresentativi delle ville più importanti esistenti sul territorio e pertinenze scoperte da tutelare.

42.1.2. Per gli ambiti e pertinenze di Villa Serraglio, Villa del Principe, Villa Cornaro, Farsetti, Benvenuti, Villa Berlendis, Kunkler, Villa Vigna Contarena, Palazzo Mocenigo, Palazzo Mazzucco, Villa Cornaro Zenobio Albrizzi-Rubin de Cervin, Villa Dolfin Boldù, Villa Fracanzani, Villa Boldù Nazzari, Palazzo Sartori Borotto, Villa Pisani, Palazzo Barbarigo, Palazzo Capodaglio, Villa Basadonna Manin Zilio, Palazzo Rezzonico, Villa Giustinian Lolin Trentinaglia Marin, Villa Pesaro, Torre di Este, Villa Malipiero Corner Gioia Battistella, Villa Malipiero Moro Grandis Giroto, Villa Capello Rota Manzoni Zemella, Casa Fantin, Villa Mattiolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è vietato procedere con 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;
- b) è vietato distruggere / deturpare le aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- c) è obbligatorio 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;
- d) è vietata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti;
- e) è obbligatorio mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- f) sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale.

42.1.3. Vanno conservati i conii ottici privilegiati e le vedute panoramiche dei beni.

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



42.2. Elementi lineari (Le mura del Castello e l'intero complesso storico)

42.2.1. Il P.I. 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.

42.3. Recinzioni storiche

42.3.1. Il P.I. individua nel contesto della città storica ed all'esterno dei centri edificati recinzioni meritevoli di tutela.

42.3.2. Per le recinzioni di cui al comma 1 sono vietati interventi di trasformazione che possano alterare e/o compromettere lo stato delle recinzioni, soprattutto con la realizzazione di strutture ambientalmente incompatibili.

42.3.3. Sono altresì tutelate, e per le stesse valgono le prescrizioni del comma 2 le recinzioni di beni vincolati, ambiti/pertinenze di edifici storici, pertinenze scoperte da tutelare di cui agli artt. 18 e 40, non riconducibili ai punti precedenti ma che sono testimonianza di elementi storici, anche scomparsi, e comunque realizzate in data anteriore al 01/09/1967.



CAPO III – DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO – **TAVOLA 3**

Articolo 43. Norme generali sulla fragilità del territorio

- 43.1. Le disposizioni del presente capitolo fanno riferimento alla tav. 3 - Fragilità del Territorio.
- 43.2. 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.
- 43.3. Il presente capo riprende e definisce i contenuti di cui alle Tav. 1 – Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, riproponendone i caratteri prescrittivi ed applicando le direttive contenuti nelle Norme Tecniche ad esso allegate.

Articolo 44. Aree idonee (art. 54 P.A.T.)

- 44.1. Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto non sono state rilevate penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.
- 44.2. 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, D.M. 14.01.2008, DGRV 2948/2009 “*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, geotecnica e di compatibilità idraulica. Le relazioni devono considerare tutto l'intorno che può interagire con l'intervento in progetto*”.

Articolo 45. Aree idonee a condizione (PE DE, ID, G1, G2, G3) (art. 55 P.A.T.)

- 45.1. 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” del P.A.T. (P.I.).
- 45.2. La verifica deve essere preventivamente attuata:
- a) livello di Piano Urbanistico Attuativo con:
 - Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
 - Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009.
 - b) livello di singolo intervento edificatorio con:
 - Indagine e Relazione geologica, geotecnica, sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 14.01.2008 “*Norme tecniche per le costruzioni*”.

Aree di pianura – Penalità prevalente



45.3. Aree contraddistinte dalla sigla PE

45.3.1. Sono aree caratterizzate da terreni prevalentemente argillosi, a bassa permeabilità e a drenaggio difficoltoso che, generalmente, si sovrappongono a caratteristiche geotecniche scadenti.

45.3.2. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) dell'art. 45.2 devono valutare i seguenti aspetti:

- dimensionamento e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e delle opere di drenaggio;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche.

45.4. Aree contraddistinte dalla sigla DE

45.4.1. Sono aree predisposte al dissesto in quanto caratterizzate da aspetti morfologici dovuti alla presenza di depressioni, bassure, aree intercluse e quindi potenzialmente soggette a ristagno idrico ed esondazione.

45.4.2. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) dell'art. 45.2 devono valutare i seguenti aspetti:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e delle opere di drenaggio;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni.

45.5. Aree contraddistinte dalla sigla ID

45.5.1. Sono aree predisposte al dissesto caratterizzate da falda superficiale (profondità < 1m) , presenza di depressioni morfologiche, aree intercluse, ristagno idrico, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.

45.5.2. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) dell'art. 45.2 devono valutare i seguenti aspetti:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e opere di drenaggio;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)

Aree collinari – Penalità geologica prevalente

45.6. Aree contraddistinte dalla sigla G-1 (pericolosità geologica media)

45.6.1. Sono zone suscettibili di instabilità contermini ad ambiti di dissesto geologico con caratteristiche litologiche, geomorfologiche nonché idrogeologiche simili alle aree di dissesto. Aree di versante con terreni sciolti di alterazione marnosa o di vulcaniti. Aree o porzioni di aree classificate a pericolosità media (P2) e pericolosità elevata (P3) del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico).

45.6.2. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) dell'art. 45.2 devono valutare i seguenti aspetti:

- verifiche idrogeologiche puntuali per un adeguato intorno morfologico;



- verifica di stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti;
- verifica dello stato di manutenzione dei calti;
- riduzione al minimo degli scavi e dei movimenti terra, anche per attività agricole;
- accurata progettazione degli interventi di sistemazione/bonifica/drenaggio/opere di sostegno.

Per le aree a pericolosità media P2 valgono le norme di cui all'art. 8 e 11 del P.A.I.

Per le aree a pericolosità elevata P3 valgono le norme di cui all'art. 8 e 10 del P.A.I.

45.7. Aree contraddistinte dalla sigla G-2 (pericolosità geologica bassa)

45.7.1. 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. Aree o porzioni di aree classificate a pericolosità moderata (P2) dal P.A.I.

45.7.2. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) dell'art. 45.2 devono valutare i seguenti aspetti:

- verifiche idrogeologiche puntuali per un adeguato intorno morfologico;
- verifica di stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti;
- attenzione agli scavi, movimenti terra e alla pulizia dei calti;
- attenzione alla progettazione delle opere di sostegno e di drenaggio.

45.7.3. Per le aree a pericolosità moderata P2 valgono le norme di cui all'art. 8 e 11 del P.A.I.

45.8. Aree contraddistinte dalla sigla G-3 (zone di attenzione geologica)

45.8.1. Sono zone collinari 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 o porzioni di aree classificate a pericolosità moderata (P2) del P.A.I.

45.8.2. - Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) dell'art.45 devono valutare i seguenti aspetti :

- verifiche idrogeologiche puntuali;
- verifica di stabilità in caso di scavi e sbancamenti;
- attenzione alla progettazione delle opere di sostegno e di drenaggio.

45.8.3. Per le aree a pericolosità moderata P2 valgono le norme di cui all'art. 8 e 11 del P.A.I.

Articolo 46. Aree non idonee (artt. 42 e 56 P.A.T.)

46.1. Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi.

46.2. Per tali aree sono ammissibili:



- a) interventi per la messa in sicurezza, la salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico, previo apposito progetto;
- b) interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
- c) interventi di carattere infrastrutturale previe approfondite indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche, e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- d) interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

Articolo 47. Aree soggette a dissesto idrogeologico

47.1. La Tav. 3 del PI individua le aree soggette a dissesto idrogeologico dettagliatamente descritte nelle cartografie del quadro conoscitivo, nelle cartografie del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico della Autorità del Bacino Idrografico Brenta-Bacchiglione), nella relazione geologica e nella relazione di compatibilità idraulica del P.A.T. e del P.I.

47.2. Aree di frana attiva (artt. 43-57 P.A.T.)

47.2.1. Sono aree soggette a dissesto geologico che possono comprendere, parzialmente o totalmente, aree di frana attiva o quiescente, aree di cava dismessa e/o soggetta ad instabilità, aree a pericolosità geologica P2 e P3 del P.A.I..

47.2.2. Limitatamente alle aree classificate idonee a condizione, la verifica deve essere preventivamente attuata:

a) livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009.

b) livello di singolo intervento edificatorio con:

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

47.2.3. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) del comma 47.2.2 devono valutare i seguenti aspetti::

- verifiche idrogeologiche puntuali per un adeguato intorno morfologico;
- verifica di stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti;
- riduzione al minimo degli scavi e dei movimenti terra, anche per attività agricole;
- manutenzione attiva dei calti e dei terrazzamenti;
- accurata progettazione degli interventi di sistemazione/bonifica/drenaggio/opere di sostegno

47.2.4. Nelle aree soggette a pericolosità geologica P2 e P3 si richiamano integralmente gli art. 8, 10,11 del P.A.I.

47.3. Aree esondabili e a ristagno idrico (IDR) (art. 7.2 P.A.T.I dell'Estense - artt. 25, 58, 59, 63 P.A.T.)

47.3.1. Sono aree soggette a esondazioni periodiche, aree a rischio elevato di esondazione, aree soggette a ristagno idrico (come classificate da Consorzi di Bonifica, Provincia, Protezione Civile) e aree a



pericolosità idraulica F, P1, P2 del P.A.I.

47.3.2. Limitatamente alle aree idonee a condizione, valgono le seguenti prescrizioni.

a) livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009.

b) livello di singolo intervento edificatorio con:

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

47.3.3. Le indagini e gli studi di cui ai punti a) e b) del comma 47.3.2 devono valutare i seguenti aspetti:

- -corretto dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- corretto dimensionamento delle opere di contenimento di scavi, sbancamenti e drenaggi;
- corretto dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- eventuali rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
- la sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- la limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
- la mitigazione del rischio (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc).
- a preclusione alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)

47.3.4. Nelle aree soggette a pericolosità idraulica P1 si richiamano gli Artt. 8 e 12 delle NT del P.A.I.

47.3.5. Nelle aree soggette a pericolosità idraulica P2 si richiamano gli artt. 8 e 11 delle NT del P.A.I.

47.3.6. Nelle aree soggette a pericolosità idraulica F si richiamano gli artt. 13, 14 e 15 delle NT del P.A.I.

Articolo 48. Norme generali per tutte le aree a rischio idraulico

48.1. Le aree P1, P2, P3 del PAI e IDR sono disciplinate dalle norme di attuazione del PAI e gli interventi possibili sono normati dagli artt. 8,10,11,12 che si riportano per comodità e completezza.

48.2. **Nelle aree classificate pericolose P1, P2 del P.A.I. artt. 8, 11, 12 o esondabili (IDR)** ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

- a) eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
- b) realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
- c) realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
- d) costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- e) realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
- f) realizzare locali interrati o seminterrati



48.2.1. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
- b) non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
- c) non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.

48.2.2. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

48.2.3. Tutti gli interventi non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

48.2.4. In caso di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di fabbricati, l'applicazione del principio di invarianza idraulica deve mirare non alla conservazione del coefficiente udometrico esistente ma al ripristino di un coefficiente udometrico di 5 l/s ha.

48.3. Nelle aree classificate come P2 e/o IDR sono consentiti i seguenti interventi:

- a) opere di difesa, di sistemazione idraulica e dei versanti, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica e di sistemazione dei movimenti franosi, di monitoraggio o altre opere comunque volte ad eliminare, ridurre o mitigare, le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
- b) opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale, boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica, geologica o valanghiva;
- c) realizzazione e manutenzione di sentieri, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio;
- d) interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti;
- e) interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- f) realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o da edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché, se necessario, dotate di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni; nell'ambito di tali interventi sono anche da ricomprendersi eventuali manufatti accessori e di servizio, di modesta dimensione e, comunque, non destinati all'uso residenziale o che consentano il pernottamento;
- g) realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonché di piste ciclopedonali, non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e non compromettano la possibilità di realizzazione degli interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio; in particolare gli interventi di realizzazione di nuove



infrastrutture stradali devono anche essere coerenti alle previsioni del piano di protezione civile ove esistente; adeguamenti delle infrastrutture viarie esistenti sono ammissibili anche in deroga all'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione solo nel caso in cui gli adeguamenti si rendano necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della percorribilità delle stesse;

- h) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- i) interventi di manutenzione riguardanti edifici ed infrastrutture, purché non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo;
- j) interventi di adeguamento degli edifici esistenti per motivate necessità igienico-sanitarie per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza del lavoro e incremento dell'efficienza energetica;
- k) sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti;
- l) posizionamento delle strutture di carattere provvisorio, non destinate al pernottamento di persone, necessarie per la conduzione dei cantieri per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
- m) adeguamenti strutturali e funzionali di impianti per la lavorazione degli inerti solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
- n) adeguamento strutturale e funzionale di impianti di depurazione delle acque reflue urbane imposti dalla normativa vigente;
- o) realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
- p) interventi di riequilibrio e ricostruzione degli ambiti fluviali naturali nonché opere di irrigazione, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza;
- q) prelievo di materiale litoide, sabbie, limi, argille, torbe o assimilabili solo previa verifica che questo sia compatibile, oltreché con le pianificazioni di gestione della risorsa, con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochi un peggioramento delle stesse;
- r) adeguamento di impianti produttivi artigianali o industriali solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
- s) opere a verde;
- t) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico qualora non comportino mutamento della destinazione d'uso;
- u) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di infrastrutture ed edifici, qualora non comportino aumento delle unità abitative o del carico insediativo;
- v) ampliamento degli edifici esistenti, purché non comportino mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, così come risultanti alla data di adozione del Progetto di Piano (7 ottobre 2004), e purché siano anche compatibili con la pericolosità del fenomeno;
- w) realizzazione di locali accessori di modesta entità a servizio degli edifici esistenti;
- x) realizzazione di attrezzature e strutture mobili o provvisorie non destinate al pernottamento di persone per la fruizione del tempo libero o dell'ambiente naturale, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile, che non ostacolino il libero deflusso delle acque e purché non localizzate in aree interessate da fenomeni di caduta massi;
- y) realizzazione di nuovi impianti di depurazione delle acque reflue urbane ove non diversamente localizzabili, purché dotati degli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi e gestionali idonei anche ad



impedire il rilascio nell'ambiente circostante di sostanze o materiali per effetto dell'evento che genera la situazione di pericolosità.

48.3.1. Gli interventi lett. t), u), v), w), x) e y) sono comunque vietati negli alvei fluviali.

48.3.2. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere:

- a) nuove zone di espansione per infrastrutture stradali, ferroviarie e servizi che non prevedano la realizzazione di volumetrie edilizie, purché ne sia segnalata la condizione di pericolosità e tengano conto dei possibili livelli idrometrici conseguenti alla piena di riferimento;
- b) nuove zone da destinare a parcheggi, solo se imposti dagli standard urbanistici, purché compatibili con le condizioni di pericolosità che devono essere segnalate;
- c) nuove zone su cui localizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, non diversamente localizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché compatibili con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochino un peggioramento delle stesse.

48.4. Nelle aree P3 e FRA sono consentiti:

- a) opere di difesa, di sistemazione idraulica e dei versanti, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica e di sistemazione dei movimenti franosi, di monitoraggio o altre opere comunque volte ad eliminare, ridurre o mitigare, le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
- b) interventi di nuova realizzazione e manutenzione di piste per lo sci, qualora non ricadano in aree interessate da fenomeni di caduta massi, purché siano attuati i previsti piani di gestione del rischio;
- c) opere, connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale, boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica, geologica o valanghiva;
- d) realizzazione e manutenzione di sentieri, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio;
- e) interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti;
- f) interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- g) realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o da edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché, se necessario, dotate di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni; nell'ambito di tali interventi sono anche da ricomprendersi eventuali manufatti accessori e di servizio, di modesta dimensione e, comunque, non destinati all'uso residenziale o che consentano il pernottamento;
- h) realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonché di piste ciclopedonali, purché siano contestualmente attuati i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio; in particolare gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali devono anche essere coerenti alle previsioni del piano di protezione civile ove esistente; adeguamenti delle infrastrutture viarie esistenti sono ammissibili anche in deroga all'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione solo nel caso in cui gli adeguamenti si rendano necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della percorribilità delle stesse;
- i) i. interventi di demolizione senza ricostruzione;
- j) interventi di manutenzione riguardanti edifici ed infrastrutture, purché non comportino incremento di



- unità abitative o del carico insediativo;
- k) interventi di adeguamento degli edifici esistenti per motivate necessità igienico-sanitarie per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza del lavoro e incremento dell'efficienza energetica;
 - l) sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti;
 - m) posizionamento delle strutture di carattere provvisorio, non destinate al pernottamento di persone, necessarie per la conduzione dei cantieri per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
 - n) adeguamenti strutturali e funzionali di impianti per la lavorazione degli inerti solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
 - o) adeguamento strutturale e funzionale di impianti di depurazione delle acque reflue urbane imposti dalla normativa vigente;
 - p) realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
 - q) interventi di riequilibrio e ricostruzione degli ambiti fluviali naturali nonché opere di irrigazione, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza;
 - r) prelievo di materiale litoide, sabbie, limi, argille, torbe o assimilabili solo previa verifica che questo sia compatibile, oltreché con le pianificazioni di gestione della risorsa, con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochi un peggioramento delle stesse;
 - s) adeguamento di impianti produttivi artigianali o industriali solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
 - t) opere a verde.
 - u) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico qualora non comportino mutamento della destinazione d'uso;
 - v) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di infrastrutture ed edifici, qualora non comportino aumento delle unità abitative o del carico insediativo;
 - w) ampliamento degli edifici esistenti, purché non comportino mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, così come risultanti alla data di adozione del Progetto di Piano (7 ottobre 2004), e purché siano anche compatibili con la pericolosità del fenomeno;
 - x) realizzazione di locali accessori di modesta entità a servizio degli edifici esistenti;
 - y) realizzazione di attrezzature e strutture mobili o provvisorie non destinate al pernottamento di persone per la fruizione del tempo libero o dell'ambiente naturale, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile, che non ostacolino il libero deflusso delle acque e purché non localizzate in aree interessate da fenomeni di caduta massi;
 - z) realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonché ciclopedonali, non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e non compromettano la possibilità di realizzazione degli interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio;
 - aa) in particolare gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali devono anche essere compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
 - bb) realizzazione di nuovi impianti di depurazione delle acque reflue urbane ove non diversamente



localizzabili, purché dotati degli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi e gestionali idonei anche ad impedire il rilascio nell'ambiente circostante di sostanze o materiali per effetto dell'evento che genera la situazione di pericolosità.

- 48.4.1. Gli elaborati progettuali degli interventi di cui al comma 48.4 devono essere corredati da una relazione tecnica che tenga conto in modo approfondito della tipologia di pericolo, redatta da un tecnico laureato abilitato, se prevista dalla normativa di settore. Le indicazioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

Articolo 49. Norme generali di assetto idraulico

49.1. CRITERI GENERALI VALIDI PER QUALSIASI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE.

Qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere realizzato in conformità ai seguenti criteri.

49.1.1. Conservazione della rete minore esistente

- 49.1.1.1. I volumi di invaso preesistenti all'intervento non devono essere oggetto di riduzione: è possibile prevederne azioni di spostamento o trasformazione, mantenendo però invariata la loro funzionalità, con particolare riferimento alla loro posizione planimetrica.
- 49.1.1.2. Qualsiasi intervento deve altresì assicurare il mantenimento della funzionalità idraulica di 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. In generale va evitato il restringimento o lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi loro punto, in modo da garantire lo scolo ad eventuali aree poste a monte dell'intervento e da evitare zone di ristagno. Per le opere stradali, in particolare, deve essere garantita la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. I nuovi progetti dovranno altresì 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.
- 49.1.1.3. In tutto il territorio comunale è fatto divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza. Fanno eccezione a tale divieto
- a) lo spostamento di un fossato esistente mediante ricostruzione piano altimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
 - b) la realizzazione di ponticelli o tombini in zona agricola o rurale per accesso a fondi agricoli o ad abitazioni: tali opere di attraversamento avranno diametro non inferiore a 80 cm e lunghezza lungo l'asse del canale non superiore a 6 m, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero, nonché condizioni di deflusso a superficie libera;
 - c) la realizzazione in zona urbana ed esclusivamente per giustificati motivi di tombature anche per tratti di lunghezza maggiore, a condizione che siano inseriti pozzetti di ispezione ogni 20 (venti) metri di condotta, fermo restando il diametro interno minimo di 80 cm.
- 49.1.1.4. Ove le condizioni lo consentano, le tubazioni dovranno essere drenanti nei tre quarti superiori della sezione ed avvolte in ghiaione secco a elevata pezzatura.
- 49.1.1.5. L'imbocco e lo sbocco dei manufatti di attraversamento e le immissioni di tubazioni in fossi naturali devono essere adeguatamente rivestiti per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica.



49.1.2. Tutti gli interventi di tombamento, chiusura e scarico di fossati esistenti, anche privati, sono comunque subordinati all'autorizzazione del Comune e del Consorzio di Bonifica, anche ai sensi del Regolamento Comunale per la difesa e l'assetto Idraulico del Territorio.

49.1.3. Tutela delle nuove edificazioni

49.1.3.1. Per le nuove costruzioni, per ricostruzioni a seguito di demolizioni integrali nonché in caso di ristrutturazioni globali, il piano di imposta dei fabbricati deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 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; la medesima quota di imposta viene adottata anche per le altre possibili vie di intrusione d'acqua, quali le sommità delle rampe di accesso agli scantinati, la sommità esterna delle bocche di lupo, ecc.;

49.1.3.2. Ove non espressamente vietati, eventuali locali interrati – pur sconsigliati – vanno dotati di idonea impermeabilizzazione oltre che di efficienti ed affidabili dispositivi di aggettamento. Il recapito delle acque deve essere studiato anche con riferimento all'allagamento delle aree esterne ed il funzionamento dei dispositivi deve essere garantito anche in assenza di energia elettrica, almeno per il tempo necessario alla messa in sicurezza dei locali. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.

49.1.3.3. In tutti i casi di realizzazione di interrati e seminterrati andrà prodotto da parte della proprietà, un atto registrato e trascritto con il quale si impegna a non richiedere alcun risarcimento al Comune, alla Provincia, alla Regione, al Consorzio di Bonifica ed agli Enti gestori delle reti idrauliche comunque denominati, per danni derivanti da allagamenti/alluvioni. Tale atto d'obbligo deve essere richiamato negli atti di trasferimento/locazione, a qualunque titolo effettuati, relativi all'immobile in questione o a una sua parte. Tali atti dovranno altresì prevedere l'estensione della stessa clausola di obbligo anche agli aventi causa.

49.1.4. Tutela del territorio circostante alle edificazioni

49.1.4.1. Salvo casi adeguatamente motivati, è vietato l'innalzamento del piano campagna all'infuori della sagoma degli edifici, per non aggravare situazioni di pericolosità idraulica nelle aree immediatamente circostanti. In caso contrario, l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di specifici volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica.

49.1.4.2. Qualsiasi intervento, e in particolare le opere di innalzamento del piano campagna e le recinzioni lungo i perimetri delle proprietà, deve evitare di generare maggiori deflussi o nuovi ristagni sulle superfici circostanti, comprese le sedi stradali. A tal fine, è onere del soggetto proponente provvedere alle opere idrauliche che si rendano necessarie per tutelare le aree limitrofe.

49.2. CRITERI SPECIFICI PER INTERVENTI DIRETTI. Nella realizzazione di trasformazioni attuabili attraverso interventi diretti- diretti convenzionati in aree di completamento, fatte salve eventuali indicazioni specifiche, sono richieste le seguenti opere di mitigazione idraulica:

- a) in caso di lotti con superficie fino a mq 1000, è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- b) per gli interventi diretti in lotto edificato maggiore di mq 1000 in aree di completamento le modifiche non devono comportare un aumento del coefficiente di deflusso k, calcolato con il metodo e i parametri contenuti nell'allegato A alla DGR 2948/2009, rispetto allo stato di fatto;
- c) per gli interventi diretti in lotto libero maggiore di mq 1000 in aree di completamento il



coefficiente di deflusso k del lotto a seguito dell'intervento, calcolato con il metodo e i parametri contenuti nell'allegato A alla DGR 2948/2009, deve risultare inferiore o uguale a 0.55;

- d) eventuali interventi diretti in lotto maggiore di mq 1000 in aree di completamento che non soddisfino le condizioni indicate nelle precedenti lettere b) e c), devono prevedere, a carico del proponente, la realizzazione di opere di mitigazione idraulica utilizzando i criteri semplificati descritti al punto 7.4 della Valutazione di compatibilità idraulica. Tali indicazioni sono parte integrante delle presenti norme.

49.3. CRITERI PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI O OPERE PUBBLICHE. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione e riconversione attuabili con PUA e per opere pubbliche, fatte salve ulteriori o diverse indicazioni specifiche, sono richieste le seguenti opere di mitigazione idraulica:

- 49.3.1.1. In fase di progettazione, è necessario identificare planimetricamente e altimetricamente gli invasi, le scoline, i fossati, le vasche e le condotte posti nell'area soggetta a trasformazione, producendo il rilievo delle reti di scolo esistenti e coinvolte nell'ambito e specificandone lo schema di funzionamento e le quote idrometriche.
- 49.3.1.2. Nella progettazione dei singoli interventi, si 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.
- 49.3.1.3. L'area dovrà essere munita di una rete di raccolta separata per le acque bianche meteoriche, opportunamente progettata.
- 49.3.1.4. Tutta la rete minore di collegamento delle aree oggetto di interventi urbanistici con gli scoli consortili e i relativi attraversamenti dovranno essere verificati e, dove necessario, risezionati o adeguati al fine di evitare l'instaurarsi di fenomeni di rigurgito tali da provocare ristagni d'acqua od allagamenti in corrispondenza alle zone limitrofe a quelle autorizzate; contestualmente alla formazione dei piani attuativi lungo la stessa rete minore dovrà essere definita una fascia di rispetto tale da vincolarne la posizione e garantirne la funzionalità. La fascia di rispetto sarà stabilita in fase di parere al PUA da parte del Consorzio. La rete minore interessata dovrà opportunamente essere individuata aggiornando gli elaborati del Piano delle Acque.
- 49.3.1.5. La verifica idraulica di cui al punto precedente e i conseguenti elaborati progettuali - completi di quote idrometriche e topografiche - dovranno essere approvati e autorizzati dal Consorzio di Bonifica.
- 49.3.1.6. In caso di interventi di riqualificazione e riconversione, la sistemazione dell'area deve mirare a una riduzione della impermeabilità del suolo. A seguito dell'intervento, il coefficiente di deflusso, come definito nell'allegato A alla DGR 2948/2009, deve essere ridotto di un valore non inferiore a 0.12 rispetto allo stato di fatto prima dell'intervento, a meno che esso non risulti già inferiore ai seguenti valori:
- a) per aree ricomprese all'interno delle aree di urbanizzazione programmata prevalentemente residenziale: coefficiente di deflusso finale inferiore o pari a 0.55
- b) per aree ricomprese all'interno delle aree di urbanizzazione programmata prevalentemente industriale: coefficiente di deflusso finale inferiore o pari a 0.72
- 49.3.1.7. La pavimentazione delle aree adibite a parcheggio pubblico o ad uso pubblico dovrà essere realizzata interamente in materiale drenante in base alle linee guida per l'invarianza idraulica (cfr. AA.VV., Valutazione di compatibilità idraulica - linee guida, 2009 Venezia) In ogni caso si dovrà evitare che acque di scorrimento superficiale particolarmente inquinate possano raggiungere il sottosuolo, prevedendone l'intercettazione, la raccolta ed il trattamento specifico secondo quanto



previsto nel Piano di Tutela delle Acque.

- 49.3.1.8. I PUA sono soggetti a valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. 2948/09. Nei casi di interventi su superfici di estensione > 1000 mq che comportino un incremento del coefficiente di deflusso è da richiedersi il dimensionamento dei volumi compensativi per la laminazione delle piene. I volumi dovranno invasare temporaneamente il volume prodotto da una precipitazione con $T_r=50$ anni. Gli invasi accessori potranno essere sia di tipo distribuito che concentrato e potranno essere realizzati tramite:
- affossature o bacini di laminazione, con specchi d'acqua o con bacini di espansione temporanea;
 - materassi drenanti o altre opere diffuse
 - una o più vasche di laminazione sotterranee collegate ad una rete fognaria bianca di dimensioni ordinarie, idonee a contenere al loro interno i volumi richiesti per la laminazione;
 - condotte di fognatura di ampie dimensioni, tali da contenere al loro interno i volumi richiesti.
 - eventuali azioni di risezionamento ed allargamento di canali di bonifica, previo accordo con il Consorzio competente e con onere a carico di chi urbanizza;
 - il riempimento degli invasi e il controllo delle portate in uscita dovrà essere garantito da uno o più manufatti di regolazione e scarico, agevolmente ispezionabili mediante griglia removibile, evitando la presenza di volumi d'acqua stagnanti;
 - la restituzione delle acque invasate internamente alle aree oggetto di interventi urbanistici non dovrà avvenire tramite sollevamenti meccanici ma solo ed esclusivamente a gravità.
 - le future aree di invaso e laminazione dovranno essere localizzate nelle zone prossime e immediatamente antistanti i punti di scarico (bocca tassata) delle acque meteoriche.
- 49.3.1.9. All'inizio dei lavori delle opere idrauliche, alla presenza di personale tecnico del Consorzio, deve essere concordata e stabilita sul posto la quota di fondo dei manufatti di scarico.
- 49.3.1.10. La portata scaricata, attraverso gli appositi manufatti di recapito dalla nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche, dovrà tassativamente essere calcolata secondo le prescrizioni della DGRV 2948 del 06/10/2009 e s.m.i.
- 49.3.1.11. Il volume complessivo da invasare e laminare internamente alle aree oggetto di interventi urbanistici non dovrà tassativamente essere inferiore a quello derivante dal calcolo idrologico utilizzato negli schemi riportati nella V.C.I.
- 49.3.1.12. Viste le caratteristiche pedologiche e freatiche del territorio comunale è di norma da escludere la possibilità di ridurre i volumi di invaso in presenza di dispositivi di infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo, secondo le indicazioni della D.G.R. 2948/09.
- 49.3.1.13. Le prescrizioni tecniche relative ai volumi di invaso e ai manufatti di controllo e scarico sono riportate nello studio di compatibilità idraulica al punto 7.3: tali indicazioni sono parte integrante delle presenti norme. Le caratteristiche quantitative, il ricettore e le modalità di scarico dovranno essere di volta in volta verificate ed approvate dall'ente gestore della rete idrografica interessata (Genio Civile o Consorzio di Bonifica). I titoli abilitativi devono esplicitare le prescrizioni idrauliche nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, va verificato il rispetto delle prescrizioni stesse, in particolare per quanto concerne le quote altimetriche e le dimensioni dei manufatti.
- 49.3.1.14. Ove se ne evidenzi la motivata necessità, in occasione del nulla osta idraulico, è facoltà del



Consorzio richiedere che le aree a verde pubbliche e private, specie quelle a ridosso di canali, siano mantenute ad una quota di almeno cm 20 inferiore alla quota più bassa del piano viario, al fine di fornire un'ulteriore residua capacità di invaso durante eventi eccezionali (Tr > 50 anni). Tali volumi si intendono non collaboranti alla formazione di volumetria di invaso.

49.3.1.15. La manutenzione e gestione delle opere di regolazione, compensative o di mitigazione saranno a totale carico del richiedente ad esclusione delle opere consortili in gestione al Consorzio di Bonifica e dovranno essere oggetto di apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori, proprietari o frontisti interessati, al fine di garantire nel tempo l'efficienza del sistema. Eventuali danni causati a terzi, in conseguenza di quanto autorizzato, saranno ad ogni titolo a carico del richiedente.

49.3.1.16. 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.

Articolo 50. Cave ed Ex Cave Parco Colli (Rif. P.R.C.E. – Piano Cave – artt. 28-60 P.A.T.)

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

50.2. Si rimanda a quanto riportato nelle schede di riferimento n. 22 “Caldevigo” e n. 23 “Monte Murale” del Piano Cave del Parco Regionale dei Colli Euganei

Articolo 51. Corsi d'acqua e specchi lacuali (alvei ed argini) – Zone di tutela di profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett. g) (Titolo IV, Allegato 1, punto 7.1 P.A.T.I. dell'Estense, artt. 7.8.2, 8.2.3 E 8.3.1.3 P.A.T.I. dell'Estense - artt. 26, 45 e 61 P.A.T.)

51.1. Il P.I. individua i principali corsi d'acqua ed i corsi d'acqua minori, che per il territorio possono assumere una significativa valenza ambientale. Per essi permane l'obiettivo primario della sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio, fatte salve le attribuzioni del competente Consorzio di Bonifica in materia.

51.2. 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.

51.3. E' vietato nel modo più assoluto lo scarico di acque luride o comunque inquinanti nei corsi d'acqua compresi gli scoli consortili ricettori.

51.4. La rete idrografica comprese le golene è soggetta a tutela per una fascia di profondità di m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatte salve le aree urbanizzate e/o programmate dal P.I.. Distanze diverse sono precisamente individuate nelle tavole di P.I.. Nei tratti in cui la fascia ha mantenuto la profondità massima di 100m, in sede di progetto, la distanza va misurata con le modalità previste dal R.D. 368/1904, R.D. 523/1904 e ss.mm.ii.

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

- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul Patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
- ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;



- per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art. 44.
- 51.6. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
- 51.7. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di tutela determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi. Il credito edilizio generato sarà annotato nell'apposito registro dei crediti edilizi del comune.
- 51.8. La tutela viene attuata, da parte del Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc., insediamenti civili e produttivi, attività agricole);
 - nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, la siccità e l'inquinamento.
- 51.9. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).
- 51.10. Nei confronti dei corsi d'acqua, canali e fossati di cui al presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:
- a) 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.
 - b) al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque, sono da vietare le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, eccetto le opere necessarie alla tutela dell'integrità degli argini attuate con tecnica propria dell'ingegneria naturalistica;
 - c) la funzionalità di corsi d'acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) 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.
 - g) 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;
 - h) 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 rizezionati.
- 51.11. Il P.I. individua in prossimità dei principali corsi d'acqua le zone di massima tutela e le zone di protezione:
- zone di massima tutela per una profondità di ml. 5,00 misurate con le modalità previste dal R.D.



368/1904, R.D. 523/1904 e ss.mm.ii.;

- zone di protezione per una profondità di ml. 50,00 misurate con le modalità previste dal R.D. 368/1904, R.D. 523/1904 e ss.mm.ii.;

la relativa disciplina è la seguente:

- a) nelle zone di massima tutela è vietata qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato;
- b) nelle zone di protezione sono vietate 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".



- 51.12. eventuali attività preesistenti andranno considerate, ancorché non censite, come "Attività produttive in zona impropria da trasferire" anche mediante ricorso al credito edilizio come disciplinato dalla presenti norme.
- 51.13. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

Articolo 52. Golene (art. 7.8.1 P.A.T.I dell'Estense – art. 62 P.A.T.)

- 52.1. 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.

Articolo 53. Aree boschive o destinate a rimboschimento (art. 8.3.1.1 P.A.T.I. dell'Estense – art. 64 P.A.T.)

- 53.1. Il P.I. individua aree boschive e/o destinate al rimboschimento, anche qualora non vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.
- 53.2. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.
- 53.3. Nelle aree boscate valgono le seguenti norme:
- gli interventi devono essere finalizzati alla migliore funzionalità bio-ecologica del bosco, considerato come fattore principale dell'equilibrio dell'ambiente, mediante la costituzione di strutture ecosistemiche in grado di assicurare migliori equilibri economici e sociali, utilizzando le risorse trofiche, idriche e di energia radiante del territorio;
 - per eccezionali ragioni di sicurezza idraulica, saranno ammessi interventi nelle zone soggette a servitù idraulica anche con taglio ed eliminazione della vegetazione;
 - negli ambiti del Parco Colli si applica la disciplina del Piano Ambientale o dei piani di settore vigenti.

Articolo 54. Aree di interesse storico, ambientale e artistico (art. 7.8.4 P.A.T.I. dell'Estense – art. 65 P.A.T.)

- 54.1. Il P.I. individua gli ambiti degli edifici di notevole importanza monumentale. le cui norme di riferimento sono riportate nell'Articolo 17 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.
- 54.2. Trattasi delle aree individuate dall'art. 24 del P.T.C.P., identificate quali paesaggi portatori di valori ambientali e paesaggistici da tutelare e valorizzare, nella zona attorno al Centro Storico di Este e lungo il fiume Adige.
- 54.3. Devono essere idoneamente conservati gli elementi significativi e caratteristici del paesaggio antropizzato consentendo solamente gli interventi volti a garantire l'integrità fisica ed ambientale delle componenti



specifiche del paesaggio stesso e vietando, ove necessario, la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture. La valorizzazione di tali aree deve essere progettata in una prospettiva di turismo territoriale sostenibile.

Articolo 55. Ambiti di paesaggio (art. 68 P.A.T.)

55.1. Il territorio comunale appartiene agli ambiti di paesaggio individuati dal PTRC con il n. 32 "Bassa pianura tra il Brenta e l'Adige" e n. 27 "Pianura Agropolitana Centrale". Per essi si rinvia alla specifica normativa che qui si intende interamente richiamata.

Articolo 56. Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto di collina, di pianura e dei paesaggi agrari (art. 8.3.4.8 PATI dell'Estense - artt. 53 e 69 PAT)

56.1. Il P.I. individua in Tavola 3 le Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto di pianura e di collina e dei paesaggi agrari come individuate dal PAT.

56.2. Per le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto di collina vale la disciplina del Piano Ambientale dei colli Euganei.

56.3. Per le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto di pianura che comprendono le zone E a sud del capoluogo.

56.3.1. In tali ambiti è fatto obbligo di:

- tutelare i filari alberati le siepi e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale;
- conservare le residue sistemazioni a cavino;
- salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio, con particolare riferimento alle reti ecologiche ed idrauliche e alle aree umide in generale, anche di piccole dimensioni di cui all'art. Articolo 83;
- conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

56.3.2. gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. Articolo 70 delle NTO.

56.4. La disciplina relativa al tema dei paesaggi agrari fa riferimento all'art. 33 del P.A. dei Colli Euganei:

"1. Le aree, identificate in tavola di piano, di specifico interesse paesistico, sono soggette alle particolari prescrizioni di tutela dei commi seguenti. L'Ente Parco promuove la loro manutenzione e conservazione riconoscendo una priorità per i piani aziendali, da agevolare nell'ambito degli interventi a favore dell'agricoltura, che comportino la valorizzazione dei loro elementi costitutivi.

2. Negli intorni delle emergenze architettoniche, riconosciuti nella tavola di piano, è escluso ogni intervento che possa pregiudicare la loro leggibilità e riconoscibilità o il loro apprezzamento paesistico. In particolare ciò comporta la conservazione dei grandi connotati naturali, delle masse arboree e degli spazi aperti, e l'esclusione di interventi edilizi e infrastrutturali di nuova costruzione od ampliamento di strutture esistenti, nonché di ogni intervento, anche agroforestale, che modifichi significativamente l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con le emergenze interessate. Nei progetti d'intervento che possano riguardarli, ed in particolare nei Progetti attuativi di cui al Titolo IV devono essere considerate anche le misure atte a mitigare od eliminare i fattori di detrazione visiva o di degrado che incidono sul detto rapporto.



3. Nei paesaggi agrari di specifico interesse, in quanto tali individuati nella tavola di piano, gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agroforestali devono essere orientati al mantenimento ed alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfogenetiche che sono alla base della loro specificità. Ciò comporta che le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in modo tale da relazionarsi organicamente e funzionalmente con l'esistente per costituire un unico aggregato edilizio. Sono escluse le nuove recinzioni o infrastrutture, ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario. Gli strumenti urbanistici comunali individuano i fabbricati di pregio e gli ambiti nei quali è consentita l'edificazione staccata dalle preesistenze. L'Ente opera al fine di favorire gli interventi, anche agroforestali, che non pregiudichino:

- a) la varietà degli ordinamenti colturali;
- b) il disegno delle masse boschive;
- c) i caratteri strutturali, tipologici e morfologici degli insediamenti storici rurali.

Nei progetti d'intervento che interessano i paesaggi di cui al presente articolo ed in particolare nei Progetti d'attuazione di cui al Titolo IV, devono essere considerate anche le misure atte ad eliminare o mitigare i fattori di degrado che incidono su tali aspetti.”

Articolo 57. Aree a scolo meccanico (P.T.C.P.) (art. 71 P.A.T.)

57.1. Si rimanda all'osservanza di quanto individuato nel Piano Generale di Bonifica vigente.

Articolo 58. (Art. 72 P.A.T.) – Ambito di eterogenea integrità agricola

58.1. Tutto il territorio comunale, Ai sensi dell'art. 23 del P.T.R.C. e come individuato dal P.A.T. è classificato come Ambito di eterogenea integrità agricola. Pertanto gli obiettivi volti a non provocare ulteriori forme di precarietà dell'agricoltura trovano puntuale riferimento nella disciplina singole zone territoriali omogenee.

Articolo 59. Ambito del bacino scolante (art. 7.3 P.A.T.I. dell'Estense – artt. 41 e 73 P.A.T.)

59.1. Nel territorio che rientra nell'Ambito del Bacino Scolante è promossa la tutela della risorsa idrica, nei nuovi interventi di natura idraulica collegati alla creazione di nuovi collettori consortili, sia che vengano proposti dagli Enti (Consorzi di Bonifica, Genio Civile, ecc.), sia da privati. Allo scopo prevedono fasce tampone da inserire lungo i corsi d'acqua e ricalibratura degli alvei con interventi di ingegneria naturalistica.

59.2. La gestione e il trattamento delle deiezioni zootecniche fa riferimento alla Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE) e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento” e i successivi Atti Regionali (D.G.R.V. n. 2495/2006 e D.G.R.V. n. 2439/2007).

59.3. Per tale ambito valgono le normative definite dal Piano Direttore 2000, dal Piano di Tutela delle acque, alle norme di tutela del PTCP, del PTRC, ed alle prescrizioni di tutela in materia già contenute nelle presenti norme che qui si intendono integralmente richiamate.



**Articolo 60. Principali siti industriali inquinanti e potenzialmente contaminati (P.T.C.P.)
(artt. 75-76)**

- 60.1. I siti identificati nelle tavole del P.I. sono sottoposti a procedura di bonifica secondo il procedimento di cui al D.M. 334/99.
- 60.2. Tali ambiti possono rientrare nella programmazione negoziata, come accordo procedimentale per l'attuazione coordinata dal P.I.

**Articolo 61. Qualità biologica dei corsi d'acqua (Ambiente leggermente inquinato) P.A.T.
(Art. 74)**

- 61.1. La cartografia riporta i corsi d'acqua del territorio come "Ambiente leggermente inquinato" individuati dal PTCP.
- 61.2. Per tali siti va effettuata 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.
- 61.3. 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.

Articolo 62. Aree interessate dalla presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50° derivanti dal P.U.R.T. (art. 77 P.A.T.)

- 62.1. Per tali aree si fa riferimento alle norme di attuazione del Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale.



CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO – TAVOLA 5

Articolo 63. Norme generali sulla trasformabilità del territorio

63.1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav. 5 – Zonizzazione – del P.I.

63.2. Il PI individua gli Ambiti Territoriali Omogenei ATO, come definiti dal PAT 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. Il dimensionamento previsto nel PI rispetta le quantità definite per ogni ATO nel PAT.

63.2.1. 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.

Articolo 64. Destinazione d'uso

64.1. Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo Articolo 65 e seguenti.

64.2. Gli Uffici Competenti possono sempre opporre divieto motivato a destinazioni d'uso che per tipo di attività svolta, per il movimento di traffico indotto o per altri motivi, possano danneggiare l'equilibrio urbanistico o ambientale.

64.3. Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nei vari punti degli articoli successivi saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera di Consiglio Comunale.

U1 - ABITAZIONI

U1.1 - Residenza

- Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

U1.2 - Abitazioni collettive

- Sono comprese le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc. e relativi servizi.

U2 - ATTIVITÀ RICETTIVE

U2.1 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero



- Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, residence, affittacamere e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.)

U2.2 - Agriturismo

- Sono comprese le strutture ricettive di cui agli articoli che disciplinano le zone E.

U3 - ATTIVITÀ DI SERVIZIO PUBBLICHE E PRIVATE

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

- Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita negozi ed esercizi di vicinato e di servizio. gli spazi tecnici e di magazzino.
- Non è ammessa la presenza di alloggi.

U3.2 - Pubblici esercizi

- Sono compresi in tale uso ad esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago.
- Qualora l'attività sia insediata in una Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia, purché non occupi più del 30% della superficie complessiva e comunque non superiori i 120 mq di Su

U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo

- Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in edifici in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.
- qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia, con una Su non superiore ai 120 mq.

U3.4 - Medie e Grandi strutture di Vendita

- Sono compresi in tale uso i medie strutture commerciali, grandi strutture commerciali secondo le articolazioni previste dalla Legge Regionale 50/2012, con riferimento agli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense e altri spazi di supporto tecnico.
- qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia per una superficie complessiva non superiore a 120 mq di Su.

U3.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini

- Sono compresi i magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.
- qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia di superficie complessiva utile non superiore a 120 mq.

U3.6 - Direzionale e complessi terziari



- Sono compresi gli uffici pubblici e privati di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3/3, "usi diffusivi", qualora occupino una Su superiore a 300 mq e comunque non ricorrano le condizioni previste al punto U3/3 medesimo. Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
- qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia per ogni azienda con superficie coperta di almeno 1.000 mq purché non superi i 120 mq di Su.

U3.7 - Artigianato di servizio

- Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quello di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto U3.3. Si tratta di attività che hanno come scopo prevalente lo svolgimento di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi (es. gelaterie artigianali, acconciatori ed estetisti), escluse le attività agricole e di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa.
- Qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia per ogni azienda artigiana purché non occupi più del 30% della superficie complessiva dell'azienda e comunque non superi i 120 mq di Su

U3.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti

- Sono le attrezzature e i servizi di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, ed i relativi spazi tecnici. Si richiamano le definizioni di cui alla DGR n. 497 del 18 febbraio 2005.
- Non è ammessa la presenza di alloggi.

U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

- Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi. Sono ricompresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.
- Qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia di Su non superiore a 120 mq nel caso di interventi superiori a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi

U3.10 - Servizi sociali (di quartiere)

- Sono compresi tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune. I servizi per l'istruzione comprendono: asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.



- Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature sociosanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

U3.11 - Attrezzature religiose

- I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche-culturali, per lo svago e lo sport.

U3.12 - Attrezzature per lo sport

- Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte ecc. e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.
- Nel caso di attrezzature di scala territoriale, qualora l'attività sia insediata in Z.T.I.O. in cui non è prevista la residenza è ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia, con Su non superiore a 120 mq.

U3.13 - Attrezzature sociosanitarie

- Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti)

U3.14 - Verde privato

- Sono comprese tutte quelle aree nelle quali la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente la sistemazione a verde (giardini, verde ornamentale, orto urbano, ecc.)

U4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE

U4.1 - Artigianato

- Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici ivi compresi gli spazi esterni (parcheggi, ecc.)
- È ammessa la presenza di alloggi di custodia, di superficie utile non superiore a 120 mq per edificio con superficie coperta di almeno mq 1000.

U4.2 - Industria

- Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono ricompresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici ivi compresi gli spazi esterni (parcheggi, ecc.)
- È ammessa la presenza di alloggi di custodia, di superficie utile non superiore a 120 mq per edificio con superficie coperta di almeno mq 1000

U4.3 - Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

- Sono comprese le attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli aziendali

U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo

- Rientrano in tale uso le normali operazioni colturali con esclusione degli interventi quali: escavazione o tombamento fossi, il disboscamento o l'abbattimento di impianti arborei riportati nella cartografia di piano.



U5 - IMPIANTI, ATTREZZATURE CIVICHE, MILITARI E TECNOLOGICHE

U5.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

- Sono compresi depuratori, inceneritori, centrali gas, impianti per la telefonia fissa e mobile, centrali o cabine elettriche ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia con un massimo di mq 120 di Su.

U5.2 - Aree cimiteriali

- Sono compresi i locali di servizio e di deposito

U5.3 - Attrezzature ferroviarie

- Sono compresi gli impianti, le infrastrutture e gli edifici connessi al trasporto ferroviario nonché relativa area di sosta

U5.4 - Parcheggi attrezzati

- Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli.

U5.5 - Attrezzature militari

- Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari e di relativi alloggi per il personale.

U5.6 - Discariche

- Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme vigenti.

64.4. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, totalmente o in parte, la destinazione dell'edificio e/o delle aree pertinenziali.

64.4.1. Ogni mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere, che riguardi almeno il 50% della superficie utile di calpestio di ogni singola unità immobiliare, costituisce variazione essenziale dell'unità edilizia.

64.4.2. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che:

- la nuova destinazione d'uso rientri tra quelle consentite dalla N.T.O. relativa alla Zona ove ricade l'immobile interessato dal cambio d'uso, nonché tra quelle disciplinate dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle regionali;
- l'immobile, valutato con la nuova destinazione d'uso, presenti i parametri igienico-sanitari (altezze, superfici, rapporti di illuminazione, ecc.) prescritti dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle del vigente Regolamento Edilizio;
- l'immobile risulti dotato delle superfici minime prescritte a parcheggio ed a servizi (verde, ecc.), nelle misure stabilite dalle Norme Tecniche Operative e dalle norme vigenti in materia;
- siano rispettate le normative e le disposizioni riferite al settore dell'attività che si intende insediare (sicurezza degli impianti, prevenzione degli incendi, superamento delle barriere architettoniche, ambiente ed inquinamento, ecc.);
- sia corrisposta al Comune la differenza del contributo di costruzione, calcolata tra il nuovo uso e quello precedente; in caso di differenza negativa, non è ammessa restituzione a favore dell'avente titolo sull'immobile interessato dal cambio d'uso.

64.4.3. Le condizioni di cui sopra devono legittimamente sussistere al momento della efficacia del titolo abilitativo



- 64.4.4. Ove la tipologia dell'intervento renda possibile l'esercizio di attività diversa da quella dichiarata, su conforme parere della C.C.E. il titolo abilitativo potrà essere subordinato all'assunzione di un atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi della L.U.R. e trascritto a favore del Comune ai sensi dell'articolo 2644 del codice civile, di mantenimento della fruizione urbanistica dichiarata.
- 64.4.5. Nelle Z.T.I.O. "A", nell'istanza di approvazione di uno strumento attuativo dev'essere indicata l'attività di fatto esercitata nell'ultimo triennio nell'unità edilizia o in ciascuna sua parte. L'esistenza di tale attività deve essere anche certificata in separata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'articolo n° 47 del D.P.R. n° 445/2000.

Articolo 65. Zone a tessuto insediativo omogeneo e dotazione di aree per servizi (art. 12.3 P.A.T.I. dell'Estense art. 85 P.A.T.)

- 65.1. Il territorio comunale, secondo la grafia del P.I., è suddiviso nelle seguenti Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo dette anche Z.T.I.O. o semplicemente Zone:
- Zona A
 - Zona B
 - Zona C
 - Zona D
 - Zona E
 - Zona F
 - Aree scoperte di pertinenza
 - Aree di Riqualificazione e Riconversione RR
- 65.2. In tutte le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia, nelle presenti norme, nelle Schede Norma, nelle relazioni idro-geologica e agronomica, nella Valutazione di Compatibilità Idraulica V.C.I., nella Valutazione di Incidenza Ambientale – Selezione preliminare V.Inc.A., nel Piano delle Acque, nel Piano di Classificazione Acustica P.C.A., nel Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile P.A.E.S., nella Valutazione Ambientale Strategica VAS allegata la P.A.T. e di tutti gli altri strumenti settoriali che dovessero essere adottati/approvati dal Comune anche successivamente all'approvazione delle presenti N.T.O..
- 65.3. Le linee di confine indicate negli elaborati grafici si definiscono in asse delle linee stesse indipendentemente dallo spessore.
- 65.4. Per gli interventi edilizi che comportino vincoli, fasce di rispetto o di tutela ai sensi della L.U.R. comprendenti anche aree di proprietà di terzi viene prescritto la costituzione di un consorzio urbanistico tra i proprietari delle aree comunque interessate al rispetto.
- 65.5. Gli edifici soggetti a vincolo di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e gli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale esistenti schedati dal P.I. in Zona diversa da quella "A", del Centro Storico, sono soggetti a quanto disciplinato al comma 7 dell'art. Articolo 17 delle presenti norme.
- 65.6. I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere ed interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale del PAT da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano.
- a) Z.T.I.O. A e B "Residenziali esistenti e di completamento":
- Canalizzazione, raccolta e recupero acque



- Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
 - Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
- b) Z.T.I.O. C “Residenziali di espansione”:
- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture)
 - Misure di inserimento paesaggistico
 - Interventi a verde
 - Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
 - Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
- c) Z.T.I.O. D/1 e D/2 di completamento:
- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - Barriere arboree
 - Misure di inserimento paesaggistico
 - Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
 - Coperture, terrazzi e pareti verdi
- d) Z.T.I.O. D/3 di espansione:
- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - Barriere arboree
 - Misure di inserimento paesaggistico
 - Contenimento del consumo di suolo (p.e. espansione in altezza, ecc.)
 - Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
 - Coperture, terrazzi e pareti verdi

65.7. Dotazioni minime di aree per servizi

65.7.1. Nella progettazione dei P.U.A. vanno assicurate le seguenti dotazioni minime di aree per servizi:

- a) **DESTINAZIONE RESIDENZIALE** - ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata conformemente alla normativa vigente. Le aree destinate a standard, per complessivi mq. 30,00 per abitante, sono così distribuite:
- mq. 7,00 per parcheggi, con un minimo di mq. 250,00.
 - mq. 8,00 per verde primario
 - mq. 5,00 per verde secondario
 - mq. 5,00 per istruzione
 - mq. 5,00 per interesse comune
- b) **DESTINAZIONE INDUSTRIALE / ARTIGIANALE / AGROINDUSTRIALE, COMMERCIALE /**



DIREZIONALE E TURISTICA / RICETTIVA: per la dotazione di aree per standard urbanistici si deve fare riferimento a quanto stabilito dagli artt. 31 e 32 della L.R. 11/2004.

- 65.7.2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso e/o nuova costruzione vanno assicurate le dotazioni minime di aree per servizi previste per le diverse destinazioni d'uso.
- 65.7.3. Qualora l'intervento ricada in Centro Storico e non sia possibile soddisfare in tutto o in parte la dotazione minima delle aree per servizi, si procederà con la monetizzazione delle stesse.
- 65.7.4. La monetizzazione degli standard urbanistici richiesti dallo strumento attuativo, qualora consentita dalla L.U.R. é ammessa soltanto se nella relativa delibera di approvazione vengono indicati l'area in cui lo standard mancante e monetizzato é esistente e/o ricavabile. In quest'ultimo caso va indicato il tempo entro cui la sua realizzazione viene prevista dall'Amministrazione Comunale.
- 65.7.5. Fatto salvo quanto previsto nelle schede d'ambito, nelle Zone "A" e "C", il reperimento degli standard di verde pubblico e di parcheggio può essere localizzato anche all'esterno dell'area d'intervento purché l'area di sedime dello standard sia asservita all'intervento da vincolo di pertinenza urbanistica trascritto a favore del Comune.
- 65.7.6. Nel caso che per l'intervento non sia richiesto lo strumento attuativo, il proprietario dell'area può offrire e il Comune, nel corso dell'Istruttoria dell'istanza di titolo abilitativo, può richiedere il conferimento dei due standard indicati in aree asservite ai sensi del comma precedente, con possibilità di scomputare il costo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, ai sensi della L.U.R.. Il regime della realizzazione degli standard e i criteri dello scomputo sono regolati dalla convenzione urbanistica.

Articolo 66. Zona A Tessuto Storico (art. 12.3 P.A.T.I. dell'Estense art. 85 P.A.T.)

66.1. La Zona A è identificabile nel centro storico e in zone esterne:

- per la disciplina relativa agli edifici e manufatti del centro storico si rimanda all'allegato VI alle presenti norme " Norme di Attuazione Piano Centro Storico".
- per le altre zone A esterne al centro storico ed individuate con apposita schedatura mediante confronti catastali si fa riferimento a singoli edifici storici urbani e alle strutture insediative non urbane con le rispettive aree di riferimento appartenenti alla città o alla campagna storica.

66.2. La tavola 5 zonizzazione individua l'edificato storico come segue:

- netto storico di primo impianto
- netto storico di secondo impianto
- edifici religiosi

66.3. Le modalità di intervento per le zone A esterne al centro storico si fa riferimento al capo III delle norme per il Centro Storico. In particolare:

- a) **RESTAURO E IL RIPRISTINO TIPOLOGICO** sono d'obbligo nei casi di ville o case padronali storiche di pregio. L'intervento di restauro deve salvaguardare il sistema distributivo d'impianto come l'androne, la chiostrina ecc. e la posizione della scala e comprende:
- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini)
 - la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni



- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive o decorative: volte, soffitti a cassettoni o a travi lignee, affreschi, stucchi, pavimenti
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, sculture, esedre, edicole, lapidi, muri
- Il consolidamento -con sostituzione delle parti non recuperabili- senza modificare la posizione e la quota di:
 - murature portanti interne ed esterne
 - solai e volte
 - scale
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale senza alterazione della quota di gronda
- eliminazione delle superfetazioni
- inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

66.3.1. Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse e depositi) per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

66.3.2. In alcuni casi è ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento delle caratteristiche architettonico-tipologiche di origine. Si possono cioè inserire corpi nuovi purché corrispondenti alla matrice tipologica. In ogni caso è obbligatoria la conservazione o il ripristino del disegno delle facciate.

b) RISTRUTTURAZIONE O IL RIPRISTINO tipologico.

- Le scale di accesso ai vari piani possono essere conservate o distribuite in modo più razionale.
- Per alcune, è consentita la sopraelevazione solo nei casi in cui è "indicata" nella scheda di progetto, ed in ogni caso sarà consentita fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,40, qualora l'ultimo piano non abbia i requisiti dell'abitabilità richiesta dalla L.R. 12/99. Inoltre per assicurare i parametri di idoneità igienico sanitaria, va garantita la possibilità di inserire lucernari e/o abbaini (ove presenti in tipologie analoghe) Nel caso di demolizione, parziale o totale in quanto la struttura si presenta con imminente pericolo di crollo, la ricostruzione deve rispettare rigorosamente il sedime pre-esistente nonché i materiali tradizionali.
- In ogni caso l'aumento di altezza e di volumetria deve essere finalizzata obbligatoriamente al miglioramento complessivo della scena urbana o rurale. Nei fatti l'aumento di volume è strettamente correlato al rispetto delle tipologie tradizionali o, nel caso di uno stato di fatto già notevolmente compromesso da interventi non congrui o nel caso di edifici realizzati a partire dal 1950, ad una "storicizzazione" dell'edificio stesso. E cioè all'uso di intonaci a calce nelle facciate; di infissi in legno; di manti di copertura in coppi e di una forometria tale da rendere compatibile la nuova costruzione al restante costruito.
- Per questi casi è ammesso l'aumento di superficie utile pari al 25% a condizione che l'intervento sia congruo con la storicizzazione complessiva.
- In tutti i casi gli annessi rustici possono essere resi abitabili purché gli interventi siano conformi alla tipologia di riferimento.
- I volumi previsti in demolizione, compatibilmente con il rispetto dell'impianto e delle tipologie, possono essere recuperati per un miglioramento complessivo della scena urbana o rurale.



- L'eventuale possibile ampliamento o nuova realizzazione di annessi rustici, in presenza di attività agricole dovranno essere preferibilmente accorpati ad immobili esistenti nell'ambito dell'originario insediamento aziendale-rurale.
- La norma su citata , di carattere generale , dovrà essere comunque verificata preventivamente ad ogni singolo intervento affinché la sua applicazione risulti compatibile con i caratteri storico, tipologico e morfologico dell'ambito d'intervento, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- In presenza di edifici di interesse minore e in fregio a viabilità ad elevata intensità di traffico, per comprovati motivi di sicurezza può essere autorizzata la traslazione oltre la fascia di rispetto.

66.4. I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere ed interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano:

- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
- Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)

66.5. Il comune favorisce la realizzazione di parcheggi consortili all'interno delle Zone A, o alle stesse funzionalmente collegate, secondo le modalità previste dalla L. n° 122/89 e ss.mm.ii..

Articolo 67. Zone B: Aree edificate e/o di completamento (art. 12.3 P.A.T.I dell'Estense art. 85 P.A.T.)

67.1. Sono le zone "sature" realizzate nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con differenti dimensioni volumetriche, a volte notevoli, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A..

67.2. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti con aumento di superficie (SUL) pari a un massimo del 15%; questa percentuale aumenta al 25% nel caso in cui - mediante l'unione di due o più fabbricati, o con altra sagoma del nuovo intervento - si determini una migliore e dimensionalmente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.
- nel caso di lotti liberi o edificati con indice inferiore al consentito, si possono realizzare fino a 0,4 mq/mq di superficie utile (S.U.), di cui il 30% costituita dall'atterraggio di crediti edilizi. La S.U. potrà essere incrementata per un massimo del 60% di superficie accessoria.
- Qualora i lotti liberi siano frutto di frazionamenti temporalmente successivi alla data di adozione del vigente strumento urbanistico, il calcolo dell'indice di edificazione si effettua sull'intero lotto originario (ante-frazionamento), con la conseguente sottrazione di quanto già edificato.
- L'altezza massima consentita è di 3 piani fuori terra, e comunque non superiore a 10,50 metri lineari.
- I comparti unitari di intervento come identificati in cartografia del P.I. costituiscono progetto di massima che dovrà essere affinato in sede esecutiva di convenzionamento nel rispetto delle dimensioni previste.

67.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle zone sono ammessi i seguenti usi:



U1. Abitazioni

U.2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero

U.3.1 Attività commerciali al dettaglio

U.3.2 Pubblici esercizi

U.3.3 Usi vari di tipo diffusivo

U.3.7 Artigianato di servizio

U.3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo*

U.3.10 Servizi sociali di quartiere

U.3.12 Attrezzature per lo sport.

* con esclusione delle sale da ballo e discoteche

67.4. Nelle zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, è fatto l'obbligo, in caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,50. Marciapiede da realizzare in materiale possibilmente non bituminoso ma con autobloccanti o con cubetti di porfido o con lastre di trachite, comunque secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico.

67.5. Gli interventi all'interno delle zone B dovranno in ogni caso essere finalizzati ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire. In particolare negli ambiti soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica:

- l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze degli edifici ad esso contermini considerati in un raggio di m 50 con un massimo di mt. 10,50;
- qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima dal confine deve essere pari a mt. 5;
- la distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato;
- le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

67.6. I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere e gli interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano:

- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
- Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici).

**Articolo 68. Zone C: Nuove aree edificabili (art. 12.3 P.A.T.I. dell'Estense art. 85 P.A.T.)**

68.1. Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi.

68.2. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumento urbanistico attuativo con successiva stipula di una convenzione fra l'Amministrazione Comunale e la proprietà dell'area in cui siano indicati gli oneri spettanti al richiedente del titolo abilitativo.

68.3. Gli interventi nelle zone C sono disciplinati dalle schede norma allegate da attuare, mediante P.U.A. di iniziativa privata o pubblica.

68.4. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- all'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie;
- l'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è definito dalla scheda norma;
- l'altezza massima degli edifici è quella definita dalla scheda norma;
- i distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti in sede di PUA nel rispetto delle normativa sovraordinata;
- le caratteristiche degli edifici dovranno essere rispondenti a quanto riportato nelle schede norma;
- I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere e gli interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale del PAT da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano:
 - Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture)
 - Misure di inserimento paesaggistico
 - Interventi a verde
 - Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
 - Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)

68.5. LE "SCHEDE NORMA" Le schede norma allegate fanno riferimento a tutte le zone C individuate e definiscono i parametri edilizi, urbanistici e le prescrizioni da rispettare per la definizione del progetto.

68.6. AMBITO SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) è quella parte di territorio, come delimitato alle tavole di P.I. che per ragioni di morfologia, stabilità idrogeologica, funzionalità urbana e valori paesaggistici, viene considerata strettamente connessa alle aree in cui è consentita la nuova edificazione.

68.7. L'attuazione degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente può avvenire anche per stralci (individuando dei sub comparti), nel rispetto delle indicazioni della "scheda norma". Ogni stralcio attuativo deve contenere, di norma, la rispettiva quota di standard secondo la dotazione prevista dalle presenti norme per ogni abitante insediabile.

68.8. I Singoli sub comparti possono essere realizzati autonomamente purché funzionali al disegno urbanistico complessivo del PUA.

68.9. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni delle singole schede norma:



- U1.1 Abitazioni
 - U1.2 Abitazioni collettive
 - U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
 - U3.1 Attività commerciali al dettaglio
 - .2 Pubblici esercizi
 - .3 Usi vari di tipo diffusivo
 - .4 Centri commerciali integrati di valenza locale
 - .7 Artigianato di servizio
 - .9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo*
 - .12 Attrezzature per lo sport
 - U5.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- * con esclusione delle sale da ballo e discoteche

Articolo 69. Zone D: aree produttive (art. 12.3 P.A.T.I dell'Estense art. 85 P.A.T.)

69.1. Le zone D individuate nel P.I. sono:

- **D/1.** zone produttive esistenti e di completamento
- **D/2.** zone artigianali miste
- **D/3.** zone industriali di progetto

69.2. **D/1.** zone produttive esistenti e di completamento sono indicate come zone primarie. Per esse valgono le seguenti norme.

69.2.1. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- superficie coperta pari al 50% della superficie del lotto.
- Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.
- Altezza massima 12 ml con possibilità di aumento nel caso di specifica esigenza tecnologica.
- Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti è ammessa una superficie coperta SC pari al 60% della superficie fondiaria Sf e Ut uguale a 0,6 metro quadro / metro quadro.

69.2.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini (*)
- U3.6 Direzionale e complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U4.1 Artigianato produttivo
- U4.2 Industria
- U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
- U5.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- U5.3 Attrezzature ferroviarie



- U5.4 Parcheggi attrezzati

- U5.5 Attrezzature militari

* lo standard di cui alla lettera c) comma 3 dell'art. 31 della L.R. 11/2004 deve essere tutto destinato a parcheggio

69.2.3. In zona D1 le aree non urbanizzate inserite negli ambiti dei PUA di iniziativa pubblica sono soggetti alla disciplina dei PUA.

69.2.4. Nelle aree già urbanizzate in presenza di interventi di accorpamento fondiario di due o più lotti o che comportino una ristrutturazione o trasformazione urbanistica gli interventi sono soggetti a PUA.

69.3. **D/2.** Sono le aree produttive in cui si svolge l'attività tradizionale ma dove si può svolgere anche un'attività "mista" fatta di lavoro artigianale e produttivo in genere a cui si affianca l'attività commerciale (purché non assuma i parametri del "centro commerciale"). Ovvero si inseriscono quelle attività legate alle nuove tecnologie, all'apprendimento e alla formazione professionale. Il "terziario" integrato se e in quanto fa parte dell'insediamento produttivo.

69.3.1. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio lo strumento urbanistico preventivo. Nell'ambito di questo strumento vengono fissati parametri e standard urbanistici:

- Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.

Per le aree di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti:

- Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.

- Indice di copertura uguale al 50% del Sf.

- H. max=12 mt. salvo necessità impiantistico-tecnologiche.

69.3.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

- U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini (*)

- U3.6 Direzionale e complessi terziari

- U3.7 Artigianato di servizio

- U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti

- U4.1 Artigianato produttivo

- U4.2 Industria

* lo standard di cui alla lettera c) comma 3 dell'art. 31 della L.R. 11/2004 deve essere tutto destinato a parcheggio

69.3.3. Nelle aree già urbanizzate in presenza di interventi di accorpamento fondiario di due o più lotti o che comportino una ristrutturazione o trasformazione urbanistica gli interventi sono soggetti a PUA.

69.4. **D/3.** Zone industriali di progetto

69.4.1. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

Gli interventi si attuano attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.

- h. max=12mt salvo necessità impiantistico-tecnologiche.



69.4.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini (*)
- U3.6 Direzionale e complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti
- U4.1 Artigianato produttivo
- U4.2 Industria

* lo standard di cui alla lettera c) comma 3 dell'art. 31 della L.R. 11/2004 deve essere tutto destinato a parcheggio

69.5. NORME GENERALI PER LE ZONE D

69.5.1. In tutte le zone D la distanza dai fabbricati è di ml. 10, dai confini di proprietà ml. 5, dalle strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze. Nel caso di zone soggette a strumento attuativo le distanze dalle strade sono quelle previste dalla L.U.R. e dal nuovo codice della strada.

69.5.2. I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere ed interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale del PAT da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano:

a) Zone D “Completamento del produttivo non realizzato”:

- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- Barriere arboree
- Misure di inserimento paesaggistico
- Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
- Coperture, terrazzi e pareti verdi

b) Zone D “Nuovo polo produttivo di interesse provinciale”:

- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- Barriere arboree
- Misure di inserimento paesaggistico
- Contenimento del consumo di suolo (p.e. espansione in altezza, ecc.)
- Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
- Coperture, terrazzi e pareti verdi

c) Zone D “Espansione minima delle aree produttive”:

- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- Barriere arboree
- Misure di inserimento paesaggistico
- Contenimento del consumo di suolo (p.e. espansione in altezza, ecc.)



- Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici)
- Coperture, terrazzi e pareti verdi

69.5.3. Gli alloggi di servizio e di custodia, devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile lorda produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.

Articolo 70. Zona E: agricola (Territorio agricolo P.A.T.)

70.1. Sono considerate zone territoriale omogenee "E" le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola comprendente agricoltura, forestazione, attività agro-industriale, agriturismo, impianti di produzione intensiva agricola, ecc.; sono definite e normate ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004.

70.2. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati all'uso prevalentemente agricolo delle stesse.

70.3. Gli insediamenti storici esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione temporale del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi così come individuati nelle apposite schede di cui all'allegato IV alle presenti norme fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e, come tali, devono essere conservati e valorizzati, con riferimento a quanto disciplinato nelle presenti N.T.O. relativamente ai manufatti e relative pertinenze di interesse storico artistico monumentale ancorché non vincolati da specifiche norme di livello superiore.

70.4. Gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e di tutela dell'ambiente.

70.5. La zona E si suddivide in sei sottozone:

- E/2 zone agricole di primaria importanza
- E/2 speciale protezione agro-forestale Parco Colli
- E/2 speciale ambito di promozione/riqualificazione agricola Parco Colli
- E/3 ad elevato frazionamento fondiario
- E/C1 nuclei residenziali in ambito agricolo
- E/T Ambiti di tutela normati all' Articolo 80.

70.6. **SOTTOZONA AGRICOLA E2.** E' un'area di primaria importanza per l'esercizio dell'attività agricola, per l'assetto socio-economico e biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario. Quest'area è destinata agli usi agricoli, allevamenti e residenza connessa all'agricoltura.

70.6.1. **DISCIPLINA DI INTERVENTO:**

- gli interventi ammessi dagli art. 43 e seguenti della L.R. n° 11/2004;
- gli interventi ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo) in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla legge.
- i fabbricati esistenti, possono essere frazionati per un massimo di due unità immobiliari, mantenendo la volumetria massima complessiva di mc 800, nel rispetto della L.R. n° 11/2004
- serre: per le stesse valgono le norme definite dalle disposizioni regionali tra cui la DGR 172 del 3 febbraio 2010 "modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva"



- demolizioni di immobili di attività incompatibili;
- sono possibili nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti.
- particolare attenzione dovrà essere posta al rispetto dei parametri previsti da Piano di Classificazione acustica e relativo regolamento.

70.6.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U1.1 - Residenza
- U2.2 - Agriturismo
- U4.3 - Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
- U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo

70.7. SOTTOZONA AGRICOLA E2 SPECIALE “AMBITO DI PROMOZIONE E RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA”. E' un'area di primaria importanza per l'equilibrio eco-biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario. In questa zona saranno favoriti gli interventi di riqualificazione agro-faunistica previsti dalla Regolamentazione Comunitaria e Regionale in materia agroambientale.

70.7.1. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- gli interventi ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 L.R. 11/2004 (art. 44 L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo) in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla legge. Quest'area è destinata agli usi agricoli e residenza connessa all'agricoltura nei limiti previsti dagli artt. 15 e 25 del Piano Ambientale.
- All'interno di tali aree specializzate è ammesso il recupero di strutture esistenti (manutenzione e riqualificazione del patrimonio edificato), – anche non più funzionali alla conduzione del fondo – da destinarsi ad attività turistico-ricettive (es. albergo diffuso, ecc.).
- Il recupero di cui al comma precedente è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo col quale la ditta richiedente si impegna a ripristinare lo stato dei luoghi al termine dell'attività ricettiva svolta.

70.7.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U1.1 - Residenza
- U2.2 - Agriturismo
- U2.1 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo

70.8. SOTTOZONA AGRICOLA E2 SPECIALE “PROTEZIONE AGROFORESTALE – PARCO COLLI”. E' un'area caratterizzata da colture agricole di frangia collinare e parti di territorio con valenza agricola-ambientale rivolta alla conservazione delle risorse naturali e il mantenimento del paesaggio.

70.8.1. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- Sono consentiti esclusivamente gli interventi di conservazione e recupero del Patrimonio edilizio esistente attraverso la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia e quanto previsto dagli artt. 14 e 25 del Piano Ambientale, verso usi più naturalistici.
- Gli ambiti possono essere fruiti anche a scopo turistico, ricreativo, sportivo, didattico, scientifico e culturale, purché non richiedano nuove costruzioni o non determinino alterazioni alla conservazione e riproducibilità delle risorse, riconoscibilità e leggibilità del paesaggio.
- Per gli edifici preesistenti non più funzionali all'utilizzo del fondo sono ammesse ristrutturazioni



con riusi residenziali, servizi per la residenza e il turismo, purché compatibili con la localizzazione ed il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio e non prevedano realizzazione di recinzioni, strade e analoghe opere indotte.

- L'espianto di siepi, filari, alberate è vietato, fatto salvo il reimpianto sostitutivo, previa comunicazione all'Uff. Tecnico comunale e all'Ente Parco.

70.8.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U1.1 - Residenza
- U2.2 - Agriturismo
- U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo

70.9. SOTTOZONA E3 caratterizzata da elevato frazionamento fondiario e con colture agricole di frangia a parti di territorio edificato.

70.9.1. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- quelli previsti dagli art. 43 e seguenti della L.R. n° 11/2004;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione dell'attività agricola contemplati nell'art. 44 L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla legge.
- i fabbricati esistenti, possono essere frazionati per un massimo di due unità immobiliari, mantenendo la volumetria massima complessiva di mc 800, nel rispetto della L.R. n° 11/2004
- serre: per le stesse valgono le norme definite dall'atto di indirizzo regionale approvato con DGR 172 del 3 febbraio 2010 "modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva"
- demolizioni di immobili di attività e impianti incompatibili;

70.9.2. non sono consentiti nuovi allevamenti di tipo intensivo e impianti che trattano e/o sono alimentati da biomasse, biogas o digestati.

70.9.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U1.1 - Residenza
- U2.2 - Agriturismo
- U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo

70.10. SOTTOZONA E/C1 "NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO" (art. 86 P.A.T.)
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.

70.10.1. I nuclei identificati sul territorio comunale sono individuati con specifiche schede di cui all'allegato II alle presenti norme:

- NUCLEO RESIDENZIALE RANA CA' MORI
- NUCLEO RESIDENZIALE PRA'
- NUCLEO RESIDENZIALE VIA DESERTO
- NUCLEO RESIDENZIALE VIA PONTICELLO



- NUCLEO RESIDENZIALE VIA BOSCO CROSARA
- NUCLEO RESIDENZIALE VIA STAZIONE

70.10.2. DISCIPLINA DI INTERVENTO:

- a) I lotti liberi sui quali insediare nuovi fabbricati e i cambi di destinazione d'uso saranno assegnati tramite bandi a evidenza pubblica che l'Amministrazione comunale provvederà periodicamente a rendere noti.
- b) L'attribuzione dei lotti non costituirà variante al PI.
- c) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.
- d) Nuove costruzioni: sono ammesse per una superficie lorda (S.L.) massima di mq 135 per singolo lotto libero e comunque nel rispetto del volume massimo per nuovi fabbricati attribuito al nucleo, come nelle prescrizioni contenute nella scheda norma.
- e) L'ufficio preposto dovrà tenere un apposito registro in cui annotare le superfici da sottrarre al massimo concesso per ogni nucleo residenziale
- f) In dette zone è ammesso procedere per intervento diretto o diretto convenzionato qualora sussista la necessità di realizzare opere di urbanizzazione.
- g) Il lotto minimo deve consentire la realizzazione di fabbricati ad almeno 10m dai confini del lotto
- h) 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.
- i) Gli 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;
- j) il Dirigente preposto al rilascio del permesso di costruire potrà prescrivere, la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione degli edifici.
- k) Qualsiasi intervento di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, modifica della recinzione o dell'accesso carrai, sarà subordinato a parere dell'ufficio Lavori Pubblici del Comune che dovrà esprimersi in merito alla necessità della realizzazione di interventi di messa in sicurezza, ampliamento della viabilità, realizzazione di tratti di pista ciclabile ecc. anche a scomputo oneri.
- l) La realizzazione degli interventi di edificazione deve rispettare le prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PI al punto 6.1.
- m) TIPOLOGIA EDILIZIA sono ammessi interventi la cui tipologia edilizia sia conseguente a quella prevalente nella zona, tenuto conto comunque dei materiali e delle tipologie edilizie tipici dell'architettura rurale tradizionale, eventualmente presenti nelle aree circostanti.
- n) ALTEZZA MASSIMA È ammessa un'altezza massima dei nuovi fabbricati pari a m 6,5.
- o) DISTANZE DAI CONFINI Minimo m. 10,00;
- p) DISTANZE DA FABBRICATI minimo m. 10,00 tra pareti finestrate, secondo quanto disposto dall'art. 9, del D.L. 1444/68;
- q) DISTANZE DALLE STRADE secondo quanto previsto dal Codice della Strada con un minimo m 10,00.



- r) **ACCESSI** Non è consentita la realizzazione di nuovi accessi alla viabilità comunale/provinciale/regionale, ogni intervento finalizzato al ricavo di un nuovo alloggio dovrà dimostrare l' idoneità dell' accesso veicolare esistente sulla viabilità principale.
- s) **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** Negli edifici esistenti nei nuclei, alla data di adozione del Piano degli Interventi, sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso solo per le destinazioni previste nelle apposite schede. Tale modifica è consentita nei limiti del volume massimo attribuito al nucleo per nuovi fabbricati di cui al punto f) delle schede.
- t) **SUPERFICIE SCOPERTA** non deve essere impermeabilizzata e deve essere sistemata a giardino, con alberatura o con altri elementi di arredo e/o di orto
- u) La realizzazione degli interventi di edificazione deve rispettare le prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PI al punto 6.1.

70.10.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle schede norma sono specificate le destinazioni d'uso assegnate allo specifico nucleo residenziale in zona agricola, in relazione alle peculiarità del sito.

70.11. NORME GENERALI PER ZONE E

70.11.1. I progetti di trasformazione territoriale, urbana ed edilizia devono contenere le opere ed interventi di mitigazione previsti dal Rapporto Ambientale da valutarsi compiutamente in fase di attuazione che di seguito si riportano:

- Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- Misure di inserimento paesaggistico
- Interventi a verde
- Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
- Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici).

Articolo 71. Edifici in zona agricola

71.1. Si definiscono edifici a destinazione agricola tutti quelli che sono direttamente a servizio della conduzione di un fondo che svolge attività produttive di carattere agricolo ivi comprese le residenze del conduttore del fondo e di coloro che lo lavorano. In tali edifici sono ammesse le seguenti destinazioni:

- U1.1 Residenza
- U2.2 Agriturismo
- U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali
- U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zoo-tecnici fino ad un limite di mq. 300 di S.U., limitatamente alla produzione aziendale .
- U4.5 Utilizzazione agricola del suolo

71.2. Fatto salvo eventuali disposizioni di legge si definisce fondo rustico il terreno destinato alla produzione agricola indipendentemente dalla dotazione di fabbricati colonici e manufatti. Il fondo rustico comprende il terreno agricolo (bene principale) e beni accessori. Il rapporto di servizio si inquadra civilisticamente come rapporto pertinenziale. Si considera compresa nel fondo rustico anche a casa colonica, ove abitano l'agricoltore, i familiari e eventuali lavoratori .

71.3. Le distanze da tenere da fabbricati, confini, strade, ecc., sono quelle indicate nel regolamento edilizio e dalle



presenti N.T.O.

71.4. Sono consentiti, attraverso titolo abilitativo diretto, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati non classificati come storici, qualora l'edificio di progetto risulti avere caratteristiche architettoniche e tipologico-morfologico aderenti a quelle tradizionali. Le nuove costruzioni dovranno costituire con le esistenti un complesso organico sia dal punto di vista funzionale che architettonico e formale.

71.5. **MANUFATTI DI MODESTA ENTITÀ:** è sempre consentita, anche in assenza dei requisiti di cui agli articoli 43 e seguenti della L.R. 11/2004, la nuova costruzione di un fabbricato in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile, necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare con SU massima di 15 mq e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo con SU massima di 25mq.

71.6. **INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE PER LE CASE RURALI.** Per gli edifici non schedati o non oggetto di vincolo, gli interventi sono disciplinati dalla Legge regionale 11/2004; nelle zone E2 speciale agropastorale e E2 di promozione agricola, valgono le NTA del Piano Ambientale.

71.7. **EDIFICI SCHEDATI** la disciplina per gli edifici schedati è dettata dal comma 17.3.4 dell'Articolo 17 delle presenti norme.

71.8. **RUDERI O EDIFICI NON PIÙ ESISTENTI.** Il recupero di ruderi o edifici non più esistenti è ammesso qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza in termini di volumi, superfici e destinazione d'uso.

71.8.1. Per tali interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 c. 1 lett. d) come modificato dal DL 69/2013, (convertito con legge 98/2013) e potranno essere ricostruiti con i seguenti parametri:

- Volumi e superfici non eccedenti quelli preesistenti, accertati mediante ricostruzione storico-grafica ed asseverati mediante perizia giurata da parte di tecnico abilitato;
- Destinazione d'uso tra quelle compatibili;
- distanza dai fabbricati ml. 10,00,
- distanza dai confini di proprietà ml. 5.00,
- distanza dalle strade: dentro al Centro Abitato ml. 7,50; fuori secondo Codice della Strada;
- distanza dagli altri elementi generatori di fasce di rispetto / vincoli (corsi d'acqua, ferrovia, gasdotti, allevamenti intensivi, ecc): come disciplinato dalle presenti N.T.O. e dalla normativa vigente

71.8.2. Tale recupero di superficie può essere effettuato solo se non lo è stato precedentemente.

71.8.3. Il censimento dei fabbricati rurali storici fornisce un'ampia modellistica da riportare alle misure di riferimento:

- altezza massima mt. 7,5
- pendenza delle falde non inferiore al 33%.

71.9. **MODALITÀ D'INTERVENTO PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.** In zona agricola le nuove costruzioni ed il recupero di quelle esistenti dovranno rispettare gli indirizzi di seguito riportati:

- le forme planimetriche dovranno essere 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 sono ammessi terrapieni o collinette antistanti o comunque disposte attorno all'edificio atte a mascherarne la reale dimensione fuori terra;
- è 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 devono essere improntate a forme geometriche semplici, a due o quattro falde, secondo le tradizioni locali; la linea di colmo deve essere parallela all'asse longitudinale del fabbricato; il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio (o materiale similare), a colorazione naturale;
- la forometria deve essere improntata a chiarezza di alternanze di vuoti e pieni; la disposizione dei fori deve seguire un regolato ordine prospettico; le forature devono 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 devono essere realizzati a tutto sesto, a sesto ribassato o policentrici; gli architravi potranno essere in legno, ferro o muratura, se di modeste dimensioni; i serramenti devono essere di tipo tradizionale, salvo documentate esigenze;
- le grondaie e i pluviali devono essere a disegno semplice, in lamiera zincata e verniciata o in rame; le cornici di gronda, in linea con il solaio di copertura, devono essere a disegno semplice e con modanature tipiche dei luoghi;
- gli intonaci e le coloriture esterne devono essere di tipo tradizionale;
- i portici possono essere realizzati in coerenza con le caratteristiche tipiche dell'edificazione rurale riconducibili alle forme le tradizionali "tese", barchesse ecc., in ogni caso devono costituire un unico complesso architettonico con l'edificio;
- su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, ancorché non ricomprese tra gli edifici rurali schedati, 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;
- nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione di ruderi ed edifici non più esistenti, ampliamenti dovranno essere omologhi ai modelli storici nell'uso dei materiali esterni, intonaci a calce, manto di copertura in coppi, infissi in legno, simmetrie nelle forometrie, rapporti vuoti/pieni, ecc. e nel loro inserimento territoriale evitando recinzioni metalliche o lapidee e quant'altro non è riscontrabile nella tradizione locale.

71.10. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

71.10.1. All'interno delle aziende agricole i possessori di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo possono chiederne la trasformazione presentando una dichiarazione di non funzionalità. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di un Tecnico in possesso di un titolo specifico in materie agronomiche, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale.

71.10.2. La trasformazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo potrà avvenire ad uso residenziale entro il limite massimo di mc 800 compreso il volume residenziale esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

71.10.3. Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri.

71.10.4. Dopo l'avvenuta trasformazione dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo non sarà possibile, per le aziende agricole interessate, edificare nuovi annessi rustici, salvo documentate diverse



necessità conseguenti alla rilocalizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse.

71.10.5. Il piano aziendale di cui ai precedenti commi, deve essere redatto da un tecnico abilitato secondo gli atti di indirizzo regionali, è approvato dall'ente competente e deve contenere almeno:

- a) la certificazione dei requisiti di cui al precedente comma;
- b) la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
- c) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti; per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.
- d) l'individuazione degli interventi di compensazione.

Articolo 72. Zone F: Aree per attrezzature e servizi (art. 12.3 P.A.T.I dell'Estense art. 85 P.A.T.)

72.1. Sono le aree destinate ad attrezzature per uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza. Sono altresì le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi che rivestono un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque relativo ad un ambito del territorio urbano o comunale.

72.2. In particolare si individuano le seguenti sottozone F1:

F1.1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private.

- Usi previsti: U3.12

F1.2 Scuole secondarie superiori

- Usi previsti: U3.10

F1.3. Chiesa -chiese e strutture religiose.

- Usi previsti: U3.11, U3.9

F1.4 Amministrativo.

- Usi previsti: U3.6, U3.9

F1.5 Interesse collettivo, centri culturali, strutture per lo spettacolo, centri civici sociali e culturali, circoli ricreativi ecc.

Usi previsti: U3.9, U3.10, U3.13

F1.6 Parchi di scala urbana e/o territoriale

F1.7 Tecnologico.

- Usi previsti: U5.1, U5.6

F1.8 Cimitero.

- Usi previsti: U5.2



F1.9 Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale

F1.10 Zona Archeologica

72.3. Per le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi F2 Si individuano le seguenti sottozone:

F2.1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private

- Usi previsti: U3.12

F2.2 Scuole inferiori -Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

- Usi previsti: U3.10

F2.3 Chiesa

- Usi previsti: U3.11, U3.9

F2.4 Amministrativo

- Usi previsti: U3.6, U3.9

F2.5 Interesse collettivo -centri civici sociali e culturali, circoli ricreativi strutture per lo spettacolo (discoteche, cinema, teatro, ecc.) ecc.

- Usi previsti: U3.9, U3.10, U3.13

F2.6 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali

F2.7 Parcheggi.

72.4. La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel caso della zone F1 e pubblica o privata nel caso della zone F2.

72.5. Le zone F sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona da approvarsi da parte del Consiglio Comunale con il quale vengono fissate le destinazioni (compatibili con le previsioni di piano) e gli indici.

72.6. È ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

72.7. Per le zone F2, nel caso in cui nella cartografia non siano indicate le sottozone la destinazione specifica, tra quelle ammesse in zone F2, sarà stabilita in sede di progetto esecutivo. In generale andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

- parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano) 30 mq/100 mq di Su .

72.8. Per le seguenti destinazioni:

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli

- Attività sportive scoperte pubbliche

- Verde pubblico attrezzato

- Piazze e giardini pubblici

- Parcheggi pubblici

- Attività sportive scoperte private

- Maneggi



- Pesche sportive
- Orti collettivi
- Altre funzioni assimilate

E' consentita la costruzione dei fabbricati strettamente connessi alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq. Anche se non specificatamente previsto, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

72.9. E' consentito il superamento degli indici mediante **PUA** o altro strumento urbanistico preventivo.

72.10. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Esso comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese eventuali piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.). La superficie di tali aree concorre alla definizione degli standard urbanistici e sono da considerare a tutti gli effetti quali zone "F".

72.11. La realizzazione da parte di privati è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione nella quale siano definiti:

- le modalità di utilizzazione pubblica dell'area e/o dell'opera;
- la durata della convenzione.
- la quantificazione del contributo.

72.12. La zona F1.9, zona di riqualificazione e miglioramento ambientale, fa parte del sistema della rete ecologica. In tale ambito sono consentiti esclusivamente interventi volti al miglioramento ambientale anche con la realizzazione di percorsi vita, o analoghe aree ricreative

72.13. Per quanto riguarda l'area della discarica le coperture di tutti i nuovi impianti o ampliamenti dovranno essere utilizzate per l'installazione di pannelli fotovoltaici coprendo almeno il doppio della quantità minima prevista per legge. La realizzazione di manufatti e sistemazioni all'interno di tutta l'area è soggetta a permesso di costruire.

72.14. Nella tavola della zonizzazione è individuata l'area di compensazione ambientale relativa alla discarica in cui, a compensazione della stessa, dovrà essere realizzato l'impianto di aree boscate, siepi campestri, specchi d'acqua e percorsi naturalistici da attrezzare. Gli interventi potranno essere realizzati con acquisizione diretta delle aree o attraverso incentivi ai proprietari.

Articolo 73. Aree scoperte di pertinenza (nessuna corrispondenza nel P.A.T.)

73.1. Sono quelle destinate a verde di pertinenza degli edifici e i cortili e spazi di pertinenza privata. Appartengono a tale destinazione anche le aree pertinenziali degli edifici schedati ancorché non specificatamente individuate negli elaborati grafici:

- Cortili e Spazi di Pertinenza Privata;
- Verde di Pertinenza Edilizia
- Verde di Pertinenza Edilizia Schedato
- Verde di Pertinenza Urbano.

73.2. Su tali aree è vietata la realizzazione di qualsivoglia manufatto edilizio nonché la realizzazione di interventi che diminuiscano la permeabilità del terreno.

73.3. Tali aree non concorrono al calcolo ed alla determinazione del volume edificabile nelle zone attigue.



73.4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- U3.14

Articolo 74. Viabilità, infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza (artt. 11 e seguenti e art. 6.1.4.6 P.A.T.I. dell'Estense; artt. 88, 89 P.A.T.)

74.1. La Tavola 5 della zonizzazione individua:

- sede stradale esistente
- strade storiche
- sede stradale di progetto
- area ferroviaria
- piste ciclabili esistenti
- piste ciclabili di progetto.

74.2. Per la viabilità storica si prescrive la tutela e salvaguardia al fine evitarne l'eliminazione. Eventuali interventi che dovessero interessare tale viabilità dovranno mantenere i caratteri che la contraddistinguono.

74.3. L'inserimento delle infrastrutture 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 prescrizioni:

- 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;
- evitare gli effetti di accentuazione del tracciato sia pur realizzati con materiale vegetale;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- 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;
- 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;
- controllare l'inquinamento derivante dal run-off superficiale attraverso la realizzazione di sistemi di depurazione.

74.4. Principi di progettazione ed esecuzione delle opere:

- 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;
- definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;



- valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio e alle caratteristiche ambientali;
 - studiare le disposizioni delle piantagioni arboree lungo il percorso;
 - 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.);
 - 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.
 - 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.
- 74.5. Gli interventi di attuazione saranno da realizzarsi preferibilmente previo convenzionamento o stipula di accordi di programma fra Società, Concessionarie, Enti competenti ed Amministrazioni Locali interessate.
- 74.6. Si richiamano integralmente le indicazioni dettate dal P.A.T.I. dell'Estense per le barriere infrastrutturali di I e II grado.
- 74.7. Nell'ambito delle previsioni di progetto delle infrastrutture viarie, i cui tracciati non siano ancora definiti da progetti definitivi o non siano ancora individuati nel PRC, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico - edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione. Conseguentemente alla definizione dei tratti stradali di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, essi verranno riportati nella Tavola 1 e 4 del P.I., unitamente alla relativa fascia di rispetto, senza comportare variante al Piano.

Articolo 75. Polo produttivo da confermare (artt. 12. 1, 12.8 , Titolo IV allegato 2 punto 7 e seguenti P.A.T.I. dell'Estense; art. 31 PTCP; art. 92 P.A.T.)

75.1. Per esso valgono le norme previste dall'Zone D: aree produttive (art. 12.3 P.A.T.I dell'Estense art. 85 P.A.T.)

Articolo 76. 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.) (art. 95 P.A.T.)

- 76.1. Il P.I. per la parte collinare e la zona Parco DOC individua le aree produttrici relative:
- Olio d'oliva Veneto D.O.P.
 - Vino Colli Euganei D.O.C.
- 76.2. All'interno di tali aree specializzate è ammesso il recupero di strutture esistenti – anche non più funzionali alla conduzione del fondo – da destinarsi ad attività turistico-ricettive (es. albergo diffuso, ecc.).
- 76.3. Il recupero di cui al comma precedente è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo col quale la ditta richiedete si impegna a ripristinare lo stato dei luoghi al termine dell'attività ricettiva svolta.

**Articolo 77. Area produttiva secondaria di eccellenza (art. 98 P.A.T.)**

- 77.1. All'interno dell'area produttiva esistente alla data di adozione del P.A.T. potranno essere identificate ed inserite le eccellenze produttive.
- 77.2. L'identificazione e/o l'inserimento, anche su istanza del privato, dovrà avvenire con riferimento a quanto previsto dall'art. 35 delle N.T. del P.T.C.P. per le attività produttive aventi caratteristiche "di eccellenza".
- 77.3. L'identificazione e/o l'inserimento dell'eccellenza produttiva non determina Variante al P.I.

Articolo 78. Valenze (Porta Est e Porta Ovest) (art. 99 P.A.T.)

- 78.1. Il P.I. individua in prossimità della ex S.S. n. 10, ad ovest ed a est, due ambiti importanti che marcano l'ingresso in Este. 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.
- 78.2. Le porte est ed ovest troveranno attuazione attraverso idoneo strumento (Accordo pubblico-privato, ecc) nel rispetto dei seguenti principi:
- il recupero dei fabbricati di rilievo storico e architettonico e favorendo, ove possibile, l'uso con servizi pubblici;
 - 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 standard ad uso pubblico.

Articolo 79. Distributori di carburante (nessuna corrispondenza nel P.A.T.)

- 79.1. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni:
- Parametri: $U_f = 0,3 \text{ mq/mq}$
- 79.2. Le categorie di intervento previste sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia demolizione e ricostruzione con saturazione dell'indice.
- 79.3. Nuove costruzioni solo nelle fasce di rispetto stradale e fuori dai centri abitati e nel rispetto di quanto definito dalle vigenti disposizioni regionali in materia.



79.4. Si richiamano le definizioni alla D.G.R.V. 18.02.2005 n° 497 e s.m.i..

CAPO V - VALORI E TUTELE

Il presente capo recepisce le forme di tutela definite dal P.A.T. al fine di assicurare la congruità delle scelte del P.I. rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello stesso.

Articolo 80. Ambiti di tutela (art. 8.3.4.7 P.A.T.I dell'Estense – artt. 3-100 P.A.T.)

80.1. Sono le aree individuate dal PAT come ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione contrassegnati dalle lettere A – B – C – D:

- Il sito A "Paleoveneti" 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 "Nord Bisatto" 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 "Sud Bisatto" è localizzato in Motta a sud del canale Bisatto e compreso parzialmente a ridosso di un'area produttiva.
- I siti D sono individuati dal P.A.T.I. dell'Estense.

80.2. Al fine della classificazione in zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68, gli ambiti di tutela sono classificati come zone E con la disciplina di seguito riportata per ciascun ambito.

80.3. **AMBITO DI TUTELA A - PALEOVENETI.** A fronte della realizzazione di interventi che abbiano come scopo il miglioramento e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente è possibile l'edificazione solo ed esclusivamente con apposito Accordo pubblico privato secondo l'art. 6 L.R. 11/2004.

80.3.1. MODALITÀ DI INTERVENTO

- Superficie Coperta massima: 1% calcolata sulla ST. Tale superficie potrà essere incrementata del 20% con atterraggio di crediti edilizi.
- ST minima per l'intervento: mq 70.000 (l'area deve essere contigua)
- Altezza massima: mt 6,50

Attuazione tramite accordo pubblico privato

Per tale ambito si prescrive:

- la realizzazione della viabilità di collegamento alla rete viaria principale o adeguamento funzionale della viabilità esistente;
- la cessione al Comune almeno delle aree comprese nella fascia di rispetto della ferrovia e realizzazione di fascia arborea tampone con percorsi naturalistici;
- la valorizzazione delle aree archeologiche con la realizzazione di interventi atti alla fruizione del patrimonio archeologico.
- la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistica ecosostenibile con soluzioni architettoniche bioclimatiche e tecnologie performanti (impianti, equipaggiamenti e apparecchi), utilizzando le energie rinnovabili e l'impiego di materiali rispettosi dell'ambiente.



- gli edifici dovranno necessitare di un fabbisogno energetico annuo inferiore a 50 kWh/mc curando in particolare i sistemi di isolamento esterno degli involucri, l'orientamento e la ventilazione naturale;
- le acque reflue devono scaricare unicamente nel sistema fognario comunale;
- deve essere usata attivamente l'energia solare, su tutte le coperture devono essere installati collettori termici solari e impianti fotovoltaici;
- riutilizzo dell'acqua piovana grazie ad un sistema di raccolta sotterraneo che la renda disponibile per gli usi domestici, così come le acque grigie di scarico;
- le piste ciclabili e percorsi pedonali devono costituire una rete di collegamento con i centri di servizio alla collettività e le aree verdi e tutto il quartiere deve essere progettato come isola ambientale (zona a 30);
- la valutazione preventiva della compatibilità degli interventi con eventuali ambiti archeologici non ancora tutelati;
- la realizzazione degli interventi di edificazione dovrà essere in contiguità con l'edificato consolidato esistente;
- gli interventi dovranno essere a basso impatto ambientale;
- la realizzazione di impianti di tipo naturaliforme mediante specie autoctone e su superfici non inferiori ai 5 ha. In ogni ettaro dovranno essere piantumati da un minimo di 500 a un massimo di 1.000 alberi con criteri di conservazione della biodiversità e lotta al degrado del territorio mantenuti per almeno 50 anni.

80.4. AMBITI B E C - NORD E SUD BISATTO In tali ambiti sono consentiti interventi di edificazione unifamiliare/bifamiliare mediante specifica convenzione che prevedano la realizzazione e il mantenimento di un'area boscata e la realizzazione di percorsi naturalistici boschivi lungo le arginature.

80.4.1. MODALITÀ DI INTERVENTO

- Superficie Lorda (S.L.) massima: mq 135
- Altezza massima: mt 6,50
- Superficie minima per l'intervento: mq 7.500 (l'area deve essere contigua)
- I nuovi interventi dovranno essere posizionati lungo la viabilità di accesso esistente senza creare doppia fila di lotti
- Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) - l'attuazione degli interventi è subordinata alla definizione di una specifica convenzione che vincoli il richiedente alla realizzazione e mantenimento impianti di tipo naturaliforme mediante specie autoctone e su superfici non inferiori ai mq 6.000 per un periodo di 50 anni. Dovranno essere piantumati alberi con criteri di conservazione della biodiversità e lotta al degrado del territorio con un rapporto da 20 a 10 mq per albero. Inoltre dovrà essere realizzato nell'ambito dell'intervento un percorso ciclo-pedonale di fruizione dell'area boscata in connessione all'esistente percorso sull'argine del fiume Bisatto.
- Per tale ambito si prescrive la valutazione preventiva della compatibilità degli interventi con eventuali ambiti archeologici non ancora tutelati.

80.5. AMBITI D.

Ambito di interesse archeologico definito dal PATI dell'Estense ad elevato grado di tutela. In quest'ambito sono possibili interventi volti a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio.



Articolo 81. Contesti figurativi dei complessi monumentali (art. 8.3.4.3 P.A.T.I dell'Estense – art. 107 P.A.T.)

81.1. Nell'ambito dei contesti figurativi si dovrà rispettare la seguente disciplina:

- a) non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali;
- b) devono essere garantiti la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- c) devono essere garantiti la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico;
- d) sono vietati smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- e) è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità nonché interventi infrastrutturali e tecnologici incompatibili (linee aeree, impianti tecnologici);
- f) vanno conservati i e gli eventuali fronti o manufatti degradati presenti i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- g) va evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
- h) sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.
- i) il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

81.2. A corredo dei titoli abilitativi è obbligatorio produrre una documentazione che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Articolo 82. Coni visuali (art. 111 P.A.T.)

82.1. Per gli interventi da realizzarsi in corrispondenza dei cono visuali, e comunque all'interno dell'ambito territoriale sotteso agli stessi, nelle more dell'attuazione delle direttive del PAT, andranno prodotti, oltre alla documentazione richiesta dalla vigente normativa:

- a) relazione, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico, contenente almeno uno skyline riferito alla veduta apprezzabile dall'orientamento del cono visuale di riferimento.
- b) asseverazione, redatta sul modello disponibile presso l'U.T.C., da parte del tecnico estensore della relazione di cui al comma precedente che l'intervento non incide negativamente con la veduta del cono visuale oggetto di tutela.

Articolo 83. Rete ecologica (artt. 6.1.4.1, 6.1.4.2 e 6.1.4.5 P.A.T.I. dell'Estense – art. 113, 114, 115, 116, 117 P.A.T.)

**83.1. MATRICE NATURALE PRIMARIA (AREA NUCLEO)**

83.1.1. Il PI individua quali elementi costitutivo della rete ecologica la matrice naturali primaria (Aree Nucleo), già individuati e localizzati dal PATI e dal PAT (area collinare SIC-ZPS).

83.1.2. Per le aree considerate matrice naturale primaria” valgono gli obiettivi di cui all’art. 19 lett. A) delle N.T.A. del P.T.C.P.; tra questi, in particolare, la salvaguardia delle aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua, mediante l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri al fine di evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno del territorio legato all’elemento fiume/canale e alla sua storia; ciò al fine di una maggior tutela della biodiversità dell’ambiente e paesaggio agrario circostante, nonché delle specifiche caratteristiche geomorfologiche del luogo e delle problematiche in atto, in relazione a punti e margini di conflitto indotti da insediamenti e infrastrutture per i quali predisporre interventi di mitigazione.

83.2. STEPPING STONES

83.2.1. Per tali strutture ecologiche è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle sue componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le siepi nei coltivi di pianura secondo le previsioni della L.R. 13/2003-

83.2.2. In tali aree la progettazione di ampliamenti di preesistenze edilizie e di trasformazione del territorio agricolo dovranno prevedere interventi atti alla continuità e miglioramento delle componenti biotiche del corridoio ecologico.

83.2.3. A corredo dei titoli abilitativi è obbligatorio produrre una relazione apposita che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente.

83.2.4. all’interno di tali aree sono ammessi:

- a) accessi e percorsi ricreativi e didattici, attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- b) 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;
- c) la valorizzazione dell’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi;
- d) l’introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.
- e) fasce tampone (buffer zone)

83.3. ZONE DI AMMORTIZZAZIONE/TRANSIZIONE

83.3.1. In queste aree di ammortizzazione/transizione deve essere favorito l’incremento di siepi e alberature, anche in contesto urbano o periurbano, ed il contenimento delle pratiche colturali maggiormente impattanti.

83.3.2. Ogni progetto che modifichi usi, funzioni e attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale se ricadente in area ricompresa in una fascia 100m dai corridoi ecologici principali e secondari.

83.3.3. L’attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti se non soggette a VIA è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

83.4. CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI – GREENWAY – BLUEWAY - VARCHI

83.4.1. Gli elementi appartenenti alla rete ecologica sovralocale sono individuati dal PTCP e dal Piano di Assetto del Territorio e recepiti dal Piano degli Interventi. Per tali strutture ecologiche è fondamentale



assicurare la continuità ed il miglioramento delle sue componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le siepi nei coltivi di pianura secondo le previsioni della L.R. 13/2003.

83.4.2. I corridoi ecologici individuati dal Piano di Assetto del Territorio sono ambiti inedificati caratterizzati dalla presenza di alberature da conservare e/o incrementare. Fino alla definizione del corridoio, fatte salve le situazioni preesistenti, la dimensione minima dei corridoi è stabilita in 15 metri. In tali aree le nuove costruzioni potranno essere realizzate solo nell'ambito dell'edificazione consolidata e dei nuclei residenziali individuati dal PI.

83.4.3. In tali aree la progettazione degli ampliamenti di preesistenze edilizie e le trasformazioni del territorio agricolo dovranno prevedere interventi atti alla continuità e miglioramento delle componenti biotiche del corridoio ecologico.

83.4.4. A corredo dei titoli abilitativi è obbligatorio produrre una documentazione che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente.

83.4.5. In tali aree è vietato, illuminare i sentieri che si trovino ad una distanza superiore a 500 m dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 m dalle case sparse e dai nuclei abitati.

83.5. CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI

83.5.1. I corridoi ecologici secondari sono costituiti dagli elementi lineari connettivi esistenti e di progetto, quali :

- filari alberati di pregio naturalistico o di valore storico ambientale da tutelare;
- fasce diversamente vegetate ai bordi dei corsi d'acqua minori, individuate dal PAT e recepite dal Piano degli Interventi;
- corsi d'acqua minori e relative zone di tutela.

83.5.2. Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area attraverso la piantumazione degli ambiti.

83.5.3. I corridoi ecologici individuati dal Piano di Assetto del Territorio sono ambiti inedificati caratterizzati dalla presenza di alberature da conservare e/o incrementare. Fino alla definizione del corridoio, fatte salve le situazioni preesistenti, la dimensione minima dei corridoi è stabilita in 15 metri.

83.5.4. In tali aree la progettazione di nuove costruzioni, di ampliamenti di preesistenze edilizie e di trasformazione del territorio agricolo dovranno prevedere interventi atti alla continuità e miglioramento delle componenti biotiche del corridoio ecologico.

83.5.5. A corredo dei titoli abilitativi è obbligatorio produrre una documentazione che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente.

83.5.6. Qualora il corridoio ecologico non sia continuo, le parti interposte dovranno essere dotate di una adeguata continuità dei percorsi e del sistema del verde.

83.5.7. Nella realizzazione di un corridoio ecologico urbano deve essere garantita la continuità, anche con modifiche del tracciato dovute all'adattamento alle situazioni reali.

83.6. NORME GENERALI PER LA FUNZIONALITA' E IL MIGLIORAMENTO DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

83.6.1. Il mantenimento e/o la realizzazione di strutture vegetazionali quali siepi, fasce tampone, boschetti, prati, ecc. realizzati secondo le modalità indicate dal Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale dei Colli Euganei e suggerite dal Piano di Gestione della ZPS, determina il riconoscimento di un credito edilizio da annotare nel registro dei crediti edilizi.



- 83.6.2. Al fine dell'ottenimento del credito edilizio andrà prodotto idoneo titolo abilitativo corredato da elaborati contenenti i seguenti elementi minimi:
- rilievo dell'esistente e/o progetto esecutivo dell'ambito interessato;
 - piano particellare con precisate superfici e mappali interessati;
 - atto unilaterale d'obbligo/convenzione con la quale l'avente titolo si impegna a mantenere la struttura vegetazionale esistente/realizzata per la durata di almeno anni 30;
 - ogni altro documento ritenuto necessario da parte del competente ufficio tecnico comunale.
- 83.6.3. Per ogni mq di superficie interessata, con un minimo inderogabile di mq 2.000 dalla struttura vegetazionale sono riconosciuti mc 0,04 (es. 5.000 mq = 200 mc) da annotarsi nel registro dei crediti edilizi.
- 83.6.4. Nel caso di edifici o attività incongrue nelle aree nucleo, stepping stone, corridoi ecologici principali, il trasferimento dei suddetti volumi determina credito edilizio. la definizione del credito sarà determinata in base a quanto riportato nell'art. 10 delle presenti norme. Tale credito sarà registrato nel Registro dei Crediti edilizi solo a fronte della dimostrazione dell'avvenuta ricomposizione ambientale e riordino dell'area sede dell'attività/edificio incongrua.
- 83.6.5. Le modifiche delle sistemazioni agrarie vanno preventivamente comunicate, al fine di verificarne la coerenza con le normative di tutela idraulica e del Piano delle Acque.
- 83.6.6. Gli interventi di rinaturalizzazione possono essere progettati da professionisti che dovranno possedere specifica formazione in materia paesaggistica-ambientale.
- 83.6.7. In mancanza di un progetto di intervento specifico, di cui al precedente comma 83.6.6 si applicano le seguenti norme:
- non sono ammessi tutti gli interventi antropici che riducono l'estensione delle strutture arboree arbustive (urbanizzazione, riduzione a coltivo, ecc.);
 - non sono ammessi tutti quegli interventi antropici che riducono la funzionalità dei corridoi ecologici (urbanizzazione, riduzione delle superfici dei corridoi, riduzione a coltivo, disturbo antropico di vario genere quale rumore, emissione di fumi, vapori e fluidi, mutamento della struttura, densità e composizione botanica del corridoio, ecc.).

Articolo 84. Barriere infrastrutturali (art. 6 punto 6.1.4.6 P.A.T.I dell'Estense – art. 118 P.A.T.)

- 84.1. le barriere infrastrutturali rappresentano ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica e si dividono in:
- BARRIERE INFRASTRUTTURALI (AREE)** quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati. Si distinguono in:
 - 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.
 - 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.
 - BARRIERE INFRASTRUTTURALI (PUNTI)** in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici. Esse sono da considerare sempre di 1° grado.



- 84.2. Per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, deve sempre essere garantito il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché adeguate opere di mitigazione.
- 84.3. Le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici, salvo il caso in cui le relative aree siano cedute al Comune.
- 84.4. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso.
- 84.5. nel caso di infrastrutture stradali le opere di mitigazione dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
- 84.6. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo. Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro di volta in volta interessate dai singoli interventi di trasformazione urbanistica, nonché interessare i perimetri delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo.
- 84.7. Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento.
- 84.8. Gli interventi di mitigazione dovranno:
- costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
 - predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
- 84.9. Per le barriere infrastrutturali (aree) di 1° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
- 84.10. Per le barriere infrastrutturali (aree) di 2° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
- 84.11. Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
- 84.12. I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli eventuali indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura / insediamento produttivo.
- 84.13. I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo, sono a carico del medesimo soggetto attuatore, o soggetti subentranti, anche nel caso insista su altrui proprietà, attraverso apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori.

**Articolo 85. Barriere naturali (art. 119 P.A.T.)**

85.1. Nel caso di interventi realizzati in corrispondenza della barriera naturale andrà prevista la contestuale realizzazione di ecodotti previa idonea indagine faunistica-ambientale.

Articolo 86. Aree per la formazione di ambiti di interesse naturalistico/agrario a valenza comunale Art. 101 PAT (già Art. 92)

86.1. Ambito individuato dal PAT 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.

86.2. 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.

86.3. 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.



PARTE TERZA – NORMATIVA GENERALE DI INDIRIZZO DI CARATTERE AMBIENTALE

Articolo 87. Inquinamento luminoso (art. 123 P.A.T.)

87.1. Il Comune persegue l'obiettivo della riduzione dell'inquinamento luminoso, attraverso il Piano dell'Illuminazione Comunale per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso a cui si rinvia.

Articolo 88. Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico (art. 124 P.A.T.)

88.1. Il Comune 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 a cui si rinvia.

Articolo 89. Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile (art. 125 P.A.T.)

89.1. Si rinvia all'allegato Energetico-Edilizio.

Articolo 90. Agenti inquinanti: radon (art. 126 P.A.T.)

90.1. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazioni che comportino il rifacimento del solaio si prescrive:

- a) la sigillatura di tutte le possibili crepe e fessurazioni negli elementi tecnici (pareti, solai, passaggi di canalizzazioni impiantistiche) a contatto con il terreno;
- b) la messa in opera di una barriera impermeabile al radon (possibile solo in caso di nuove realizzazioni) posizionando, in fase di costruzione, un foglio di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio e/o le pareti controterra;
- c) la ventilazione naturale del vespaio tramite l'apertura di bocchette perimetrali qualora l'edificio presenti un volume relativamente vuoto al di sotto della soletta dell'attacco a terra e con gli eventuali ambiti presenti comunicanti fra loro.



PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 91. Edifici condonati (nessuna corrispondenza nel P.A.T.)

- 91.1. Gli edifici condonati (in qualsiasi ZTIO appartengano) possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di zona sulla quale insistono.
- 91.2. Questi edifici, purché nel rispetto della disciplina di zona e nel mantenimento delle superfici e dei volumi condonati possono essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; ovvero possono essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile e normativa sovraordinata, o per essere resi conformi alle norme e ai regolamenti vigenti se il lotto di proprietà lo consente.
- 91.3. Per tali edifici può essere applicato altresì l'istituto del credito edilizio così come disciplinato dall'Allegato "Perequazione urbanistica e crediti edili. Indirizzi applicativi"
- 91.4. Fatto salvo la prescrizione degli standard urbanistici.

Articolo 92. Validità dei Piani Urbanistici Attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O. (art. 127 P.A.T.)

- 92.1. L'entrata in vigore del P.I. e delle presenti N.T.O. non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire, delle D.I.A., delle S.C.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.
- 92.2. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione; le restanti disposizioni decadono e sono sostituite dalle disposizioni previste per le relative zone territoriali omogenee del piano regolatore generale in cui ricadono
- 92.3. Sono sempre ammesse varianti di adeguamento al presente PI.

Articolo 93. Norme di salvaguardia (artt. 128 e 129 P.A.T.)

- 93.1. Dalla data dell'adozione del PI e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della LR 11/2004.
- 93.2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.
- 93.3. I riferimenti normativi riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa disposizione.
- 93.4. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione,



sino alla adozione della variante di adeguamento.

93.5. Le previsioni del nuovo P.T.R.C. adottato comportano per il P.A.T. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Articolo 94. Modifiche al P.I. (art. 130 P.A.T.)

94.1. Per l'adozione e l'approvazione di varianti dovranno essere seguite le procedure di cui alla L.R. 11/2004.

Articolo 95. Modifiche conseguenti a varianti legislative (artt. 9 e 131 P.A.T.)

95.1. 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.

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

95.3. L'adeguamento degli elaborati del P.I. a seguito di varianti al P.A.T., P.A.T.I. o recepimento di normative sovra comunali o a seguito dell'introduzione/modifica di nuove infrastrutture determinanti l'introduzione/modifica di fasce di rispetto, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.

95.4. L'adeguamento degli elaborati di piano alle previsioni del P.T.C.P. e P.T.R.C., comporta la necessità di provvedere ad una variante al PI, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 11/2004"

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

Articolo 96. Rinvio finale (art. 132 P.A.T.)

96.1. 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 P.I.