

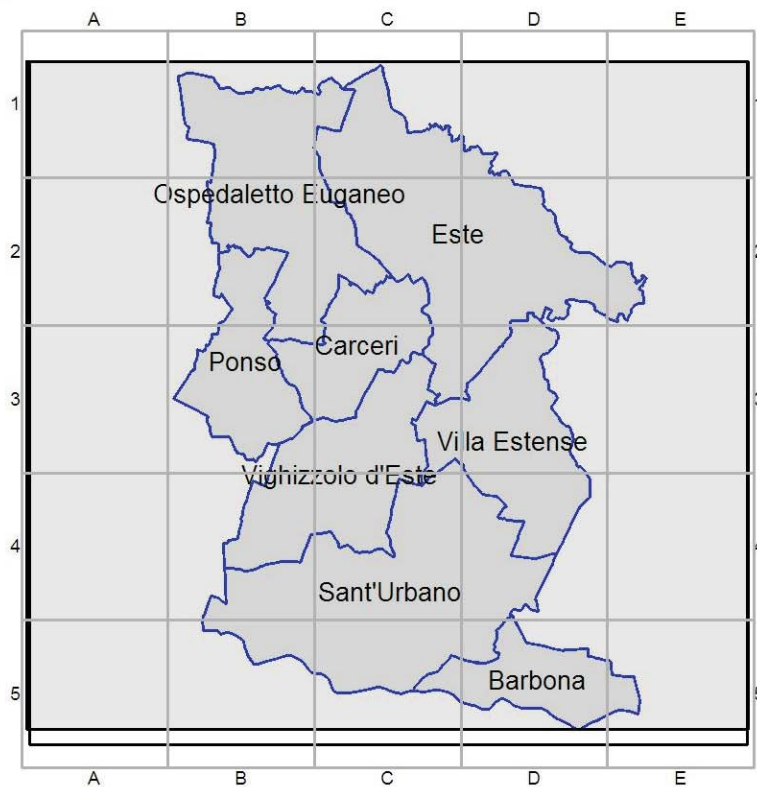
Elaborato

A

6

# Norme Tecniche

## Inquadramento Territoriale



Barbona, Carceri, Este, Ospedaletto Euganeo, Sant'Urbano, Vighizzolo D'Este, Villa Estense, Ponso.

Sindaci:

### Gruppo di lavoro:

Progettazione  
Arch. Lino De Battisti  
Arch. Paolo Drago

Consulenti specialisti:  
VAS  
Arch. Pierluigi Matteraglia

Geologia  
Dr. Gino Borella

Sistema ambientale-paesaggistico  
Dr. Giacomo Gazzin

Beni culturali  
Ing. Arch. Fabio Zecchin

Energie rinnovabili  
Ing. Andrea Dian

Ufficio coordinamento PATI  
Geom. Roberto Anzaldi  
Arch. Giancarlo Ghinello

Coordinatore scientifico  
Prof. Arch. Francesco Karrer

Coordinatore VAS  
Dr. Antonio Buggin

Organizzazione e verifica dati Quadro Conoscitivo:  
Arch. Giovanna Osti, Land Technology e Services,  
Ing. Arch. Pasqualino Boschetto, Dr. Mario Gallon.

Service Cartografico  
Arch. Giancarlo Ghinello-Studio Giotto  
Arch. Lino De Battisti-Mapdesk

Coordinamento raccolta dati e produzione GIS:  
Arch. Raffaella Massari, Antonio Vicario  
SIT Urbanistica-Provincia di Padova

Supporto e Coordinamento  
Settore Pianificazione Territoriale-Urbanistica

Ufficio di Piano  
Comune di Este

Direzione Urbanistica Regione Veneto  
Arch. Claudio Perin

Amministrazione Provinciale

Amministrazione Regionale

Giugno 2008

<b>Titolo I – Disposizioni generali</b>	pag.	5
<b>1. Ambito territoriale di applicazione e tematismi oggetto del P.A.T.I.</b>	pag.	5
<b>2. Principi generali e definizioni</b>	pag.	5
2.1 Definizione e finalità	pag.	5
2.2 Principi e strumenti	pag.	6
2.3 Natura ed efficacia dei contenuti del PATI	pag.	7
2.4 Varianti ed aggiornamenti	pag.	7
<b>3. L'accordo di copianificazione e gli elaborati del P.A.T.I.</b>	pag.	8
<b>4. Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Padova (P.T.C.P.)</b>	pag.	9
<b>5. Obiettivi specifici dei tematismi oggetto della disciplina</b>	pag.	10
5.1 Sistema ambientale	pag.	10
5.2 Difesa del suolo	pag.	10
5.3 Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico	pag.	10
5.4 Servizi a scala territoriale	pag.	11
5.5 Settore turistico – ricettivo	pag.	11
5.6 Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale	pag.	11
5.7 Attività produttive	pag.	12
5.8 Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile	pag.	12
<b>Titolo II – Disposizioni per i singoli tematismi</b>	pag.	13
<b>6. Sistema Ambientale</b>	pag.	13
6.1 Biodiversità	pag.	13
6.1.1 Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	pag.	13
6.1.2 Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C. art. 19) (TAV. A.1)	pag.	14
6.1.3 Invarianti di natura ambientale/paesaggistica (TAV. A.2)	pag.	14
6.1.4 Rete ecologica del territorio del Estense (TAV. A.4)	pag.	14
6.1.4.1 Aree nucleo (core areas) (TAV. A.4)	pag.	15
6.1.4.2 Aree di connessione naturalistica (TAV. A.4)	pag.	15
6.1.4.3 Corridoi ecologici principali (TAV. A.4)	pag.	16
6.1.4.4 Corridoi ecologici secondari (TAV. A.4)	pag.	17
6.1.4.5 Isole ad elevata naturalità (stepping stones) (TAV. A.4)	pag.	18
6.1.4.6 Barriere infrastrutturali (e opere di mitigazione collegate) (TAV. A.4)	pag.	18
6.1.5 Indirizzi per ambiti di pianificazione coordinata (TAV. A.4)	pag.	20
<b>7. Difesa del suolo</b>	pag.	21
7.1 Vincolo sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003)	pag.	21
7.2 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00) (TAV. A.1)	pag.	21
7.3 Ambito bacino scolante (TAV. A.1)	pag.	22
7.4 Invarianti di natura geologica (TAV. A.2)	pag.	23
7.5 Invarianti areali – rilievi collinari in area di pianura e area umida (TAV. A.2)	pag.	23
7.6 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori (TAV. A.3.1)	pag.	23
7.6.1 Aree idonee	pag.	23
7.6.2 Aree idonee a condizione	pag.	24
7.6.3 Aree non idonee	pag.	24
7.6.3.1 Discariche attive	pag.	24
7.6.3.2 Fascia di salvaguardia fluviale sui corsi d'acqua classificati (R.D. n. 523/1904 e s.m.i.)	pag.	24

7.6.3.3	Aree per il rispetto dell’Ambiente Naturale, della Flora e Fauna (TAV. A.3.2)	pag.	24
7.7	Aree soggette a dissesto idrogeologico	pag.	25
7.7.1	Aree esondabili o a ristagno idrico	pag.	25
7.7.2	Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia	pag.	25
7.8	Zone di tutela (L.R. n. 11/2004 – art. 41)	pag.	26
7.8.1	Golene	pag.	26
7.8.2	Corsi d’acqua e specchi lacuali (TAV. A.3.2)	pag.	27
7.8.3	Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d’acqua dei Fiumi e nelle isole fluviali	pag.	27
7.8.4	Aree di interesse storico–ambientale ed artistico (TAV. A.3.2)	pag.	27
<b>8.</b>	<b>Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico</b>	pag.	28
8.1	Beni culturali (D. Lgs. n. 42/2004 – artt. 10 e 12) (TAV. A.1)	pag.	28
8.2	Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n. 42/04 – artt. 136, 142 e 157)	pag.	28
8.2.1	Aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. n. 42/04 - art. 136 e 157) (TAV. A.1)	pag.	28
8.2.2	Aree sottoposte a vincolo da PTRC (TAV. A.1)	pag.	28
8.2.3	Corsi d’acqua (D. Lgs. n. 42/04 - art. 142, lettera c) (TAV. A.1)	pag.	28
8.2.4	Territori coperti da foreste e da boschi (D. Lgs. n. 42/04 - art. 142, lettera g) e Vincolo di Destinazione Forestale (L.R. 52/78 - art. 15) (TAV. A.1)	pag.	29
8.2.5	Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n. 42/2004 art. 142, c. 1, lett. m) – art. 157 c. 1, lett. d) – art. 27 N.T.A. del P.T.R.C.) (TAV. A.1)	pag.	30
8.2.6	Centri storici (P.T.R.C. - art. 24) (TAV. A.1)	pag.	30
8.3	Invarianti di natura paesaggistico-ambientale (TAV. A.1)	pag.	31
8.3.1	Aree di notevole interesse pubblico (TAV. A.1)	pag.	32
8.3.1.1	Aree boschive o destinate al rimboschimento (TAV. A.3.2)	pag.	32
8.3.1.2	Aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore	pag.	32
8.3.1.3	Corsi d’acqua tutelati (TAV. A.3.2)	pag.	33
8.3.1.4	Land markers (TAV. A.2)	pag.	33
8.3.2	Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, storico-monumentale e testimoniale di interesse sovracomunale (TAV. A.2)	pag.	34
8.3.3	Itinerari di interesse storico-ambientale (TAV. A.4)	pag.	35
8.3.4	Valori e tutele culturali	pag.	36
8.3.4.1	Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e Ville Venete	pag.	37
8.3.4.2	Pertinenze scoperte da tutelare (Tav. A.4)	pag.	37
8.3.4.3	Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo sovracomunale (esterni ai centri storici) (TAV. A.4)	pag.	37
8.3.4.3	Interventi su edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, sulle Ville venete ed altri immobili di interesse storico–architettonico e culturale di rilievo sovracomunale	pag.	38
8.3.4.4	Complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze	pag.	40
8.3.4.5	Paesaggi da rigenerare (ex art.24 P.T.C.P.)	pag.	42
8.3.4.6	Ambiti a cui attribuire direttive di tutela, riqualificazione e valorizzazione (TAV. A.4)	pag.	42
8.3.4.7	Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (TAV. A.3.2)	pag.	43
<b>9.</b>	<b>Servizi a scala territoriale (TAV. A.4)</b>	pag.	43
9.1	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza	pag.	43
<b>10.</b>	<b>Settore turistico – ricettivo</b>	pag.	43
10.1	Promozione della sostenibilità ambientale nel settore turistico-ricettivo	pag.	43
10.1.1	Norma generale	pag.	44
10.1.2	Norme specifiche	pag.	44

<b>11</b>	<b>Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale</b>	pag.	45
11.1	Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale (TAV. A.4)	pag.	45
11.1.1	Infrastrutture esistenti (TAV. A.1)	pag.	45
11.1.2	Infrastrutture di progetto (TAV. A.4)	pag.	45
<b>12</b>	<b>Attività produttive</b>	pag.	46
12.1	Dimensionamento del P.A.T.I. relativamente alle attività produttive	pag.	46
12.2	Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile	pag.	47
12.3	Aree di urbanizzazione consolidata (TAV. A.4)	pag.	48
12.3.1	Aree di urbanizzazione programmata-produttivo (TAV. A.4)	pag.	49
12.4	Aree di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo (TAV. A.4)	pag.	49
12.5	Limiti fisici alla nuova edificazione (TAV. A.4)	pag.	49
12.6	Attività produttive/commerciali in zona impropria	pag.	50
12.7	Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.I./PI	pag.	50
12.8	Poli produttivi di interesse provinciale	pag.	51
<b>13</b>	<b>Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile</b>	pag.	52
13.1	Utilizzo dell'energia geotermica mediante scambiatori a circuito chiuso (sonde geotermiche)	pag.	52
13.2	Promozione di iniziative volte all'uso corretto delle risorse energetiche e allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili	pag.	52
13.3	Riduzione delle emissioni dei gas climalteranti	pag.	53

### **Titolo III – Disposizioni generali per la pianificazione** pag. 54

<b>14</b>	<b>Azioni strategiche</b>	pag.	54
14.1	Disposizioni generali	pag.	54
14.2	Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	pag.	55
<b>15</b>	<b>Disposizioni per i Piani di Intervento (art. 17 e 18 LUR 11/2004)</b>	pag.	55
<b>16</b>	<b>Disposizioni transitorie</b>	pag.	55

### **Titolo IV – Disposizioni per la disciplina dei tematismi correlati** pag. 55

#### **Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù (TAV. A.1)** pag. 55

1.	Discariche – fasce di rispetto (D.Lgs. n. 36/2003)	pag.	56
2.	Depuratori – fasce di rispetto	pag.	56
3.	Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n. 1265)	pag.	56
4.	Elettrodotti – fasce di rispetto	pag.	56
5.	Pozzi di prelievo – fasce di rispetto	pag.	57
6.	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico –criteri di localizzazione e fasce di rispetto	pag.	57
7.	Idrografia – fasce di rispetto	pag.	58
7.1	Rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali (L.R. 11/2004 – art. 41 lettera g)	pag.	58
7.2	Scoli e altri corsi d'acqua minori	pag.	59
8.	Viabilità esistente di interesse sovracomunale	pag.	59
9.	Gasdotti – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)	pag.	60

<b>Allegato 2 – Norme specifiche sui procedimenti</b>	pag.	60
1. Perequazione urbanistica	pag.	60
1.1 Definizione	pag.	60
1.2 Criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica	pag.	60
1.3 Attuazione della perequazione urbanistica	pag.	61
2. Credito edilizio	pag.	62
2.1 Definizione	pag.	62
2.2 Criteri e modalità di applicazione del credito edilizio	pag.	62
2.3 Attuazione del credito edilizio	pag.	63
3. Compensazione urbanistica	pag.	64
3.1 Definizione	pag.	64
3.2 Criteri e modalità di applicazione della compensazione urbanistica	pag.	64
4. Accordi tra soggetti pubblici e privati	pag.	64
4.1 Definizione	pag.	64
4.2 Criteri e procedure di applicazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati negli atti di programmazione negoziale	pag.	64
5. Accordo di programma	pag.	65
5.1 Definizione	pag.	65
5.2 Procedure di applicazione dell'accordo di programma	pag.	65
6. Intese	pag.	65
6.1 Finalità	pag.	65
6.2 Procedure	pag.	65
7. Perequazione territoriale e ambientale	pag.	65
7.1 Definizione	pag.	65
7.2 Ambito di applicazione	pag.	66
7.3 Criteri e modalità di applicazione della perequazione territoriale	pag.	66
7.4 Attuazione della perequazione territoriale	pag.	67
7.5 Schema generale	pag.	70

## **Titolo I – Disposizioni generali**

### **1. Ambito territoriale di applicazione e tematismi oggetto del P.A.T.I.**

1. L'ambito territoriale di applicazione del presente P.A.T.I. è costituito dai territori dei seguenti Comuni: Barbona, Carceri, Este, Ospedaletto Euganeo, Ponso, Sant'Urbano, Vighizzolo d'Este, Villa Estense;

I tematismi oggetto del P.A.T.I. sono:

1. sistema ambientale
2. difesa del suolo
3. paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico
4. servizi a scala territoriale
5. settore turistico ricettivo
6. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale
7. attività produttive
8. sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile

Il Comune di Granze condivide con il P.A.T.I. dell'Estense il tema 1; il Comune di Piacenza d'Adige condivide con il P.A.T.I. dell'Estense i temi 6 e 7; il Comune di Sant'Elena condivide con il P.A.T.I. dell'Estense il tema 6;

### **2. Principi generali e definizioni**

#### **2.1 Definizione e finalità**

- a. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), elaborato ai sensi della L.R. 11/2004, è lo strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio e persegue la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché dell'identità culturale e paesaggistica dello stesso.

Il P.A.T.I. definisce in particolare le norme generali, di governo del territorio e le azioni progettuali strategiche tali da favorire lo sviluppo sostenibile, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, cogliendo le aspettative di sviluppo espresse dalle comunità locali.

In relazione ai valori ambientali ed alle dinamiche di trasformazione del territorio, il P.A.T.I. stabilisce prescrizioni immediatamente efficaci, nonché indirizzi nei confronti della pianificazione di settore sott'ordinata e del Piano degli Interventi (PI).

In particolare il P.A.T.I. del Estense provvede:

- a) alla tutela dei valori paesaggistici e ambientali, nelle componenti "ecologico-naturalistiche", "storico-culturali" e geologiche;
- b) all'organizzazione generale del territorio e alla sua articolazione per gli ambiti produttivi che assicurino una equilibrata distribuzione delle previsioni di trasformazione e delle dotazioni necessarie allo sviluppo territoriale sostenibile;
- c) alla definizione dei criteri per la verifica di compatibilità dei Piani degli Interventi (PI), ai sensi della L.R. 11/2004, previsti per l'attuazione dello strumento medesimo;
- d) al coordinamento delle politiche comunali, favorendo la revisione dei PI attraverso strategie di sviluppo tra loro coerenti.

## 2.2 Principi e strumenti

### **a. Concertazione e partecipazione**

Il P.A.T.I., come previsto dall'art. 5 della L.R. 11/2004, si conforma al metodo del confronto e della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti. Il Piano prevede la partecipazione delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate nel Documento Preliminare.

### **b. Sostenibilità**

Il P.A.T.I., come previsto dall'art. 5 della L.R. 11/2004, promuove uno sviluppo sostenibile e durevole nei modi previsti dalla Commissione Mondiale sull'Ambiente nel Rapporto Brundtland (1987) e nelle successive Agenda 21 e Dichiarazione di Rio su Ambiente e Sviluppo (1992).

### **c. Quadro Conoscitivo**

Il Quadro Conoscitivo (Q.C.) previsto dall'art. 10 della L.R. 11/2004 è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla lettura ed interpretazione del territorio, sia in termini morfologici sia in termini socio-economici, e costituisce parte integrante del P.A.T.I..

Le analisi territoriali costituenti il "Quadro conoscitivo del P.A.T.I." andranno costantemente e sistematicamente aggiornate nell'ambito dell'attività dell'Ufficio di Piano del P.A.T.I..

Detto Ufficio, individuato all'interno del Settore Urbanistica del Comune di Este, svolge le seguenti attività:

- supporto tecnico/amministrativo e di coordinamento dei Comuni dell'ambito territoriale di riferimento, nelle varie fasi di eventuale revisione o variazione del Piano;
- convocazione del tavolo tecnico-politico quando necessario, redigendo e inviando i verbali degli incontri;
- divulgazione delle informazioni ai cittadini nella gestione operativa dello strumento intercomunale;
- formazione e aggiornamento del registro di contabilità delle aree produttive (zone D) di espansione di ciascun Comune, al fine del rispetto dei limiti fissati dall'art. 31 del P.T.C.P.;
- formazione e aggiornamento del registro relativo al "Quadro conoscitivo del P.A.T.I.";
- ogni altra attività correlata alla gestione dello strumento intercomunale.

### **d. Valutazione ambientale strategica**

Il P.A.T.I. è corredato della Valutazione Ambientale Strategica che costituisce parte integrante del piano. La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), prevista dall'art. 4 della L.R. 11/2004, fa riferimento alla Direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.01. La V.A.S. si delinea come un processo sistematico che serve a valutare le conseguenze sul territorio delle azioni proposte nel Piano, in modo che queste siano incluse e affrontate già nelle prime fasi del processo di pianificazione. La V.A.S. assolve al compito di verificare la coerenza degli obiettivi indicati nel Documento Preliminare con le azioni del piano, attraverso l'analisi della sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

### **e. Perequazione**

La **perequazione urbanistica**, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004, persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione del territorio, dei diritti edificatori riconosciuti dal P.A.T.I. e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (servizi).

Il P.A.T.I. stabilisce i criteri ed indica le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, legata al livello d'intervento "comunale", da attuare attraverso il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), ed i comparti urbanistici, garantendo l'equilibrio tra i benefici derivanti ai

soggetti pubblici e quelli derivanti ai soggetti attuatori dagli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia programmati.

La **perequazione territoriale** persegue la equa ripartizione tra i Comuni dei vantaggi dell'insediamento di attività e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; è legata al livello d'intervento "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri e, in particolare, di evitare le sperequazioni derivanti dalla tendenziale concentrazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale specificatamente previsti dal P.T.C.P..

#### ***f. Riqualificazione ambientale e Credito edilizio***

Il credito edilizio determina una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui agli artt. 36 e 37 della L.R. 11/2004.

Al fine di perseguire gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio il P.A.T.I. definisce le modalità di determinazione del credito edilizio da realizzare attraverso il piano degli interventi (PI).

### **2.3 Natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.I.**

- a. Le norme sono articolate in:
  - a) norme con valore prescrittivo;
  - b) norme con valore di indirizzo.
- b. Le prescrizioni riguardano azioni strettamente connesse ai tematismi oggetto del P.A.T.I. rivolte alla tutela di quegli interessi pubblici che, per loro natura, oltrepassano la dimensione comunale. Le prescrizioni sono norme immediatamente prevalenti nei confronti degli strumenti urbanistici e dei piani comunali di altra natura vigenti.
- c. Gli indirizzi costituiscono indicazioni e direttive per il miglioramento del processo di assetto del territorio, rivolte alle singole amministrazioni comunali, al fine di orientare le azioni che hanno incidenza sulla trasformabilità del territorio.
- d. I Comuni, in sede di formazione dei propri strumenti urbanistici e loro varianti provvedono a recepire i contenuti del PATI ed a conformare ad essi le proprie scelte in relazione alle prescrizioni e agli indirizzi, attuando le relative disposizioni in relazione al diverso grado di cogenza.
- e. Il P.A.T.I. ha efficacia a tempo indeterminato.
- f. Dopo l'adozione del P.A.T.I. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. n. 11/2004, secondo le modalità di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni..

### **2.4 Varianti ed aggiornamenti**

- a. Non costituiscono varianti al P.A.T.I.:
  - le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti a scala comunale, comportino variazioni in coerenza con gli obiettivi e le finalità delle strategie progettuali del P.A.T.I. e comunque che non ne limitino o pregiudichino il raggiungimento dei relativi obiettivi ;
  - limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal P.A.T.I., nel rispetto della



S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S.;

- limitate variazioni del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata puntualmente ed adeguatamente giustificate, che si configurino quali modifiche di carattere meramente operativo volte ad assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
  - non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.I.;
  - non sia compromesso il principio di sostenibilità, rispetto alle azioni di Piano, di cui alla V.A.S..

b. E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 della L.R. 11/2004.

### **3. L'accordo di copianificazione e gli elaborati del P.A.T.I.**

2. L'accordo di copianificazione sottoscritto fra i Comuni di Barbona, Carceri, Este, Ospedaletto Euganeo, Ponso, Sant'Urbano, Vighizzolo d'Este, Villa Estense, la Provincia di Padova e la Regione del Veneto, in data 23.01.2006, ha stabilito quali siano i tematismi oggetto del P.A.T.I., rispetto ai quali è stata attivata e conclusa, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 11/2004 e nelle forme indicate dalla DGRV n. 3262 del 24 ottobre 2006, la concertazione e la partecipazione.

a. Gli elaborati del P.A.T.I., quale risultato della copianificazione tra i soggetti dell'accordo, sono:

#### **A – Elaborati di progetto:**

Tav.A.1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	sc. 1:20.000
Tav.A.2 - Carta delle invarianti	sc. 1:20.000
Tav.A.3.1 - Carta delle fragilità- compatibilità	sc. 1:20.000
Tav.A.3.2 - Carta delle fragilità- tutele	sc. 1:20.000
Tav.A.4 - Carta della trasformabilità	sc. 1:20.000
Tav.A.4.1- Individuazione ATO produttive	sc. 1:20.000
Tav.A.5 - Coerenza azioni strategiche-P.R.G.	sc. 1:20.000
A.6 - Norme Tecniche	
A.7 - Relazione di progetto	
A.8 - Rapporto Ambientale (V.A.S.)	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	
A.10 - Banca dati alfanumerica e vettoriale (Quadro Conoscitivo)	

#### **B - Elaborati di analisi:**

##### **B.1 - Analisi urbanistiche**

Tav.B.1.1 - Sistema viabilità-produttivo	sc. 1:20.000
Tav.B.1.2 - Uso del suolo programmato - Mosaico dei P.R.G.	sc. 1:20.000
Tav.B.1.3 – Superficie agricola utilizzata	sc. 1:20.000
B.1.4 - Analisi della zonizzazione	

##### **B.2 – Analisi geologiche**

Tav. B.2.1 – Carta Geomorfologica	sc. 1:20.000
Tav. B.2.2 – Carta Litologica	sc. 1:20.000

Tav. B.2.3 – Carta Idrogeologica sc. 1:20.000  
B.2.4- Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica

### **B.3 - Valutazione di compatibilità idraulica**

B.3.1 - Relazione di compatibilità idraulica ed idrologica con allegati

### **B.4 - Analisi-Ambientale-paesaggistica**

Tav.B.4.1 – Carta dell’Assetto Ambientale e Naturale sc. 1:20.000

Tav.B.4.2 – Carta dell’Assetto Paesaggistico sc. 1:20.000

B.4.3- Relazione Ambientale

### **B.5 - Analisi storico-monumentale**

Tav.B.5.1 – Carta dell’Assetto Storico-Insediativo sc. 1:20.000

B.5.2 - Repertorio dei Vincoli Decretati

B.5.3 - Atlante delle Pertinenze e dei Contesti Figurativi

B.5.4 - Relazione Storico-Monumentale

### **B.6 - Risparmio energetico**

B.6.1 - Progetto CLIPAD

b. Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T.I. hanno valore prescrittivo i seguenti:

Tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale sc. 1:20.000

Tav. A.2 – Carta delle invarianti sc. 1:20.000

Tav. A.3 – Carta delle fragilità sc. 1:20.000

Tav. A.4 – Carta della trasformabilità sc. 1:20.000

- A.6 – Norme Tecniche

- A.8 – Rapporto Ambientale (V.A.S.)

- B.5.3 – Atlante delle pertinenze e contesti figurativi

c. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

d. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela nei confronti degli obiettivi di sostenibilità del P.A.T.I. evidenziati nella V.A.S. e, in ogni caso, quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

## **4. Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Padova (P.T.C.P.)**

Ai sensi dell’articolo 13 comma 1 lettera g) della L.R. 11/2004, il P.A.T.I. disciplina, l’assetto la tutela e la salvaguardia del territorio, con riferimento ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) adottato con D.C.P. n. 46 del 31.07.2006.

Le modalità seguite per l’adeguamento sono quelle stabilite dalla D.G.R.V. n. 828 del 21.03.2006, riguardante l’atto di indirizzo di cui all’art. 46 comma 2 lettera a) della L.R. 11/2004 avente per oggetto “Modalità di adeguamento dei piani urbanistici comunali alle previsioni degli strumenti di livello superiore”.

## **5. Obiettivi specifici dei tematismi oggetto della disciplina**

### **5.1 sistema ambientale**

Gli obiettivi per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, e per l’integrità del paesaggio naturale sono:

- a. individuazione e disciplina delle aree di valore naturale e ambientale;
- b. definizione degli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare:
  - 1. tutela e miglioramento delle reti ecologiche;
  - 2. tutela del paesaggio fluviale;
  - 3. salvaguardia dei corsi d'acqua e connessione reciproca e con gli altri elementi ambientali di interesse ecologico (reti ecologiche) e delle aree umide;
  - 4. gestione delle emergenze naturalistiche di carattere idrogeologico e geomorfologico in particolare dei fiumi Adige, Fratta-Gorzone, Frassine, e il sistema Lozzo-Sta. Caterina;
  - 5. tutela delle aree di valore naturalistico e mantenimento delle biodiversità;
  - 6. salvaguardia delle emergenze culturali;
  - 7. tutela delle aree con formazioni vegetali rilevanti, portatori di valori ecologici quali:  
l'ambito collinare euganeo tutelato dalla rete Natura 2000, Le Vallette a Ospedaletto E.; le aree rilevanti e la golena dell'Adige a Barbona, lo Scolo Frattesina, Vighizzolo d'Este, l'area marginale di Piacenza d'Adige, la Golena del Fratta a Megliadino S.Vitale e a Piacenza d'Adige, lo Scolo Meggiotto, tra Este ed Ospedaletto E., lo Scolo Cavariega a Ponso e Piacenza d'Adige e Vighizzolo d'Este, e infine i Masari di St.Urbano; infine l'ambito del Restara ad Este.
- c. individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle falde acquifere.

## 5.2 difesa del suolo

Gli obiettivi per la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali, e la disciplina generale per la loro salvaguardia sono:

- a. definizione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e delle aree esondabili;
- b. individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da prevedere;
- c. definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- d. definizione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio dei Comuni ricadenti nell'ambito del bacino scolante e controllo dello smaltimento delle deiezioni zootecniche.

## 5.3 paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico

Per il **paesaggio agrario**, gli obiettivi del P.A.T.I. sono:

- a. salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b. conservazione o ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- c. salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- d. individuazione di:
  - 1. aree con tipologie di paesaggio rurale prevalente;
  - 2. aree con produzione specializzate;
  - 3. aree con produzione a rischio di impatto ambientale;
- e. aree con sistemi ed elementi ambientali di valore naturalistico e paesaggistico da non trattare come entità isolate ma con particolare attenzione alle relazioni tra di esse ed ai

- marginii, nonch al contesto in cui si trovano;
- f. aree ad elevata conservazione territoriale intese come aree coincidenti con i grandi patrimoni fondiari monastici storici.

Per il **paesaggio di interesse storico**, gli obiettivi del P.A.T.I. sono relativi alla tutela, al recupero e alla valorizzazione di:

- g. edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale;
- h. parchi, giardini monumentali di interesse storico-architettonico;
- i. documenti della civilt industriale;
- j. viabilit storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico-ambientale;
- k. sistemazioni agrarie tradizionali e delle grandi tenute storiche;
- l. zone e beni archeologici;
- m. sistemi culturali.

#### **5.4 servizi a scala territoriale**

Obiettivi:

- a. individuazione delle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o pi funzioni strategiche, o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilit, definite “Poli Funzionali”;
- b. ricognizione dei Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- c. individuazione degli eventuali ambiti preferenziali idonei per la localizzazione dei nuovi Poli funzionali;
- d. definizione dei criteri per l’individuazione delle caratteristiche morfologiche dei Poli Funzionali di nuova previsione;
- e. individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia dei Poli esistenti.

#### **5.5 settore turistico – ricettivo**

Obiettivi:

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

#### **5.6 sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilit di interesse sovracomunale**

Gli obiettivi del P.A.T.I. sono di raccordo con la pianificazione di settore sovraordinata, provvedendo alla:

- a. definizione della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilit di maggiore rilevanza;
- b. definizione della opere necessarie per assicurarne la sostenibilit ambientale e

paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;

- c. definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
- d. definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale.

### **5.7 attività produttive**

Obiettivi:

- a. valutare la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario, definendo le opportunità di sviluppo – anche in relazione all'impiego di risorse naturali nei processi produttivi – in coerenza con il principio dello “sviluppo sostenibile”;
- b. individuare le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;
- c. definire l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, da confermare e/o potenziare (caratterizzati da effetti sociali, territoriali, ambientali, relazionati con altri comprensori produttivi di livello provinciale, regionale, interregionale);
- d. individuare, nelle more dei criteri dettati dal P.T.R.C. ed in coerenza con i contenuti del P.T.C.P., gli ambiti preferenziali idonei alla pianificazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di rango intercomunale, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale, indicando i criteri applicativi della “perequazione territoriale”;
- e. definire, in coerenza con il P.T.C.P.:
  1. gli ambiti preferenziali di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita configurabili quale bacino di utenza degli ambiti di programmazione regionale, sulla base della superficie complessiva assegnata dalla L.R. 15/2004;
  2. le aree idonee da destinare alla logistica e alla direzione, organizzazione e promozione delle attività di interscambio di tipo commerciale;
  3. i poli per l'innovazione tecnologica e per i servizi alle imprese destinate ad attrarre, concentrare e potenziare attività ad alto grado innovativo;
  4. gli specifici indirizzi e prescrizioni per la valorizzazione dei distretti produttivi (L.R. 8/2003), precisando gli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità ambientale, qualità del luogo di lavoro, sistema relazionale infrastrutturale e della mobilità (viabilità);
  5. precisa gli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro, anche sulla base delle linee guida provinciali per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi.

### **5.8 sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile**

Obiettivi:

- a. recepimento e approfondimento delle linee guida progettuali e costruttive elaborate dalla Provincia attraverso una politica di:
  1. pianificazione e gestione più ecologica del territorio;
  2. integrazione delle tematiche ambientali nelle proprie programmazioni al fine di ridurre i consumi di energia nel settore edilizio, terziario e industriale;
  3. promozione dell'applicazione di tecnologie costruttive sostenibili;
  4. promozione della certificazione energetica degli edifici;
  5. partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell'ambiente.

## **Titolo II – Disposizioni per i singoli tematismi**

### **6. Sistema Ambientale**

#### **6.1 Biodiversità**

##### **6.1.1 Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e Zone di protezione speciale (Z.P.S.)**

- a. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa statale di recepimento della normativa comunitaria, relativa ai siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale di cui alle direttive 92/43/CE e 79/409/CE, ai D.P.R. 8 settembre 1997 e 12 marzo 2003 n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alle D.G.R.V. n. 448 del 21 febbraio 2003 e n. 2673 del 6 agosto 2004.

La Tav. A 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua, a titolo ricognitivo, le aree individuate ai sensi del precedente comma del presente articolo.

- Colli Euganei, Monte Lozzo, Monte Ricco (SIC e ZPS -IT3260017)
- Le Vallette (ZPS -IT3260020)
- Bacino Valgrande-Lavacci (ZPS -IT3260021)

Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n° 3173 – “Nuove disposizioni relative all’Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CE e D.P.R. 357/97, guida metodologica per la valutazione di incidenza - Procedure e modalità operative”, i P.I. provvederanno a porre norme di tutela e valorizzazione dei S.I.C. e delle Z.P.S. con particolare riferimento a:

- a. mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla Direttiva 92/43/CE;
  - b. mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale;
  - c. individuazione dei fattori di incidenza che possono alterare negativamente l’habitat oggetto di tutela.
- b. I piani, i progetti e gli interventi, pur non ricadenti all’interno del sito Rete Natura 2000, ma situati anche in prossimità di esso, sono soggetti a procedura di Valutazione di Incidenza, e devono prevedere misure di mitigazione qualora apportino incidenze negative, così come disposto dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n. 3173 “Nuove disposizioni relative all’attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CE e D.P.R. 357/1997. Guida Metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative”.

##### **6.1.2 Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C. art. 19) (TAV. A.1)**

- a. Aree ad alta sensibilità ambientale, individuate nel P.T.R.C., soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all’art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C. In tali aree, in sede di stesura di P.I., i Comuni ricadenti all’interno degli ambiti
- Colli Euganei
  - Ambito fluviale del fiume Adige
- propongono, di concerto con l’Ente Parco Colli Euganei e i Consorzi di Bonifica, azioni volte:

1. alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente;
2. alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
3. alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

### **6.1.3 Invarianti di natura ambientale – paesaggistica (TAV. A.2)**

- a. Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: parchi, ambiti per l'istituzione di parchi, ambiti naturalistici, con visuali, grandi alberi, ecc., di interesse comunale, elencati nel successivo art. 8.3.2.
- b. La Tav. A. 2 “Carta delle invarianti” individua tali elementi invarianti ai sensi del presente articolo.
- c. I P.A.T. dei singoli Comuni potranno eventualmente a scala di maggior dettaglio riclassificare e completare l'individuazione delle invarianti con quelle di interesse comunale.
- d. Le Invarianti di natura Ambientale e quelle di natura Paesaggistica qui individuate spesso coincidono in quanto rivestono valore sia ambientale che paesaggistico.
- e. All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

### **6.1.4 Rete ecologica del territorio del Estense (TAV. A.4)**

- a. I Comuni, in sede di P.I., prevedono forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc..
- b. La progettazione della rete ecologica è soggetta alle prescrizioni e agli indirizzi generali seguenti, accompagnate dalle prescrizioni e indirizzi specifici delle singole componenti della rete ecologica.

#### **Prescrizioni**

Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. 1), o redigendo le valutazioni ambientali e di incidenza, secondo i casi e con le metodologie previste dalla legislazione vigente in materia.

#### **Indirizzi**

I Comuni, in sede di P.I.:

1. prevedono l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
2. tutelano le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
3. organizzano accessi e percorsi ricreativi e didattici;

4. favoriscono l'introduzione di colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
  5. valorizzano l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi per scopi ricettivi.
- c. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale", attraverso sinergie tra l'Amministrazione Provinciale, le Amministrazioni comunali, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute attraverso Progetti Integrati d'Area (P.I.A.) o progetti singoli.
- d. Si definiscono di seguito le norme relative ai tematismi specifici, così come individuati dalla L.R. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.

#### **6.1.4.1 Aree nucleo (core areas) (TAV. A.4)**

- a) Si definiscono tali ampie aree naturali in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica.

Le aree in generale coincidono con:

- aree S.I.C. e Z.P.S.
- Oasi di Protezione Faunistica, così come individuate dal Piano Faunistico Venatorio Provinciale (ed approvato dal Piano Faunistico Venatorio Regionale).

N1 Colli Euganei

N2 Le Vallette

N3 Oasi di Protezione faunistica di Villa Miari

N4 Bacino Valgrande Lavacci

- b) I Comuni, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I., dovranno predisporre interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale (in alcuni casi potrà essere necessario salvaguardare l'area da attività di disturbo nel tempo libero, in particolare verso flora e fauna).

#### **6.1.4.2 Aree di connessione naturalistica (TAV. A.4)**

- a. Le aree di connessione naturalistica individuate nel P.A.T.I. sono prescrittive per quanto riguarda la funzione di connettività tra elementi della rete ecologica del Estense.
- b. I Comuni, in sede di P.I. possono ridefinirne la delimitazione, adattandola al contesto territoriale definito a scala locale, mantenendo comunque la funzionalità ecologica della connessione naturalistica.
- c. In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:
  1. destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate - buffer zones);
  2. destinazione "mista", ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistano



anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni/varchi urbani).

d. Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:

**grado “1”**, individuate prevalentemente su

1. fasce adiacenti ai corsi d’acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
2. aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l’esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
3. aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione;

**grado “2”**, individuate prevalentemente su: aree con destinazione agricola prevalente o “mista” ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.

#### **6.1.4.3 Corridoi ecologici principali (TAV. A.4)**

- a. Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica (core areas, stepping stones, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale.
- b. Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (*blueways*), sia di origine naturale (vincolati ai sensi della L. 431/85 e succ. D. Lgs. 42/04) che artificiale; vengono inoltre previsti corridoi principali terrestri (*greenways*) di nuova progettazione, come dorsali delle aree di connessione naturalistica.
- c. Nel territorio del Estense, i corridoi principali terrestri (*greenways*) individuano connessioni potenziali di progetto attraverso le aree di connessione naturalistica, non poggiano su elementi naturalistici esistenti ma intendono collegare, ove esistenti, spazi agricoli integri ad elevata conservazione, corsi d’acqua e parchi storici.

I corridoi principali fluviali (*blueways*), invece, vengono individuati lungo i principali corsi d’acqua, ed assumono particolare rilievo i seguenti sistemi idrografici:

C1 Frassine

C2 Canale Peruffo-Lande Meggiotto-Maceratoi-Branca

C3 Scolo Foscari-Monaci-Degora delle Monache

C4 Santa Caterina

C5 Lozzo

C6 Canale Bisatto

C7 Scolo Este

C8 Scolo Vallese-Valleselle-Degora Valdorso

C9 Collettore Acque Basse

C10 Canale Masina

C11 Canale Gorzone

C12 Frattesina-Treves

C13 Scolo Vallurbana

C14 Fosso Rotella

C15 Fiume Adige

c. **Prescrizioni**

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

d. **Indirizzi**

I Comuni, in sede di P.I.:

1. precisano la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali – blueways – vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways – vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
2. tutelano le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola;
3. aumentano le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
4. organizzano accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

#### **6.1.4.4 Corridoi ecologici secondari (TAV. A.4)**

- a. Si definiscono corridoi ecologici **secondari** quelli che collegano Aree di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi”.
- b. Si individuano come tali i corsi d'acqua della rete idrografica minore (*blueways*), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali delle Aree di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (*greenways*) di nuova progettazione.

c. **Prescrizioni**

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

d. **Indirizzi**

I Comuni, in sede di P.I.:

1. precisano la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali - blueways vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
2. tutelano le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica;
3. aumentano le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e

- spondale, che di quella campestre;
- 4. raccordano siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- 5. organizzano accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

#### **6.1.4.5 Isole ad elevata naturalità (stepping stones) (TAV. A.4)**

- a. Si definiscono tali le aree in grado di costituire dei nodi locali, per la cui dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.
- b. Nel P.A.T.I. si individuano queste caratteristiche in:
  - 1. aree naturalistiche “minori” di interesse regionale (censimento ARPAV);
  - 2. aree umide di origine antropica (P.T.C.P.);
  - 3. ambiti di golena fluviale originati da paleoalvei;
  - 4. aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione (P.T.C.P.);
  - 5. altri parchi e giardini di una rilevante dimensione (P.T.C.P.);
  - 6. altre aree di rilevanza ambientale segnalate nella documentazione pervenuta dai Comuni.
- c. Nel PATI del Estense sono individuate le seguenti *Stepping stones*:
  - S1 ambito golenale del Frassine
  - S2 ambito golenale del Frassine
  - S3 Scolo Meggiotto
  - S4 Ambito del Corso Restara
  - S5 Boschetto golenale a Vighizzolo
  - S6 Scolo Cavariega
  - S7 Golena e Scolo Frattesina
  - S8 Masari di S. Urbano
  - S9 Golena dell'Adige
- c. **Prescrizioni**  
 Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
- d. **Indirizzi**  
 I Comuni, in sede di P.I.:
  - 1. organizzano gli accessi e i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
  - 2. promuovono 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;
  - 3. valorizzano l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

#### **6.1.4.6 Barriere infrastrutturali (e opere di mitigazione collegate) (TAV. A.4)**

- a. Si definiscono tali aree o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi.

- b. Si verificano **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.
- c. Si creano **barriere infrastrutturali (punti)** in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici. Esse sono da considerare *sempre di 1° grado*.
- d. Le barriere infrastrutturali rappresentano i limiti alla nuova edificazione di cui all'art. 12.5 delle presenti norme e il P.A.T. potrà apportare modifiche a seguito di una maggiore definizione a scala maggiore.
- e. **Prescrizioni**
1. I Comuni ed i soggetti attuatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.
  2. Le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici.
  3. 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.
  4. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
  5. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo.
  6. Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro delle aree 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.
  7. Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento.
  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.
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).
  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).
  11. Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
  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.
  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 dei terreni agricoli limitrofi o, in alternativa, con Servizi territoriali pubblici.

#### **6.1.5 Indirizzi per ambiti di pianificazione coordinata (TAV A.4)**

##### **Aree limitrofe al Parco Colli Euganei**

I Comuni, di concerto con gli Enti competenti, dovranno predisporre un piano specifico che preveda:

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

##### **Area di connessione Bacino Valgrande Lavacci – sistema Fratta Gorzone**

I Comuni, di concerto con gli Enti competenti, dovranno favorire:

- a. a la conservazione, tutela, valorizzazione della complessità naturalistica del sistema di aree umide e relative associazioni vegetali e faunistiche di pregio per rarità e fragilità ecologica;
- b. il collegamento fra il Bacino Valgrande Lavacci ed i corsi d'acqua della zona, in particolare il Gorzone, la relazione dell'Oasi con altri sistemi naturalistici del territorio limitrofo;
- c. la creazione di siepi miste di connessione fra aree umide e corsi d'acqua;
- d. la predisposizione di percorsi didattico naturalistici;
- e. il controllo degli impatti dell'attività agricola potenziando la biodiversità anche del

paesaggio agrario circostante.

- f. la valorizzazione dei percorsi storico culturali attraverso i manufatti idraulici e le emergenze architettoniche legate ai sistemi idrografici (parchi e giardini, ville, corti rurali ecc.).

Per gli ambiti di pianificazione coordinata si rimanda allo specifico documento guida per la valorizzazione delle parti del territorio interessate dalla pianificazione coordinata.

## **7. Difesa del suolo**

### **7.1 Vincolo sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003)**

- a. La Tav. A 1 del P.A.T.I. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” perimetra le aree classificate “Zona 4” ai sensi dell’allegato alla D.C.R. all’O.P.C.M. n. 67 del 3 dicembre 2003 e all’OPCM n. 3274/03.
- b. La normativa di riferimento è la seguente:
  - O.P.C.M. n. 3274/03, n. 3379/04, n. 3431/05, n. 3519/06;
  - D.G.R. n. 71/08.
  - L.R. 13/04;
  - L.R. 38/04.

### **7.2 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (L. n. 267/1998 – L. n. 365/2000) (TAV. A.1)**

- a. La Tavola A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta le aree individuate dal P.A.I., classificandole in relazione al livello di pericolosità idraulica in:
  - F – area del Fiume Frassine e della sua piena ordinaria (art. 15 delle N.T. del P.A.I.);
  - P1 – aree a moderata pericolosità (art. 10 delle N.T. del P.A.I.);
  - P2 \_ aree a media pericolosità (art.11 delle N.T. del P.A.I.)
- b. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. sono finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.
- c. La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I. e nelle presenti norme. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle necessarie opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
- d. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al P.R.C..
- e. Al fine di evitare l’aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, P.I. e P.U.A. dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità idraulica, sulla scorta di quello elaborato per il P.A.T.I., con valutazione dell’alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
- f. In particolare lo studio dovrà garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l’infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
- g. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

1. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
  2. non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
  3. non ridurre i volumi di invaso delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
  4. non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
  5. migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
  6. non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
  7. non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
  8. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.
- h. Tutti gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o incolumità dei luoghi, pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità è vietato:
1. realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;
  2. occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
  3. impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini.

### **7.3 Ambito bacino scolante (TAV. A.1)**

- a. Nel territorio del PATI i Comuni che rientrano nell'Ambito del Bacino Scolante promuovono 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.
- b. Per una miglior gestione delle deiezioni zootecniche, per abbassare i livelli di azoto, fosforo e potassio, i Comuni prevedono che, per la realizzazione di nuovi allevamenti, venga attuato il trattamento delle deiezioni zootecniche, quali ad esempio la digestione anaerobica con produzione di biogas, di ammendante e di liquami chiarificati da trattare eventualmente con processi depurativi (fitodepurazione, ecc., in funzione anche del loro utilizzo), alla luce anche dei finanziamenti comunitari e nazionali e regionali (P.S.R., Bacino Scolante).
- c. La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE) e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" e i successivi Atti Regionali (D.G.R.V. n. 2495/2006 e D.G.R.V. n. 2439/2007).
- d. Si applicano inoltre le norme in materia previste dal P.T.R.C..

#### **Controllo smaltimento deiezioni zootecniche**

- a. Nel territorio del P.A.T.I. i Comuni che non rientrano nell'Ambito del Bacino Scolante nella stesura dei P.A.T., relativamente alle tematiche agricole, provvederanno all'analisi finalizzata alla razionalizzazione della raccolta, al trattamento ed allo spargimento delle deiezioni animali derivanti da allevamenti zootecnici con l'incentivazione alla produzione di ammendanti o compost e di energia, alla luce anche dei finanziamenti comunitari (P.S.R. 2007–2013).

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

#### **7.4 Invarianti di natura geologica (TAV. A.2)**

- a. Per “invariante di natura geologica” si intende un ambito territoriale o un elemento caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni.
- b. La Tav. A.2 “Carta delle invarianti” evidenzia le zone di interesse intercomunale individuate ai sensi del presente articolo.

#### **7.5 Invarianti areali – aree con particolari penalizzazione geologica (TAV. A.2)**

- a. Sono definite invarianti di natura geologica anche le aree particolarmente penalizzate dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e idraulico classificate come “non idonee” dalla carta delle fragilità.

#### **7.6 Compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori (TAV. A.3.1)**

- a. La Tav. A.3.1 “Carta delle fragilità” individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.I.
- b. Il P.A.T. e/o P.I. potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l’individuazione e la classificazione di tali aree. Nell’eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Q.C. del PATI e la stessa Tav. 3 delle fragilità che verrà automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata. In ogni caso, prevarrà lo strumento pianificatorio a scala maggiore.
- c. Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme le precisazioni e prescrizioni contenute nell’allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa al settore produttivo.

##### **7.6.1 Aree idonee**

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

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

*“tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l’intervento in progetto”.*



### 7.6.2 Aree idonee a condizione

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica indagine di verifica delle penalità presenti:

- geologiche(caratteristiche geomeccaniche e permeabilità)
- geomorfologiche (aree depresse e aree intercluse),
- idrogeologiche (falda sub affiorante, ristagno idrico, limitato dissesto e rischio idrogeologico)
- idrauliche( esondazioni e rischio idraulico moderato).

A livello di PUA, (L.R.11/04, Art.19, 2°co, lett. d) tali aree richiedono:

- ⇒ maggior dettaglio nelle indagini geologiche e geotecniche a norma del D.M. 11.03.88, del D.M. 11 settembre 2005 e D.M. 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”;
- ⇒ verifica del rischio di esondazione; del carico sulla rete scolante, della “invarianza idraulica” e degli interventi di compensazione necessari;
- ⇒ verifica delle norme costruttive (abbassamenti della falda, fondazioni speciali, sopraelevazioni del terreno, ecc...);
- ⇒ verifica dell’impatto sul carico ambientale esistente e sui processi di tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio.
- ⇒ Sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

### 7.6.3 Aree non idonee

Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi di espansione urbanistica.

Si tratta di aree critiche esondate, o a rischio elevato di esondazione, spesso coincidenti con diverse penalità geologiche (depressioni morfologiche, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili ed eccessivo carico sulla rete scolante) sottoposte a Vincoli e Invarianti.

Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti al consolidamento, ampliamento e saturazione del tessuto esistente:

- ampliamenti e/o completamenti e/o risanamento del tessuto edilizio esistente;
  - interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
  - interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (bacini di laminazione..)
  - interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.
  - i P.I. potranno precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l’individuazione dei limiti della compatibilità geologica delle penalità ai fini edificatori individuati nella tav. n. 3 , acquisendo preventivamente il parere del servizio geologia regionale del Genio Civile.
- Si richiamano per quanto competenti le N.T. del P.A.I.

#### 7.6.3.1 Discarica attiva Comuni di Este e Sant’Urbano

Trattasi di discariche attive nei Comuni di Este e Sant’Urbano.

#### 7.6.3.2 Fascia di salvaguardia fluviale sui corsi d'acqua classificati (R.D. n. 523/1904 e s.m.i.)

Su tali aree si applicano le disposizioni di cui al R.D. n° 523/1904, con particolare riferimento ai divieti di cui all’art. 96 dello stesso.

### 7.6.3.3 Aree per il rispetto dell'Ambiente Naturale, della Flora e Fauna (TAV A3.2)

Si identificano in queste aree le componenti essenziali della Rete ecologica del P.A.T.I., ossia:

- aree della Rete Natura 2000 (SIC/ZPS)
  - Colli Euganei, Monte Lozzo, Monte Ricco (SIC/ZPS IT3260017)
  - Le Vallette (ZPS IT3260020)
  - Bacino Valgrande-Lavacci (ZPS IT3260021)
- Oasi di Protezione Faunistica del PFV
  - Le Vallette, Ospedaletto E.;
  - Villa Miari, Este, St. Elena;
- aree naturalistiche “minori (ex censimento ARPAV 2004) e Aree ad alta naturalità (ex Tav. 3 PTCP)
  - Le Vallette, Ospedaletto E.
  - Parco naturale dell'Adige, Barbona
  - Golena e Scolo Frattesina, Vighizzolo d'Este,
  - Golena dell'Adige a barbona, Barbona,
  - Area marginale di Piacenza d'Adige, Piacenza d'Adige,
  - Golena del Fratta, Megliadino S.V, Piacenza d'A.,
  - Scolo Meggiotto, Este, Ospedaletto E.,
  - Scolo Cavariega, Ponso, Piacenza d'A., Vighizzolo d'Este,
  - Masari di St.Urbano,

In queste aree vige quanto dettato dalle norme relative alle corrispondenti invarianti ambientali e paesaggistiche.

## 7.7 Aree soggette a dissesto idrogeologico

### 7.7.1 Aree esondabili o a ristagno idrico

La Tav. 3 “Carta delle Fragilità” individua le “aree a dissesto idrogeologico-”

Sono aree esondate o a rischio di esondazione e/o soggette a ristagno idrico, come classificate da Consorzi di Bonifica, PCTP, PRG Comunali, soggette a vincolo PAI - Piano di Assetto Idrogeologico per le quali si richiama quanto previsto:

- dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dei Bacini Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione;
- dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PATI (D.G.R. 1322/2006 e1841/2007);
- dalle direttive, norme e prescrizioni generali specificate nel successivo punto.

Il PAT e/o P.I. qualora vengano realizzati interventi atti a migliorare o ridurre le condizioni di rischio sulla base di specifiche e puntuali analisi e verifiche geologiche idrauliche e ambientali, può ridefinire i limiti delle aree a dissesto idrogeologico rappresentate nella Tavola 3\_

### 7.7.2 Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia

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

1. favorire il recupero di volumi di mitigazione idraulica mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi;
2. fossi privati: i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere

- eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
3. tombature: in area agricola non deve essere consentita la tombatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
  4. opere pubbliche e infrastrutture: per le strade dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
  5. piano imposta fabbricati: il piano di imposta dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dai vari Piani degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
  6. devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di P.I. un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. E' preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
  7. qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
  8. in sede di P.I., sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. e dei P.A.T., con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
  9. con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica (interna, deduttiva ed induttiva, nel senso puntualizzato dalla VCI allegata al presente P.A.T.I.); le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.

## **7.8 Zone di tutela (L.R. n. 11/2004 – art. 41)**

### **7.8.1 Golene**

Trattasi di ambiti golenali tutelati, individuati per il loro pregio naturalistico e/o paesaggistico, e più precisamente:

- Golena del Fratta
- Golena dell'Adige
- Ambito golenale del Restara, Este

In tali ambiti è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che non sia finalizzata esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica.

### **7.8.2 Corsi d'acqua e specchi lacuali (TAV. A3.2)**

- a. Il P.A.T.I. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e di valorizzazione.
- b. La tutela viene attuata, da parte dei Comuni, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Magistrato alle acque, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
  1. nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture – attraversamenti, ponti, ecc., insediamenti civili e produttivi, attività agricole);
  2. 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.
- c. La valorizzazione viene promossa, da parte dei Comuni, promovendo progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.).
- d. I progetti di valorizzazione vengono più precisamente individuati, programmati e normati in sede di P.I..
- e. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 valgono le norme di cui all'art. 8.2.3.
- f. 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).

### **7.8.3 Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei Fiumi e nelle isole fluviali**

- a. Tali aree saranno identificate puntualmente in sede di stesura dei P.I..
- b. Trattasi di aree classificate non idonee ai fini edificatori.
- c. In tali ambiti valgono le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., Magistrato alle acque, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).
- d. Sono ammessi trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).

### **7.8.4 Aree di interesse storico–ambientale ed artistico (TAV. A.3.2)**

- a. 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.

- b. 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.

## **8 Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico**

### **8.1 Beni culturali (D. Lgs. n. 42/2004 – artt. 10 e 12) (TAV. A1)**

- a. La Tav. A 1 del P.A.T.I. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" identifica a titolo ricognitivo i fabbricati ed i manufatti di interesse architettonico ed archeologico sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (**Vincolo Monumentale**).
- b. Tutti gli interventi su tali beni sono subordinati alla preventiva autorizzazione dei competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
- c. Il P. I., rispetto ai contenuti del "Repertorio dei Vincoli" elaborato a corredo del presente P.A.T.I., può definire con maggiore dettaglio l'esatta individuazione territoriale delle delimitazioni di tutela, sulla scorta della eventuale documentazione contenuta negli specifici provvedimenti di tutela, in accordo con i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

### **8.2 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n. 42/04 – artt. 136, 142 e 157)**

#### **8.2.1 Aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. n. 42/04 - art. 136 e 157) (TAV. A1)**

- a. La Tav. A.1 del P.A.T.I. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" riporta i seguenti beni paesaggistici di notevole interesse pubblico:
  - 1 Este – Colle sovrastante il centro abitato  
Versante occidentale colle sovrastante centro storico  
Zona collinare di Monte Murale.
- b. Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004, mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 149 dello stesso Decreto.

#### **8.2.2 Aree sottoposte a vincolo da P.T.R.C. (TAV. A.1)**

- a. Si tratta delle aree di pregio sottoposte a vincolo da pianificazione superiore del P.T.R.C., di seguito elencate:
  - 1) ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 P.T.R.C.)
    - *Colli Euganei*
    - *Ambito fluviale del fiume Adige*
- b. I Comuni interessati, in concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuovono azioni in materia di tutela e valorizzazione, secondo quanto dettato dagli articoli relativi alla Tavola A.1 del P.A.T.I..

### 8.2.3 Corsi d'acqua (D. Lgs. n. 42/04 - art. 142, lettera c) (TAV. A.1)

- a. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n. 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna:

Fiume Frassine  
Canale Santa Caterina  
Scolo Lozzo  
Canale Bisatto  
Scolo Este  
Canale Masina  
Canale Gorzone  
Fiume Frattesina  
Fiume Adige  
Canale Brancaglia

- b. Le disposizioni di cui al 1° comma del presente articolo non si applicano alle aree di cui all'art. 142, comma 2, del D.Lgs. n° 42/2004.
- c. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività sui beni indicati al comma a), con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04.

### 8.2.4 Territori coperti da foreste e da boschi (D. Lgs. n. 42/04 - art. 142, lettera g) e Vincolo di Destinazione Forestale (L.R. 52/78 - art. 15) (TAV. A1)

- a. La Tav. A. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta le aree soggette a:
1. *Vincolo Paesaggistico* di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai “territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo del rimboschimento”; l'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 si applica in base alla definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15.
  2. *Vincolo a Destinazione Forestale* di cui all'art 15 della L.R. n. 52/1978.
- b. Il P.A.T.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
1. qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  2. qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.
- c. I Comuni, in sede di P.I. , attraverso rilievi sul campo verificheranno la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n.

52/1978.

- d. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, i Comuni verificano la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

#### **8.2.5 Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n. 42/2004 art. 142, c. 1, lett. m) – art. 157 c. 1, lett. d) – art. 27 N.T.A. del P.T.R.C.) (TAV. A1)**

- a. La Tav.A.1 del P.A.T.I. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua le aree di interesse archeologico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;  
Este - Loc. Cortile Casa di Ricovero  
Loc. Ospedale Civile  
Loc. S.S. Padana Inferiore  
Loc. Tiro a segno  
Loc. Via Augustea  
Loc. Via Madonna della Salute – 1  
Loc. Via Madonna della Salute – 2  
Loc. Via Rubin de Cervin  
Loc. Meggiaro  
Loc. Luogo di culto.
- b. Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all’autorizzazione di cui all’art. 146 del D. Lgs. 42/2004, mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all’art. 149 dello stesso Decreto.

#### **8.2.6 Centri storici (P.T.R.C. - art. 24) (TAV. A1)**

- a. La Tav.A.1 del P.A.T.I. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta la perimetrazione di tutti i centri storici, così come individuati nelle tavole di P.R.G. dei Comuni aderenti al P.A.T.I. dell’ Estense.
- b. Per quanto riguarda Este, il Comune, in sede di P.I. individua:
  - ambiti catastali tutelati ai sensi del D. Leg.vo 42/2004 di concerto con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
  - stratificazione storica del tessuto edilizio ed urbano, ivi comprese le infrastrutture di terra e di acqua;
  - collegamenti storici con il contesto territoriale limitrofo, al fine di riconoscere gli insediamenti originari o comunque di elevata storicità con le relative aree di pertinenza;
  - sistema urbano e morfologico comprensivo di assi viari, piazze e vie d’acqua;
  - aree ed edifici a rischio archeologico previa creazione di un catasto delle presenze archeologiche note o individuabili;
  - parchi, giardini, orti e spazi verdi storici di pregio pubblici e privati e tutte le architetture vegetali storiche comunque collegate all’immagine tradizionale del centro storico, quali alberate, arredi vegetali di vario tipo e allestimenti accessori.
- c. Oltre a quanto previsto dall’art. 24 del PTRC, il Comune di Este in sede di P.I. deve:
  - tutelare e valorizzare i Sistemi fortificati esistenti, quali mura, torre, porte, merlature ed edifici annessi, attrezzandoli per la visita, previo studio storico degli stessi e delle pertinenze coperte e scoperte, al fine di individuare e tutelare i contesti ambientale di pregio; sono da conservare gli apparati tipologici costruttivi coperti e scoperti mediante idonea disciplina

degli interventi presso gli apparati sovramesse nelle epoche costruttive definendo gli ambiti da conservare, trasformare e/o da eliminare in qualità di superfetazione;

- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico precedentemente individuati;
- individuare idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità e limitare al massimo le zone di eventuale nuova edificazione;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento ed in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- prevedere le principali tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo;
- individuare e tutelare pubbliche piazze, vie strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico – artistico;
- prevedere le zone dei mercati e delle manifestazioni pubbliche, disciplinando o vietando l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 52 del D.Leg.vo 42/2004;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si veda lo spettacolo di tali bellezze;
- favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

- d. Per tutti gli altri centri storici diversi dal precedente punto b, i Comuni, in sede di redazione del P.I., dovranno predisporre norme per :
  - la tutela e la valorizzazione della viabilità e dei fronti appartenenti alla tradizione locale;
  - favorire e agevolare il recupero degli edifici di interesse storico–architettonico e culturale individuati attraverso una accurata indagine storica e catastale;
  - perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
  - favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro–alimentare e della cultura.
- e. I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal P.A.T.I. potranno essere ridefiniti in sede di formazione del PAT e P.I. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.
- f. I Comuni devono altresì regolamentare l'occupazione degli spazi pubblici a plateatico secondo la peculiarità dei contesti architettonici e la scelta di arredi mobili compatibili con la qualità dei luoghi.
- g. Per i Centri Storici riconosciuti come Città d'arte, i Comuni effettuano uno studio specifico volto a determinare le opere del proprio territorio e individuano le opere integrative necessarie. Sono previsti studi e provvedimenti atti ad agevolare l'accesso al Centro Storico e alle opere d'arte attraverso infrastrutture e percorsi con dotazione di idonea segnaletica.

### **8.3 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale (TAV. A2)**



- a. Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: parchi, ambiti per l'istituzione di parchi, ambiti naturalistici, con visuali, grandi alberi, ecc., di interesse comunale, come elencati nel successivo art.8.3.2 .
- b. La Tav. A.2 “Carta delle invarianti” individua tali elementi invarianti ai sensi del presente articolo.
- c. I P.A.T. e/o P.I. dei singoli Comuni potranno eventualmente completare l'individuazione delle invarianti con quelle di interesse comunale.
- d. Le Invarianti di natura **Paesaggistica** e quelle di natura **Ambientale** qui individuate spesso coincidono in quanto rivestono valore sia paesaggistico che ambientale.
- e. All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

### **8.3.1 Aree di notevole interesse pubblico (TAV. A.1)**

- a. Trattasi delle medesime aree ed immobili già richiamati all'art. 8.2.1:  
 Este -           Colle sovrastante il centro abitato  
                   Versante occidentale colle sovrastante centro storico  
                   Zona collinare di Monte Murale.
- a. In tali aree sono vietati interventi o attività che possano compromettere gli elementi di pregio storico-paesaggistico puntuali e complessivi. In particolare potranno essere realizzate nuove costruzioni solo se compatibili, per tipologia ed ubicazione, con i valori storici esistenti nell'area, evidenziati mediante idonea analisi storico – critica.

#### **8.3.1.1 Aree boschive o destinate al rimboscimento (TAV. A3.2)**

- a. Si tratta delle aree di pregio sottoposte a vincolo secondo quanto dettato dalle normative vigenti, con riferimento al vincolo paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004, Zone boscate).
- b. I Comuni interessati, in concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuovono azioni in materia di tutela e valorizzazione, secondo quanto dettato dagli articoli relativi alla Tavola 1 del P.A.T.I..
- c. Nei casi di aree boschive, i Comuni, in sede di P.A.T., attraverso rilievi sul campo, verificheranno la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di “bosco”, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978.
- d. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, i Comuni verificano la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

#### **8.3.1.2 Aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione preordinata**

Si tratta delle aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore, già individuate nel P.T.C.P. (Tav. 3 Sistema Ambientale) o rilevate nel censimento della Regione – ARPAV, e di seguito elencate:

- 1) aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione:
  - – Golena del Fratta, Megliadino S. Fidenzio e Piacenza d'Adige
  - – Golena e Scolo Frattesina, Vighizzolo d'Este
  - – Golena dell'Adige, Barbona
- 2) aree naturalistiche “minori” (ex censimento ARPAV 2004):
  - Le Vallette, Ospedaletto E.

- Parco naturale dell'Adige, Barbona
  - Golena e Scolo Frattesina, Vighizzolo d'Este,
  - Golena dell'Adige a barbona, Barbona,
  - Area marginale di Piacenza d'Adige, Piacenza d'Adige,
  - Golena del Fratta, Megliadino S.V, Piacenza d'A.,
  - Scolo Meggiotto, Este, Ospedaletto E.,
  - Scolo Cavariega, Ponso, Piacenza d'A., Vighizzolo d'Este,
  - Masari di St.Urbano,
- 3) aree naturalistiche interesse comunale
- Ambito fluviale del Corso Restara
- a. Il P.I., nel rispetto della normativa vigente, promuoverà azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali: in particolare andranno differenziate le modalità d'uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per le attività sportive o per gli usi ricreativi.
- b. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, i Comuni verificano la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.
- c. Le azioni dovranno proporre:
- la tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
  - la tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
  - la realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;
  - la creazione di aree deputate all'attività sportiva e per usi ricreativi compatibili comunque con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.

### 8.3.1.3 Corsi d'acqua tutelati (TAV. A3.2)

- a. Lungo i corsi d'acqua e nei relativi ambiti tutelati dal D. Lgs. n. 42/2004, e già richiamati all'art. 8.2.3, si attuano le seguenti:

#### **Prescrizioni**

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.

Il PI provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sopra descritte, ed a completare la disciplina.

#### **Indirizzi**

In assenza della classificazione e disciplina da parte del PI, sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal PATI, sono possibili i soli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

#### **8.3.1.4 Land markers (TAV. A.2)**

- a. Si identificano come tali gli alberi monumentali e i parchi e giardini storici di pregio già individuati nel P.T.C.P. (Tav. 5 Sistema del Paesaggio).
- b. I Comuni, in concerto con la Provincia, in fase di stesura dei P.I. provvedono alla loro tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale attraverso:
  - l'identificazione precisa dei perimetri dei parchi e giardini segnalati come Invarianti;
  - l'organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo con i proprietari privati;
  - la conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità.

#### **8.3.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, storico-monumentale e testimoniale di interesse sovra comunale (TAV. A.2)**

- a. Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali ed in particolare:
  1. immobili ed aree di cui ai precedenti articoli 8.3.1, 8.3.1.2 e 8.3.1.4;
  2. immobili comunque sottoposti a tutela ai sensi D. Lgs. n. 42/2004;
  3. grandi complessi monumentali: Carceri – Abbazia di Santa Maria delle Carceri;
  4. zona con indagine archeologica preventiva: tutte le aree individuate al precedente articolo 8.2.5 e altre aree del territorio comunale di Este;
  5. aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: Bonifiche veneziane - Antico Retratto del Gorzon;
  6. centri storici di notevole importanza: Este;
  7. centri di spiritualità: Ospedaletto Euganeo – Santuario di Santa Maria del Tresto, Ponso – Chiesa di Santa Maria del Prà detta Chiesazza; Villa Estense – Oratorio di Santa Rantùà;
  8. grandi edifici monastici: Carceri - Monastero;
  9. ville venete individuate nella pubblicazione dell'IRVV e non sottoposte a tutela;
  10. musei: Este – Museo Archeologico Atestino  
Granze – Museo Archeologico Centro di Documentazione sulle Centuriazioni Romane  
Villa Estense – Museo Civico dei Villaggi Scomparsi  
Carceri - Museo Etnografico Antropologico della Civiltà Contadina.
- b. E' demandata ad ogni singolo P.I. la possibilità di individuare ulteriori immobili, di specifico interesse comunale, ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.
- c. Per i centri storici e per gli edifici di valore documentale di interesse comunale, viene demandata ai singoli P.I. la definizione degli specifici indirizzi e prescrizioni nel rispetto delle norme generali vigenti, mentre per gli edifici e complessi monumentali, Ville venete e gli altri immobili di interesse storico-monumentale-testimoniale testé elencati valgono le norme di cui al successivo art. 8.3.4.
- d. Nelle zone con indagine di archeologia preventiva, tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una "verifica preventiva dell'interesse archeologico", redatta secondo quanto previsto all'art. 95 comma 1 del D.L. n. 163/2006. Il progetto, corredato dalla predetta verifica, dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica ed il titolo abilitativo comunale all'intervento dovrà contenere

tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima.

I P.I. dei Comuni di Carceri, Este, Granze, Ospedaletto Euganeo, Ponso, Sant'Urbano, Sant'Elena d'Este, Vighizzolo d'Este e Villa Estense, valutano l'eventuale inserimento dei siti di cui alla "Carta Archeologica del Veneto" Vol. III e IV, realizzata dalla Regione del Veneto – Giunta Regionale – Segreteria Regionale per il territorio nel 1994, tra le zone con Indagine di archeologia preventiva.

### **8.3.3 Itinerari di interesse storico-ambientale (TAV. A.4)**

Gli itinerari di interesse storico ambientale promuovono la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.

Essi si sviluppano su sede terrestre, secondo diversi tipi di mobilità (preferenzialmente ciclopedonale), o lungo le vie d'acqua (canali navigabili): le diverse tipologie di itinerario sono interconnesse.

- a. I percorsi segnati nella Tav. A 4 riportano le previsioni degli itinerari del Piano Provinciale delle Piste Ciclabili, le indicazioni pervenute dai Comuni, nonché alcune proposte formulate ai fini di creare una maggior connettività dei percorsi intercomunali nell'area estense. Si riportano inoltre i Canali Navigabili del PTCP.
- b. I P.I. promuovono , in concerto con la Provincia, la realizzazione dei percorsi previsti.
- c. Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.
- d. Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità di interesse sovracomunale previste dal P.A.T.I., dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.
- e. Gli itinerari (I) su sede terrestre sono i seguenti
  - I 8 – Itinerario Frassine, Bisatto, Bagnarolo/ Città murate
  - I 9 – Itinerario Fratta - Gorzone
  - I 10 – Itinerario Lozzo-Sta Caterina
  - I 11 – Itinerario Adige
  - I 16 – Itinerario dei parchi storici e di interesse botanico (condiviso con Pati Monselicense)
  - I 19 – Itinerario Le Vallette
  - I 20 – Itinerario Restara
  - I 21 – Itinerario tra le Bonifiche e l'Adige
- f. Gli itinerari navigabili (IN) sono i seguenti

IN4 – Naviglio Euganeo (Battaglia-Bisatto)

IN5 – Gorzone

IN6 - Adige

### **8.3.4 Valori e tutele culturali**

#### **8.3.4.1 Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e Ville Venete**

- a. La Tav. A1 del P.A.T.I. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” identifica a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
- b. La Tav. A 2 del P.A.T.I. “Carta delle Invarianti” individua i manufatti, le aree ed i fabbricati che costituiscono invariante di natura paesaggistico–ambientale, storico–monumentale e testimoniale di interesse sovracomunale.
- c. La Tavola A 4 del P.A.T.I. “Carta della trasformabilità” identifica gli immobili di cui al primo comma del presente articolo ed inoltre, ai sensi del comma 4 dell’art. 40 della L.R. n. 11/2004 e art. 26 delle N.T. del P.T.C.P., a titolo ricognitivo, le Ville venete non sottoposte a tutela monumentale individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – con le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che, ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti, sono comunque di interesse storico–architettonico–culturale di rilevanza sovracomunale, ivi compresi gli edifici di archeologia industriale.
- d. Ai sensi dell’art. 40 della L.R. n. 11/2004 per gli edifici di cui al presente articolo vengono determinate le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:
  1. immobili sottoposti a tutela monumentale;
  2. Ville venete non sottoposte a tutela di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
  3. immobili non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a), b) di interesse storico, architettonico e culturale di rilevanza sovracomunale.
- e. E’ comunque demandata ad ogni singolo P.A.T/P.I., in coerenza con i contenuti del presente articolo, la possibilità di riclassificare ed individuare ulteriori immobili, di specifico interesse comunale, ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione con la definizione delle destinazioni compatibili e delle modalità di intervento.
- f. I P.I. attribuiscono a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell’art. 40 della L.R. n. 11/2004.
- g. I P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, possono definire le destinazioni d’uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiare destinazioni d’uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storiche, architettoniche ed ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza ed in ogni caso tutte le destinazioni compatibili con i valori storico testimoniali presenti.
- h. Per quanto ivi non previsto i P.I. attuano le prescrizioni dell’art. 26 D) del

P.T.C.P..

#### **8.3.4.2 Pertinenze scoperte da tutelare (Tav. A.4)**

- a. Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio. I P.I. potranno apportare lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal P.A.T.I in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo la finalità della massima tutela storico ambientale delle aree.

#### **8.3.4.3 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo sovracomunale (esterni ai centri storici) (TAV. A.4)**

- a. La Tav. A 4 del P.A.T.I. “Carta delle trasformabilità” individua, ai sensi del comma 4 dell’art. 40 della L.R. n. 11/2004 e dell’art. 26 delle N.T del P.T.C.P., i contesti figurativi degli immobili di cui ai punti a), b), c) del precedente articolo, esterni ai centri storici.
- b. La finalità è la tutela delle aree comprese all’interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.
- c. All’interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali; ed inoltre i P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi nonché una accurata analisi dello stato di fatto, provvedono a definire per ciascuno di essi le modalità di intervento di dettaglio con esclusione di interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici incompatibili con il contesto da tutelare, tenuto conto delle indicazioni riportate all’art. 8.3.4.4. I P.I. potranno apportare lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal P.A.T.I in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo la finalità della massima tutela storico ambientale delle aree.
- d. Devono in ogni caso essere garantiti:
  - la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d’assieme degli stessi;
  - la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico.
- e. I P.I. adottano misure volte a:
  - vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l’integrità e le relazioni con l’immediato intorno;
  - conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata

- in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
- f. I P.I. privilegiano in via prioritaria:
- l'ubicazione di standards urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
  - la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.
- g. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.
- h. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
- i. Fino all'approvazione del P.I., adeguati al P.A.T.I., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, con esclusione di realizzazioni di nuova edificazione, nuove infrastrutture ed installazioni tecnologiche.
- j. I P.I. individueranno inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.

#### **8.3.4.4 Interventi su edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, sulle Ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo sovracomunale**

Il P.I. definisce il grado di protezione e la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, secondo le seguenti categorie:

##### **Interventi di manutenzione ordinaria**

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

##### **Interventi di manutenzione straordinaria**

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

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

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

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

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

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

#### **Interventi di restauro e risanamento conservativo**

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

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

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;



- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
- g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;
- h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A**

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

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

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

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B**

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

#### **8.3.4.5**

#### **Complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze**

- a. Sono individuati i Sistemi tematici di valorizzazione dei Beni Culturali finalizzati a promuovere attività turistico-culturale, le attività economiche collegate

all'accoglienza e la produzione di beni e servizi collegati alle tradizioni e alle identità locali, per i quali devono essere previsti:

1. la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni;
2. la predisposizione di studi ed adozione di piani e strategie di controllo dei flussi veicolari con previsione delle zone di parcheggio al di fuori del bene e del suo contesto più prossimo;
3. la previsione intercomunale di itinerari ciclabili e di visita includendo la valorizzazione dei centri rurali minori;
4. l'individuazione delle pertinenze coperte e scoperte, quali edifici accessori, aree scoperte e/o dotate di architetture vegetali, parchi, orti, broli, viali e tutto quanto rintracciato attraverso idonea ricognizione storico-critica, come facente parte del complesso monumentale inteso nella sua integrità storico-funzionale;
5. la definizione dei flussi di utenza in collegamento con il sistema dei Musei di interesse Regionale esistenti nel territorio Provinciale;
6. individuazione dei limiti di compatibilità delle destinazioni d'uso al fine di garantire la sostenibilità degli interventi.

### **Sistema dei centri di spiritualità**

Ospedaletto Euganeo: Santuario di Santa Maria del Tresto

Ponso: Chiesa di Santa Maria del Prà detta Chiesazza

Villa Estense: Oratorio di Santa Rantù

I P.I. dei Comuni di Ospedaletto E., Ponso, Villa Estense, nonché di altri Comuni che eventualmente individuassero presenze minori ma collegate all'identità della tradizione locale, provvedono a salvaguardare le aree storicamente adibite a "sagrato" quali spazi riservati al culto, ai sacramenti ed alle funzioni connesse, anche vietando il traffico veicolare e l'accesso motorizzato ed in genere evitando nuove edificazioni invasive estranee all'utilizzo sociale e pastorale delle strutture di culto, ed istituendo idonee zone di rispetto.

### **Sistema dei grandi edifici monastici**

Carceri: Monastero di Santa Maria delle Carceri

- a. Il P.I. del Comune di Carceri prescrive lo studio storico dei manufatti, delle pertinenze coperte e scoperte e degli areali più prossimi storicamente individuati.
- b. Valorizza le residue pertinenze architettoniche ed ambientali di impianto monastico, mediante la rigorosa conservazione degli apparati tipologici e costruttivi specifici, degli ambiti porticati e scoperti, dei percorsi e di tutti gli elementi residui colleganti il Monumento al territorio circostante quali ad esempio viali con filari di alberi, orti, giardini e pertinenze esterne.
- c. Promuove il riutilizzo del Monumento anche mediante Progetti Integrati pubblico-privati al fine di favorirne il suo Recupero funzionale e garantirne la pubblica fruizione.

### **Sistema dei beni archeologici**

Este: Loc. Cortile Casa di Ricovero

Loc. Ospedale Civile

Loc. S.S. Padana Inferiore

Loc. Tiro a segno

Loc. Via Augustea

Loc. Via Madonna della Salute – 1

Loc. Via Madonna della Salute – 2

Loc. Via Rubin de Cervin

Loc. Meggiaro

Loc. Luogo di culto.

Il P.I. del Comune di Este e di altri Comuni che eventualmente individuassero presenze minori ma collegate all'identità della tradizione locale comunale e nei quali si trovano aree ritenute di interesse archeologico, dovranno prevedere specifiche norme di tutela per i Beni Archeologici ai sensi dall' art. 27 del PTRC e del precedente articolo ultimo comma ed, inoltre, individuano aree ed edifici a rischio archeologico previo censimento delle presenze note o individuabili con formazione di una banca dati dei siti ad evidenza e/o probabilità archeologica.

Valgono le norme di cui al precedente articolo 8.3.2.

### **Sistema delle città murate, manufatti difensivi e siti fortificati – sistema museale**

Este: Museo Archeologico Atestino

Granze: Museo Archeologico Centro di Documentazione sulle Centuriazioni Romane

Villa Estense: Museo Civico dei Villaggi Scomparsi

Carceri: Museo Etnografico Antropologico della Civiltà Contadina

Il Comune di Este tutela le preesistenze medievali e neomedievali di pregio mediante conservazione degli apparati tipologici e costruttivi coperti e scoperti e disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi sovrapposti nelle epoche successive definendo ambiti da conservare, da trasformare e/o da eliminare in qualità di superfetazione; tutela i contesti ambientali e figurativi di pertinenza diretta ed indiretta.

#### **8.3.4.6 Paesaggi da rigenerare (ex art. 24 P.T.C.P.).**

a. In riferimento e ai sensi dell' Art. 24 del P.T.C.P. – Paesaggi da rigenerare, si identificano i paesaggi portatori di valori ambientali e paesaggistici da tutelare e valorizzare.

b. Nel P.A.T.I. dell'Estense si identificano

- il Paesaggio Collinare Euganeo,
- il Paesaggio Fluviale riferito all'Adige

#### **8.3.4.7 Ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.**

**(TAV. A.4)**

a. I P.I. dei Comuni, oltre a quanto previsto al successivo art. 8.3.4.8, disciplinano tali aree ad elevato grado di tutela favorendo ogni intervento volto a mantenere

l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio prescrivendo, ove necessario per la tutela, idonei criteri di progettazione edilizia e mitigazione ambientale per la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

- b. Ove tali aree comprendano Centri Storici di Comuni dotati di specifica normativa per il Centro Storico ai sensi della L.R. 80/80, prevalgono queste ultime norme.

#### **8.3.4.8 Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (TAV. A.3.2)**

- a. La Tav. A.3.2 "Carta delle fragilità-Tutele" individua, coerentemente con il P.T.R.C. ed il P.T.C.P., i seguenti ambiti omogenei:

- bonifiche veneziane: Antico Retratto del Gorzon.

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

### **9 Servizi a Scala Territoriale (TAV. A.4)**

#### **9.1 Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza**

- a. La Tav. A 4 "Carta delle trasformabilità" individua i servizi e le attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza, di interesse sovracomunale quali Istituti e Luoghi della Cultura ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. n. 42/2004, relativi a:

- musei: Este: Museo Archeologico Atestino

- Granze: Museo Archeologico Centro di Documentazione sulle Centuriazioni Romane

- Villa Estense: Museo Civico dei Villaggi Scomparsi

- Carceri: Museo Etnografico Antropologico della Civiltà Contadina.

- grandi complessi monumentali: Carceri – Abbazia di Santa Maria delle Carceri.

- b. I P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T.I., provvedono a:
  1. definire e localizzare le opere e i servizi pubblici di interesse sovracomunale;
  2. disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso;
  3. individuare gli interventi da attuare mediante programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione definendone gli ambiti e i contesti.
- c. Per le attrezzature esistenti i P.I. potranno prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.

In particolare i P.I. dei Comuni di Este, Carceri, Granze e Villa Estense prevedono un organico progetto di valorizzazione in collegamento con il Sistema Museale Provinciale di interesse regionale e con gli altri grandi complessi monumentali del territorio provinciale.

## **10 Settore Turistico – Ricettivo**

### **10.1 Promozione della sostenibilità ambientale nel settore turistico-ricettivo**

#### **10.1.1 Norma generale**

##### **Indirizzi**

Al fine di garantire reale applicabilità degli obiettivi strategici per un turismo sostenibile di visitazione, agriturismo e collegato alle attività del tempo libero, i P.I. rivolgono speciale attenzione al presidio delle seguenti tematiche:

1. impatto dei trasporti;
2. qualità della vita dei residenti e della popolazione turistica;
3. qualità dell'offerta e degli addetti/operatori;
4. allargamento del rapporto domanda/offerta rispetto all'obiettivo della destagionalizzazione;
5. tutela attiva del patrimonio Culturale ed Ambientale funzionali al turismo;
6. tutela attiva delle identità delle destinazioni;
7. diminuzione ed ottimizzazione, utilizzo delle risorse naturali con particolare riferimento all'acqua;
8. diminuzione ed ottimizzazione consumi di energia;
9. diminuzione e gestione dei rifiuti con organizzazione efficace delle raccolte onde evitare le permanenze visibili e prolungate sul territorio.

#### **10.1.2 Norme specifiche**

##### **Prescrizioni**

E' individuata quale strada panoramica di eccellenza la pista ciclabile Chioggia – Montagnana, che attraversa il territorio dell' Estense nei territori comunali di Este ed Ospedaletto Euganeo ed è collegata ai percorsi storico – ambientali di cui al prec. art. 8.3.3.

E' individuato altresì l' itinerario turistico denominato “Strada delle Abbazie e delle Ville del Retratto del Gorzon” che inizia dalla stazione ferroviaria di Este, attraversa il Centro Storico, poi in direzione sud ovest raggiunge il Convento e Santuario di Santa Maria del Tresto a Ospedaletto Euganeo, il complesso monumentale dell' Abbazia di Santa Maria delle Carceri, Palazzo Bonifacio di Villa Estense, prosegue fino alla connessione con la Pista Ciclabile Provinciale del Gorzon, arriva alla Villa Nani Loredan di Sant'Urbano per unirsi con la Pista Ciclabile Provinciale dell'Adige.

Entrambi questi percorsi saranno attrezzati secondo quanto previsto all'art. citato, con punti di informazioni presso le stazioni ferroviarie di Venezia, Mestre, Chioggia, Padova, Este, Monselice e Montagnana e intermodalità ferro – ciclo.

##### **Indirizzi**

I P.I. comunali:

1. favoriscono la creazione di strutture extralberghiere ed agrituristiche nel territorio e all'esterno dei centri storici, con preferenza per gli edifici e complessi di valore testimoniale, le Ville Venete e le case coloniche ed i manufatti di pregio storico-ambientale, mentre privilegiano le strutture di tipologia alberghiera all'interno dei centri storici preferibilmente presso gli edifici di pregio storico – artistico, anche in deroga alle vigenti norme igienico – sanitarie previo parere USL;
2. promuovono il rafforzamento del legame tra gastronomia, produzione alimentare, agricoltura, tradizioni e salvaguardia del paesaggio e delle identità locali incentivando la creazione di idonee strutture di vendita e consumo, anche ristorativi, dei prodotti tipici

della gastronomia locale collegate ai luoghi della produzione primaria, nonché strutture di produzione e vendita dell'artigianato artistico collegato alla tradizione dei siti; si deve privilegiare l'inserimento di tali strutture all'interno degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, le Ville Venete, le case coloniche e gli edifici di pregio storico-ambientale anche in deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie previo parere USL;

3. tutelano attivamente le identità dei siti, preservando colmelli, capitelli, fontane e ogni altro manufatto collegato alla storicità del luogo, curando idoneamente l'impatto delle segnaletiche e delle tabelle pubblicitarie presso gli edifici e lungo le strade pubbliche e progettando un sistema di smaltimento dei rifiuti solidi che eviti la permanenza disordinata degli stessi sul territorio;
4. promuovono l'ottimizzazione dei consumi di energia privilegiando l'adozione delle energie rinnovabili e prevedendo nei Regolamenti Edilizi specifiche norme di compatibilità tra le nuove fonti, gli edifici esistenti ed i manufatti di nuova edificazione.

## **11 Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale**

### **11.1 Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovra comunale (TAV A 4)**

La Tav.A.1 e la Tav. A. 4 "Carta del Vincoli" e "Carta della trasformabilità" individuano rispettivamente le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovra comunale esistente e programmata.

#### **11.1.1 Infrastrutture esistenti (TAV. A.1)**

- a. I Comuni integrano, in sede di PAT, la rete viaria comunale e avranno come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e dovranno recepire la classificazione funzionale della viabilità e le relative fasce di rispetto, integrando la rete stradale del P.A.T.I..
- b. Nuovi tracciati che interferiscono con la rete sovracomunale si potranno prevedere solo in presenza di documentate necessità, previo coordinamento degli interventi e accordi con gli enti proprietari delle strade.

#### **11.1.2 Infrastrutture di progetto (TAV. A.4)**

- a. Il P.A.T.I. indica le eventuali previsioni dei nuovi tracciati e dei potenziamenti delle infrastrutture viarie di livello sovracomunale.
- b. Le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti, di interesse sovracomunale, recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione comunitaria (reti transeuropee), nazionale (P.G.T.L.) nonché del Piano Regionale dei Trasporti, del Piano della Viabilità Provinciale, dei programmi di R.F.I., del Piano relativo al Sistema ferroviario Metropolitano di Superficie Regionale (S.F.M.R.).
- c. La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella Tav. A 4 "Carta della trasformabilità", costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.
- d. All'interno dei "varchi" indicati in scala nelle cartografie del Piano, inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie di carattere sovracomunale/intercomunale, i cui tracciati non sono ancora definiti da progetti di massima, preliminari e definitivi, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico - edilizia che possano compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.
- e. I P.A.T. completano la definizione del sistema delle infrastrutture per la mobilità con l'individuazione della viabilità esistente e di progetto di livello comunale e delle fasce di

rispetto dell'intera viabilità comunale.

- f. Non costituiscono variante al P.A.T.I. le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.

## 12. Attività Produttive

### 12.1 Dimensionamento del P.A.T.I. relativamente alle attività produttive

- a. Il P.A.T.I. conferma integralmente le previsioni urbanistiche del settore produttivo-commerciale previste dai vigenti P.R.G., pari a circa m<sup>2</sup> **3.181.873,50** di cui m<sup>2</sup> **2.509.193,30** già urbanizzati e m<sup>2</sup> **672.680,20** circa non ancora utilizzati;
- b. Il P.A.T.I. recepisce inoltre, a titolo ricognitivo, le previsioni urbanistiche già adottate e trasmesse in Regione. L'eventuale mancata approvazione delle stesse comporterà la conseguente riduzione delle quantità di cui alla tabella riportata al punto c.
- c. Il PATI ammette inoltre gli ampliamenti "fisiologici" delle suddette zone, in armonia con le previsioni ed i limiti stabiliti dal PTCP, come evidenziato nella tabella che segue:

<b>PATI PROVINCIA DI PADOVA - P.A.T.I. DELL'ESTENSE</b>					
<b>AMBITI PRODUTTIVI DA CONFERMARE E RIQUALIFICARE</b>					
<b>COMUNE</b>	<b>SUP. ZONA D EDIFICATA</b>	<b>SUP.ZONA D NON EDIFICATA</b>	<b>SUP.ZONA D COMPLESSIVA</b>	<b>AMPLIAMENTO 5% ZONA D</b>	<b>AMPLIAMENTO 10% ZONA D</b>
			(a) (*)	(a) X 5%(*1)	(a)X10%(*2)
<b>BARBONA</b>	6.250,60	61.615,40	67.866,00	3.393,30	6.786,60
<b>CARCERI</b>	70.470,70	19.241,20	89.711,90	4.485,59	8.971,18
<b>ESTE</b>	1.456.453,70	445.176,10	1.901.629,80	95.081,45	190.162,90
<b>OSPEDALETTO (3)</b>	278.873,20	20.789,80	299.663,00	14.983,15	29.966,30
<b>PONSO</b>	403.380,80	125.857,70	529.238,50	26.461,92	52.923,84
<b>SANT'URBANO</b>	41.700,00	0,00	41.700,00	2.085,00	4.170,00
<b>VIGHIZZOLO</b>	165.417,90	0,00	165.417,90	8.270,89	16.541,78
<b>VILLA ESTENSE</b>	86.646,40	0,00	86.646,40	4.332,32	8.664,64
<b>TOTALE</b>	<b>2.509.193,30</b>	<b>672.680,20</b>	<b>3.181.873,50</b>	<b>159.093,62</b>	<b>318.187,24</b>
<b>legenda/note (art.31 art.33 PTCP)</b>					
(*) vigente alla data di adozione del PTCP + previsioni di espansione produttiva variante adottata PRG alla data di adozione ptcp					
(*1)ampliamento in ambito comunale rivolto a soddisfare reali esigenze fisiologiche di potenziamento e adeguamento delle aziende già esistenti					
(*2)ampliamento da concretizzarsi nelle aree in disponibilità programmate in continuità al riconosciuto polo prod. di rango provinciale					
<b>Il recupero degli insediamenti dismessi ad obsoleti è da considerare prioritario rispetto all'urbanizzazione di nuove aree</b>					

(3) ambito produttivo di interesse comunale per il ricollocamento di attività esistenti

- d. La Tav. A 4 "Carta delle trasformabilità" evidenzia:
- le aree a carattere prevalentemente produttive commerciali e, all'interno di queste, gli ambiti di riqualificazione e riconversione, gli ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale;

2. le linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo/commerciale nei limiti del 5% di quelle previste nel P.R.G. vigente, in conformità all'art. 31 del P.T.C.P.;
- e. Le previsioni di espansione andranno comunque subordinate, tramite accordo con i soggetti e con gli Enti interessati, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti, nonché all'asservimento dei terreni occorrenti ai fini del riequilibrio idrogeologico e di mitigazione degli impatti derivanti anche dagli insediamenti esistenti, sotto il profilo visivo, di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua, nonché di potenziamento dei servizi alle imprese e delle dotazioni infrastrutturali anche aggiuntive rispetto alle esistenti.
- f. A tal proposito, si dovrà tenere conto delle "linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" fissate dal P.T.C.P. (quaderno n. 5).
- g. Le eventuali richieste di ampliamento su singole zone superiori alla percentuale indicata (5%), andranno di regola soddisfatte attraverso l'istituto della "perequazione territoriale e ambientale", a norma del precedente art. 2.2 lett. e) e Allegato 2 punto 7, nelle aree in disponibilità, programmate in contiguità con il riconosciuto polo produttivo di rango provinciale da sviluppare nell'ambito omogeneo individuato dal presente P.A.T.I..
- h. L'Ufficio di Piano del P.A.T.I., come indicato al precedente art. 2.2.c, tiene aggiornata la contabilità delle aree produttive in espansione previste da ciascun Comune, compilando un apposito registro al fine del rispetto dei suddetti limiti.
- i. I singoli P.I. possono introdurre nuove aree di trasformazione produttiva/commerciale, nel rispetto delle indicazioni del P.A.T.I., nei limiti dimensionali stabiliti dal presente articolo, in coerenza con il P.T.C.P., da destinarsi ad aziende presenti da almeno 3 anni nel territorio intercomunale del Estense, al netto delle aree a destinazione produttiva/commerciale finalizzate al trasferimento di attività attualmente ricadenti in ambiti di riqualificazione urbanistico-ambientale per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire.
- j. In sede di programmazione di dette aree, i Comuni sono tenuti alla comunicazione preventiva all'Ufficio di Piano del P.A.T.I. delle modifiche da introdurre con il P.I. ai fini della verifica del rispetto dei suddetti limiti.
- k. Al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc. Il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia. Lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione.
- l. In sede di PAT il Comune di Ospedaletto Euganeo potrà derogare a quanto regolato dalla tabella sopradescritta ampliando le zone produttive esistenti per una superficie territoriale non superiore alla superficie delle attività esistenti incongrue da ricollocare in zona propria.

## **12.2 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile**

E' stata calcolata per ogni Comune, secondo una procedura operativa semplificata, da verificarsi in sede di PAT, la Superficie Agricola Utilizzata, al fine di determinare la Superficie Massima



Trasformabile di progetto. Nella tabella che segue sono quindi riportati i dati per ogni Comune relativamente alla Superficie Agricola Utilizzabile, alla Superficie Territoriale, al rapporto tra SAU e Superficie Territoriale ed alla SAU trasformabile nel decennio .

Ogni singolo comune in sede di redazione del proprio PAT, determinerà in via definitiva la SAU trasformabile nel decennio sulla base dell'uso reale del suolo; i valori riportati nella tabella seguente sono, comunque, da ritenersi cautelativi rispetto a quelli definitivi.

CALCOLO ANALITICO SAU ESTENSE							
NomeCom	SAU	STC	SAU/STC	ABBATTIMENTO SAU 5%	SAU-5%	COEF	SAU TRASFORMABILE NEL DECENNIO
Babona	6.861.925,80	8.587.455,30	79%	75%	6.518.829,51	1,3%	84.744,78
Carceri	7.761.107,10	9.718.645,50	80%	75%	7.373.051,75	1,3%	95.849,67
Este	21.753.238,10	32.743.571,80	66%	63%	20.665.576,20	1,3%	268.652,49
Ospedaletto euganeo	16.268.169,00	21.427.052,80	75%	72%	15.454.760,55	1,3%	200.911,88
Ponso	8.313.705,60	10.972.029,60	75%	71%	7.898.020,32	1,3%	102.674,26
Vighizzolo d'este	14.738.392,30	17.131.495,90	86%	82%	14.001.472,69	1,3%	182.019,14
Villa estense	13.381.944,60	15.880.149,40	84%	80%	12.712.847,37	1,3%	165.267,02
Sant'urbano	26.808.704,30	32.053.070,70	83%	79%	25.468.269,09	1,3%	331.087,49
<b>TOT</b>							<b>1.431.206,73</b>

### 12.3 Aree di urbanizzazione consolidata (TAV. A.4)

Le aree di urbanizzazione consolidata individuate nella Tav. A 4 "Carta della trasformabilità", rappresentano i contesti territoriali di "completamento", sia residenziali che produttivi, dotati delle principali opere di urbanizzazione, all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, attuabili nel rispetto delle norme tecniche del P.A.T.I. Relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata individuate per le destinazioni non produttive, va precisato che le stesse hanno carattere indicativo in quanto tematismi non oggetto del P.A.T.I. La loro esatta perimetrazione sarà definita in sede di redazione del P.A.T. residuale con riferimento allo stato di attuazione dei P.R.G. ed alle determinazioni regionali relative alle varianti adottate e non ancora approvate alla data di adozione del presente P.A.T.I.

- a. Per tali aree i P.I. definiranno le modalità di intervento, destinazioni d'uso e parametri edificatori.
- b. I P.I., relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvedono a:
  1. individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  2. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
  3. definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
  4. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  5. prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

- c. Nelle aree a destinazione produttiva , al fine di contenere il consumo del territorio , al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire quanto già indicato al precedente art. 12.1 lett. l.

#### **12.3.1 Aree di urbanizzazione programmata-produttivo (TAV. A.4)**

Le aree di urbanizzazione programmata -produttivo individuate nella Tav. A 4 “Carta della trasformabilità”, rappresentano gli ambiti territoriali già programmati dai vigenti PRG a destinazione produttiva (z.t.o. “D”), **nei quali non è stata** convenzionata la strumentazione attuativa alla data di adozione del presente piano, e che il PATI stesso provvede a confermare .

#### **12.4 Aree di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo (TAV. A.4)**

Le aree di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo” individuate nella Tav. A4 “Carta della trasformabilità”, cioè le parti del territorio in cui inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d’uso e indici edilizi.

- a. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che saranno definite dai P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.
- b. L’individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:
1. la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione” così come individuati al successivo articolo, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua, nei limiti di cui all’art. 2.4.a;
  2. l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
  3. la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo” sulla scorta dei criteri e modalità applicativi della perequazione urbanistica di cui all’art. 2.2 lett. e) e Allegato 2 punto 1;
  4. tutte le nuove aree di espansione dovranno essere assoggettate a P.U.A..
- c. Il P.I. privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve dovrà seguire, nell’ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
1. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T.I. e dal P.I.;
  2. aree trasformabili significative poste all’interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.I.;
  3. altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

## **12.5 Limiti fisici alla nuova edificazione (TAV. A.4)**

- a. La Tav. A 4 “Carta delle trasformabilità” individua i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti, produttivi, commerciali e direzionali, corrispondenti alle barriere infrastrutturali di cui all’art. 6.1.4.5. L’individuazione cartografica di tali limiti è comprensiva delle fasce di mitigazione di cui al citato articolo 6.1.4.5..
- b. Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T.I., possono prevedere parziali variazioni dei limiti di cui all’art. 6.1.4.5, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio di P.I. rispetto al P.A.T.I., nel rispetto dell’art. 2.4.

## **12.6 Attività produttive/commerciali in zona impropria**

- a. I P.I. individuano le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:
  1. consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
  2. compatibilità con il contesto;
  3. condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
  4. dotazione di opere di urbanizzazione.
- b. Rispetto a tale valutazione i P.I. indicano, in particolare:
  1. le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
  2. le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali i P.I. definiscono la specifica normativa, con possibilità di ampliamento (con esclusione delle attività commerciali) comunque non superiore all’80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500 di s.l.p., escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l’inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.I..
- c. I P.I. possono stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l’integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell’area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

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

- a. Il campo di applicazione dello sportello unico di cui al D.P.R. n. 447/1998 e art. 48/11 relativamente alle attività economiche, in variante al P.A.T.I. ed ai P.I., è limitato all’ampliamento di quelle esistenti in Z.T.O. D che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con esclusione di tutte quelle ricadenti in zone vincolate e in ambiti agricoli di buona integrità.
- b. Gli interventi ammessi in zona agricola con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore all’80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500 di s.l.p., escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:
  1. comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell’attività in zona propria;
  2. comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l’inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.I.;
  3. comportino l’ampliamento di strutture precarie;
  4. comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;

5. comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  6. comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  7. comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc..
- c. Inoltre, nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.
- d. Dovrà essere quantificata la “capacità di carico ambientale”, ossia il livello soglia di attività antropiche associabile ad una determinata scelta progettuale oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, ossia degli ecosistemi presenti nel territorio, quindi la necessità di approntare interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell’ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.
- e. A tal fine possono trovare applicazione le metodiche, i criteri ed i parametri contenute nelle “Linee guida per una progettazione energeticamente ed ambientalmente sostenibile” e nelle “Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi” di cui ai quaderni 4 e 5 allegati al P.T.C.P..
- f. Al fine di ridurre l’impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, utile diventa l’utilizzo del “verde come strumento di recupero dell’ambiente”, finalizzato a quanto di seguito sintetizzato:
1. controllo dell’inquinamento diffuso:
    - inquinamento atmosferico (particolato solido, inquinanti gassosi, ciclo biochimico del carbonio);
    - inquinamento acustico (riduzione inquinamento acustico stradale);
    - inquinamento idrico (i processi di depurazione, zone umide artificiali, relazioni pianta-terreno);
  2. regolazione idrotermica dell’ambiente e salvaguardia del suolo:
    - regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo;
  3. funzione di equilibrio tra le specie;
  4. riduzione dell’impatto ambientale;
  5. miglioramento del paesaggio.
- g. I quaderni allegati al PTCP forniscono, infine, alcuni sussidi progettuali relativi alle principali tipologie dei sistemi vegetali:
1. quinte vegetative (siepi, fasce vegetali lungo infrastrutture lineari, fasce di forestazione urbana, rilevati con copertura vegetale);
  2. schermi a struttura mista (terre armate rinforzate vegetate, muri vegetati);
  3. realizzazione delle nuove unità naturali (localizzazione, vincoli normativi).
- h. 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.
- i. Gli interventi ammessi in zona propria (zto “D”) dovranno rispettare le limitazioni di cui alla vigente normativa in materia; anche per questi interventi valgono le indicazioni di cui al punto b lett. 3,5,7 del presente articolo.

## 12.8 Poli produttivi di interesse provinciale

- a. Il P.A.T.I., coerentemente con l'art. 31 del P.T.C.P., conferma ed individua i poli produttivi di interesse provinciale.
- b. Trattasi di poli produttivi esistenti da confermare, riconosciuti dal P.T.C.P., oramai consolidati, che potranno svilupparsi nei limiti di cui all'art. 31 del P.T.C.P. e della tabella di cui al precedente art. 12.1.
- c. Le eventuali previsioni di espansione da operarsi attraverso i P.I. andranno subordinate, tramite accordo con i soggetti attuatori, alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione nonché di quelle aggiuntive, anche comportanti l'asservimento dei terreni, finalizzate al riequilibrio idrogeologico, alla mitigazione degli impatti delle zone industriali esistenti, sotto il profilo visivo, di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua, nonché al potenziamento dei servizi alle imprese e delle dotazioni infrastrutturali esistenti, coerentemente con le "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" del P.T.C.P. (quaderno 5).

### **13. Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile**

#### **13.1 Utilizzo dell'energia geotermica mediante scambiatori a circuito chiuso (sonde geotermiche)**

L'ambito del Estense si presta ottimamente all'utilizzo di questa tecnologia poiché sono presenti terreni fini saturi sotto i primi metri di profondità e la presenza d'acqua nel sottosuolo favorisce lo scambio termico.

##### **Prescrizioni:**

- 1. utilizzare sistemi di posa delle sonde geotermiche che garantiscano un adeguato isolamento delle falde acquifere presenti (ad es. rivestimento provvisorio di tutta la perforazione) sia in fase di esecuzione sia in fase di cementazione;
- 2. assicurarsi che la cementazione delle sonde sia eseguita a regola d'arte ed in modo adeguato da fondo foro fino a completo intasamento e con prodotti ecocompatibili;
- 3. dimensionare gli impianti in modo tale da poter utilizzare soltanto acqua come fluido vettore all'interno delle sonde, per evitare fenomeni di inquinamento in caso di perdita del sistema;
- 4. per impianti che sfruttino industrialmente l'energia geotermica o per impianti civili di grosse dimensioni, prevedere un adeguato studio geologico che valuti attentamente nel tempo la compatibilità dell'impianto per quanto riguarda i terreni e le falde presenti.

#### **13.2 Promozione di iniziative volte all'uso corretto delle risorse energetiche e allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili**

- a. Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti N.T. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile, applicando sia il Regolamento Edilizio che le "Linee guida per una progettazione energeticamente ed ambientalmente sostenibile" (Quaderno n. 4 del P.T.C.P. della Provincia di Padova).
- b. In sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali (P.A.T., P.I.) i Comuni individuano interventi che:
  - 1. consentano, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche, il massimo utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sistemi edilizi a basso consumo;
  - 2. localizzino aree idonee all'applicazione di eventuali fonti rinnovabili di energia presenti o ipotizzabili sul territorio comunale;
  - 3. introducano modifiche ai regolamenti edilizi locali tali da incentivare economicamente la

- progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti. Le norme di “Architettura sostenibile”, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano una serie di incentivi economici volti a compensazione dei maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio;
4. promuovano “Accordi Volontari” con gli operatori del settore e con le categorie economiche interessate (associazioni di consumatori professionisti, costruttori, produttori, ecc.) per una corretta applicazione del “Regolamento Edilizio Sostenibile”.
- c. I Comuni del PATI, di concerto con la Provincia, entro 90 giorni dall’approvazione del P.A.T.I. elaborerà un Regolamento Edilizio Sostenibile Tipo e la disciplina tecnica e procedimentale di dettaglio per consentire la determinazione dei requisiti, del punteggio conseguibile per accedere ai diversi livelli degli incentivi economici e urbanistico-edilizi.

### **13.3 Riduzione delle emissioni dei gas climalteranti**

- a. La protezione del clima rappresenta un aspetto fondamentale della politica di sostenibilità dei Comuni del P.A.T.I. del Estense. Nel perseguire gli obiettivi della riduzione delle emissioni dei gas serra climalteranti i comuni possono, attraverso una adesione volontaria, aderire al “Progetto CLIPAD”, allegato al presente Piano, strumento generale messo a disposizione della Provincia di Padova. Tale progetto è mirato a creare una diffusa consapevolezza sulle problematiche legate al cambiamento climatico e a fissare un obiettivo di riduzione dei gas serra rispetto alla quantità globale emessa per l’applicazione della pianificazione prevista nel proprio territorio.
- b. La compensazione ambientale potrà essere realizzata mediante:
  1. interventi direttamente nel territorio;
  2. attraverso l’acquisizione di crediti di emissione;
  3. attraverso l’acquisizione di certificati nell’ambito dei meccanismi flessibili del Protocollo di Kyoto;
  4. altri schemi volontari di riduzione delle emissioni.
- c. Per l’applicazione del progetto CLIPAD, i Comuni potranno ricercare partner pubblici e privati che assicurino le risorse necessarie alla realizzazione di progetti e/o all’acquisto di crediti che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati.
- d. Le principali azioni del progetto CLIPAD sono:
  1. efficientizzazione energetica negli edifici della pubblica amministrazione;
  2. interventi di ottimizzazione dei consumi e utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili;
  3. creazione di aree forestabili
  4. trasporti;
  5. edilizia sostenibile.

## **Titolo III – Disposizioni generali per la pianificazione**

### **14. Azioni strategiche**

#### **14.1 Disposizioni generali**

- a. Nella qualificazione delle aree per gli insediamenti produttivi/commerciali, il P.A.T.I., coerentemente con l'art. 31 del P.T.C.P., persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:
  1. sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, favorendo funzioni sin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;
  2. lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
  3. riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti, attuando le linee guida indicate nel Quaderno n. 5 del P.T.C.P.;
  4. raccolta dell'acqua meteorica, anche tramite l'uso degli impianti per il contenimento dell'impatto idraulico, per un loro riutilizzo compatibile con le attività dell'area;
  5. riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti;
  6. previsione delle linee preferenziali di sviluppo in contiguità con aree già individuate;
  7. particolare attenzione rivolta agli insediamenti prossimi a zone residenziali, da separarsi, in ogni caso con opportune barriere vegetali;
  8. qualificazione e potenziamento delle attività di logistica della produzione;
  9. compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta nelle aree per i nuovi insediamenti o nelle aree di trasformazione
- b. Le modalità di compensazione della CO<sub>2</sub> saranno stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:
  1. aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
  2. energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
  3. efficienza energetica (edifici, impianti produttivi);
  4. acquisto crediti di emissione.
- c. Nel caso in cui, già in sede di P.U.A., si conoscessero le attività da insediare (tipologia degli edifici, degli impianti e dei cicli produttivi), si possono sostituire le stime di CO<sub>2</sub> da compensare, così come indicate nel Rapporto Ambientale, con i dati esatti forniti dalle attività produttive, comprensivi della quota afferente al trasporto delle merci.
- d. Le aree da adibire a bosco di pianura potranno essere monetizzate ma non compensate con opere. I Comuni riporteranno annualmente, in occasione della redazione del bilancio amministrativo, un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO<sub>2</sub> compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.
- e. Con tali introiti i Comuni si impegnano a realizzare congiuntamente, in pro-quota della quantità di nuove aree produttive del P.A.T.I., i boschi di pianura all'interno della rete ecologica prevista nell'area intercomunale, dando priorità alle aree indicate come "Aree di

connessione naturalistica” di primo e secondo grado e “Ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione”.

#### **14.2 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)**

a. Il P.A.T.I., considerata la sua valenza intercomunale limitata alla disciplina di alcuni temi di interesse sovracomunale, individua ATO di tipo produttivo senza operare distinzione tra le destinazioni ammesse all'interno delle zone produttive e senza indicare gli standard urbanistici relativi ai carichi insediativi aggiuntivi, da definirsi in sede di redazione del P.A.T. residuale nel rispetto delle quantità minime stabilite dall'art.31 della L.R. 11/2004 e della disciplina regionale vigente in materia di attività commerciali . In tale sede gli ATO di tipo produttivo potranno essere integrati ad altri ATO o costituirne dei “sotto-ambiti”, in relazione a valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

b. Qualora sia presente più di un ATO di tipo produttivo all'interno del territorio dei singoli comuni, il P.A.T. residuale stabilirà la quota di carico insediativo aggiuntivo da attribuire a ciascun ATO produttivo, nel rispetto delle indicazioni della Tav.A4 e delle quantità massime stabilite dall'art.12 delle presenti norme, sulla base delle destinazioni effettivamente previste tra quelle commerciali, direzionali, artigianali e industriali.

#### **15. Disposizioni per i Piani di Intervento (art.li 17 e 18 L.R. n. 11/2004)**

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte delineate dal P.A.T.I., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

#### **16. Disposizioni sull'efficacia dei P.R.G. vigenti**

Le previsioni del P.A.T.I. tematico, relativamente ai temi di interesse pubblico o di pubblica utilità, sono recepite dai Piani Regolatori vigenti con le procedure di cui al comma 1 ter dell'articolo 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

### **Titolo IV – Disposizioni per la disciplina dei tematismi correlati**

Il titolo si compone di due allegati inerenti rispettivamente la ricognizione di tutti i vincoli presenti nel territorio del Estense, nonché le norme specifiche sui procedimenti correlati alla così detta urbanistica contrattata ( accordi tra pubblico/privato, accordi di programma); inoltre si affrontano le tematiche relative al credito edilizio, alla compensazione e alla perequazione urbanistica/territoriale, quali strumenti la cui applicazione risulta più propriamente applicabile nel sistema insediativo/residenziale che produttivo; tali disposizioni rappresentano pertanto criteri e modalità che i Comuni avranno come riferimento per la redazione dei propri PAT residuali e PI.

#### **Allegato 1 – Ricognizione dei vincoli: zone di tutela, fasce di rispetto e servitù (TAV. A.1)**

##### **Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela**

I seguenti elementi:

idrografia, discariche, depuratori, viabilità, ferrovia, elettrodotti, pozzi di prelievo, metanodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, aree a rischio di incidente



rilevante, aeroporto, zone militari, ecc., sono generatori di fasce o aree di rispetto, come definite e regolate da specifiche disposizioni vigenti in materia, finalizzate alla tutela dei beni, infrastrutture, servizi e della salute umana.

Dette aree, che possono essere utilizzate anche per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui si riferiscono, non imprimono al territorio una specifica destinazione, per cui la loro classificazione urbanistica, in sede di P.I., laddove ciò non sia diversamente stabilito dallo stesso P.I., è la medesima delle aree adiacenti.

In tali aree:

- la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado realizzate nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004;
- sono consentite, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. n. 11/2004, compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. n. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

#### **1. Discariche - fasce di rispetto (D.Lgs. n. 36/2003)**

La fascia di rispetto per le discariche è stabilita in m 150 dal perimetro dell'area destinata alla raccolta di rifiuti secchi o comunque non putrescibili.

Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e incremento delle unità abitative.

La fascia di rispetto si estingue automaticamente con la bonifica dell'attività autorizzata.

#### **2. Depuratori – fasce di rispetto**

Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

La Tav. A1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" individua gli impianti di depurazione.

Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977.

Per gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.

In ogni caso l'estensione di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc..

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

### **3. Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934, n. 1265)**

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni).

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934:

- a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001;
- b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.

Gli interventi di cui al punto b) in zona agricola sono consentiti esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

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

### **4. Elettrodotti – fasce di rispetto**

La tav. A1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua le linee degli elettrodotti, il P.A.T. definisce le relative fasce di rispetto in merito alla tipologia ed alle caratteristiche, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

La profondità delle fasce potranno variare senza che queste costituiscano variante al PATI, in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto da parte dell'A.R.P.A. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali vigenti ed in particolare della legislazione regionale attuativa vigente.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale in materia, nell'ambito delle fasce di rispetto dell'elettrodotto non sono consentite nuove destinazioni residenziali, scolastiche, aree gioco per l'infanzia ed in ogni caso destinazioni comportanti la permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere.

### **5. Pozzi di prelievo – fasce di rispetto**

La Tav. A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua i pozzi di prelievo rispetto ai quali verranno individuate le fasce di rispetto ai sensi del 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”.

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative della acque da destinare al consumo umano, il P.A.T./ P.I. stabilisce 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;
- l'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa;
- le zone di rispetto sono previste per tutelare le risorse idriche con un'estensione di raggio di 200 m rispetto al punto di captazione.

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.

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.

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.

## **6. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

La Tav. A.1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relativa a reti e servizi di comunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle telecomunicazioni elettroniche".

Nell'elaborazione dei P.A.T., così come previsto dall'art. 13, comma 1, lett. q) della citata L.R. n. 11/2004, i Comuni – ai fini dell'esercizio delle proprie funzioni relative al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 del D. Lgs. n. 259/2003 – provvedono a stabilire i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs. n. 259/2003.

Per rispondere ai principi di razionalità dell'azione amministrativa, l'esigenza di introdurre criteri minimi di conoscenza preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti – anche al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio, nonché ambientale e della assentibilità di queste installazioni – può trovare concretezza operativa attraverso la formazione di un "piano delle installazioni" anche di valenza intercomunale, sentito l'A.R.P.A.V., nel quale sono riportati gli impianti da installare e gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.

## **7. Idrografia – fasce di rispetto**

## **7.1 Rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali (L.R. 11/2004 art. 41, lettera g)**

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali, è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue che il P.A.T. e il P.I. potranno meglio definire e relativamente alle quali potranno fissare distanze diverse.

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:

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

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

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;
- d) per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art.44.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

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 rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente.

## **7.2 Scoli e altri corsi d'acqua minori**

In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368:

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

## **8. Viabilità esistente di interesse sovracomunale**

La Tav. A.1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale esistenti.

Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità di tipo autostradale, statale, regionale e provinciale .

La Tav. A.4 "Carta della trasformabilità" integra il sistema della viabilità di interesse sovracomunale mediante previsioni di nuova viabilità compreso il potenziamento della viabilità esistente, e le previsioni di mobilità ciclabile di livello intercomunale.

I P.A.T. completano la definizione del sistema delle infrastrutture per la mobilità con l'individuazione della viabilità esistente e di progetto di interesse comunale e delle fasce di rispetto dell'intera viabilità comunale.

Nelle fasce di rispetto stradali, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, 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, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale; in ogni caso per opere di rango sovracomunale sarà necessario acquisire il benestare dell'Ente proprietario della strada.

Il P.I. completa l'individuazione della viabilità e delle relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

## **9 Gasdotti – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)**

Nella tav. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono individuati i tracciati dei metanodotti; i P.A.T. definiscono le fasce di rispetto. Eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

## **Allegato 2 – Norme specifiche sui procedimenti**

### **1. Perequazione urbanistica**

#### **1.1 Definizione**

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

#### **1.2 Criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica**

Per i tematismi affrontati e disciplinati dal P.A.T.I., la realizzazione unitaria degli interventi di trasformazione avviene per ambiti territoriali da assoggettare a P.U.A. - o comparti urbanistici - da individuare con il P.I. all'interno degli ambiti territoriali omogenei, con riferimento alle “linee preferenziali di sviluppo” e/o agli ambiti di riqualificazione previsti nella Tav. 4 del P.A.T.I., in applicazione - a scala comunale e secondo le modalità previste - della perequazione urbanistica.

Gli interventi previsti dai P.R.G. vigenti già disciplinati secondo principi perequativi, nonché gli interventi già convenzionati e quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso alla data di adozione del P.A.T.I., purché riguardanti i tematismi oggetto del P.A.T.I., continuano ad essere disciplinati dai Piani Regolatori Generali vigenti al momento dell'adozione del presente P.A.T.I..

Il P.U.A. perequato:

- definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;
- indicherà, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi

dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

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

Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo. Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

Nel caso che il P.A.T.I. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, i Comuni possono – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui al successivo punto 1.3.

Le Amministrazioni Comunali possono selezionare con il P.I. la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

### **1.3 Attuazione della perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale banditrice intende perseguire all'interno di ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I.;
- l'indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale (mc/mq) del P.U.A. in funzione della quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dai singoli P.A.T.;
- destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti con i seguenti contenuti minimi:
  - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;

- modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- garanzie di carattere finanziario;
- tempi e fasi per la realizzazione del programma;
- la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

Prima dell'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti - titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica - atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:

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

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando e della relativa selezione, in alternativa deve adottare una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, che riporti:

- i parametri dimensionali dell'intervento;
- i criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

## **2 – Credito edilizio**

### **2.1 Definizione**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del P.A.T.I. per i tematismi di cui all'articolo 1 delle NT, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004, come definita al successivo punto 3.

### **2.2 Criteri e modalità di applicazione del credito edilizio**

Il Piano degli Interventi (P.I.) individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da

raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.

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

Il credito edilizio si concretizza per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standard urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

La quantità di credito edilizio, espressa nei termini di volume urbanistico o superficie lorda di pavimento, è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile demolito (fabbricato principale, strutture accessorie, spazi pertinenziali) – incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale – ed il valore venale, per unità di volume o di superficie, riferito all'ambito territoriale all'uopo individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), maggiorato del 20%, da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

### **2.3 Attuazione del credito edilizio**

Il P.I. integra l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, in particolare, per i tematismi del presente P.A.T.I., nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.I. e dai singoli P.A.T.;
- b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants, ne risultano in contrasto;
- f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
- g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

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

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

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;



- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

### **3 – Compensazione urbanistica**

#### **3.1 Definizione**

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

#### **3.2 Criteri e modalità di applicazione della compensazione urbanistica**

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

### **4 – Accordi tra soggetti pubblici e privati**

#### **4.1 Definizione**

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

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

#### **4.2 Criteri e procedure di applicazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati negli atti di programmazione negoziata**

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

Per i temi affrontati e disciplinati dal P.A.T.I., gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I. nel rispetto degli obiettivi del P.A.T.I. e delle "linee preferenziali di sviluppo" e/o riqualificazione di cui alla Tav. 4 del P.A.T.I..

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

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

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

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

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

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

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

## **5 – Accordo di programma**

### **5.1 Definizione**

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

### **5.2 Procedure di applicazione dell'accordo di programma**

Si applicano le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000.

## **6 - Intese**

### **6.1 Finalità**

Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T.I., P.A.T. e del P.I. adottati, il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.

### **6.2 Procedure**

Si applicano le procedure previste dall'art. 28, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i..

## **7 - Perequazione territoriale e ambientale**

### **7.1 Definizione**

La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi di concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; è legata al livello d'intervento "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri e, in particolare, di evitare le sperequazioni derivanti dalla tendenziale concentrazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale specificatamente previsti dal P.T.C.P..

Analogamente e per le finalità sopra descritte, la perequazione ambientale persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.

La "relazione di progetto" del presente P.A.T.I. riporta uno schema-guida sintetico a riepilogo:

- dei principali ruoli assunti dai soggetti coinvolti di rango istituzionale (Comuni e Provincia in particolare);
- dei contenuti previsionali da evidenziare nella "convenzione di compensazione";
- delle modalità di utilizzo delle risorse conferite (dalle priorità agli utilizzi complementari).

## **7.2 Ambito di applicazione**

I progetti di sviluppo che rientrano nel campo di applicazione della perequazione territoriale e ambientale sono quelli che interessano ambiti di natura sovracomunale.

Le funzioni strategiche di rilevanza sovracomunale sono intese come caratterizzate da effetti territoriali ed ambientali che si riflettono oltre i confini del territorio comunale in cui sono localizzate.

Più precisamente per questi ambiti, il P.A.T.I. – coerentemente con i contenuti del P.T.C.P. di cui all'art. 22 della L.R. n. 11/2004 – recepisce gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale, con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali.

La valenza territoriale dei progetti di area vasta per la quale è applicabile, dal punto di vista preferenziale, la metodica della perequazione territoriale e ambientale, riguarda:

- gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza provinciale, nonché le zone umide, i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio;
- la formazione e valorizzazione dei distretti produttivi di cui alla L.R. n. 8/2003 "Disciplina dei distretti produttivi ed interventi di politica industriale locale";
- gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita.

## **7.3 Criteri e modalità di applicazione della perequazione territoriale**

I progetti di sviluppo, di cui al punto precedente, dovranno essere informati tramite adeguate analisi delle implicazioni economico-finanziarie, in termini di costi e benefici, derivanti dal progetto medesimo.

Pre-requisito per l'applicazione della perequazione è:

- la determinazione dell'ammontare delle risorse finanziarie necessarie per provvedere alla compensazione;
- l'individuazione di adeguate fonti di finanziamento;

- la definizione delle concrete modalità da seguire sul piano amministrativo in sede di compensazione fra i soggetti beneficiati e quelli svantaggiati.

La definizione dell'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i Comuni interessati è regolata dalla "convenzione di compensazione", nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 16, c. 3, lett. c), della L.R. n. 11/2004.

Per il tematismo affrontato e disciplinato dal P.A.T.I., relativo al polo produttivo di rango provinciale, in coerenza con l'art. 31 delle N.T. del P.T.C.P., è prevista l'attuazione per tramite della perequazione territoriale e ambientale nel caso di richiesta di ampliamento, avanzata dai singoli Comuni, superiore al 5% e fino ad un massimo del 10% delle proprie z.t.o. "D".

La perequazione territoriale e ambientale trova applicazione per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici od atti di programmazione negoziata, all'interno delle zone territoriali omogenee.

Il P.U.A. definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004.

L'Ufficio di Piano del P.A.T.I. tiene aggiornata la contabilità delle aree produttive in espansione previste da ciascun Comune, compilando un apposito registro.

#### **7.4 Attuazione della perequazione territoriale**

Rispetto alla pianificazione di area vasta esercitata dal P.T.C.P., il P.A.T.I. – per tramite della perequazione territoriale e ambientale – ha il compito di compensare le esternalità che si creano all'interno degli ambiti associativi intercomunali, quale corollario della fissazione di comuni obiettivi strategici relativamente alle scelte insediative, con particolare riferimento alle attività produttive ed al loro standard qualitativo, secondo quanto stabilito dall'art. 31 del P.T.C.P..

Da ciò la necessità di elaborare un modello per determinare le implicazioni economico-finanziarie derivanti in termini di maggiori entrate e spese per i bilanci dei Comuni coinvolti nella realizzazione di un progetto di sviluppo produttivo a scala sovracomunale, dotato di adeguati caratteri qualitativi ai fini della sua sostenibilità ambientale.

Le attività da svolgere per la valutazione dei benefici e dei costi sono articolabili nelle seguenti fasi.

##### **a) Prima fase:**

individuazione dell'ambito di analisi e degli Enti interessati dalle esternalità derivanti dal progetto di sviluppo.

Nel caso del "polo produttivo" si considerano i Comuni coinvolti, gli altri Enti istituzionalmente interessati e le aziende operanti nei settori dei servizi locali.

##### **b) Seconda fase:**

individuazione dei "fattori di beneficio" e dei "fattori di costo" derivanti dalla realizzazione del progetto di sviluppo "polo produttivo" di rango provinciale, per ognuno dei quali vanno individuati, in termini monetari, adeguati parametri di misurazione.

I fattori di beneficio e di costo sono suddivisi nelle due categorie:

- 1) fattori direttamente incidenti sui bilanci degli Comuni coinvolti nel progetto.

In questa prima categoria di "benefici" rientrano:

- l'incremento delle entrate derivanti al Comune che detiene la territorialità del

polo per la riscossione degli oneri di urbanizzazione secondaria e dei contributi relativi al costo di costruzione;

- l'incremento delle entrate tributarie connesse sia ai maggiori valori immobiliari assunti dagli insediamenti, sia ad altre basi imponibili (anche in costanza delle aliquote fiscali).

In questa prima categoria di “costi” rientrano:

- gli oneri di adeguamento del sistema delle varie infrastrutture di servizio al territorio;
- gli oneri di potenziamento ed adeguamento dei servizi pubblici locali (da quelli comunali di base al trasporto pubblico) forniti sia alla popolazione residente, sia alla nuova popolazione attratta dall'espansione del Polo;
- gli oneri di intervento pubblico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, quanto essi non possono essere posti direttamente a carico dei soggetti che promuovono il progetto;
- gli oneri di manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione (primari e secondaria) non direttamente applicabili a carico dei soggetti che realizzano il progetto.

2) Fattori di carattere più generale che ricadono sulla comunità locale.

In questa seconda categoria di “benefici”:

- l'incremento dell'occupazione e dei redditi e gli eventuali effetti indotti sulla locale struttura terziaria;
- l'incremento del “rango territoriale” dell'ambito amministrativo direttamente interessato, grazie all'incremento dei fattori di “attrazione” nei confronti del sistema produttivo in senso lato;
- gli eventuali effetti di miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche nell'ambito territoriale direttamente interessato, in seguito a interventi di recupero e riqualificazione di aree già parzialmente interessate da insediamenti (produttivi e non), nonché in seguito a specifici provvedimenti di mitigazione ambientale e paesaggistica, posti a carico dei soggetti che promuovono l'iniziale progetto (perequazione ambientale).

In questa seconda categoria di “costi” rientrano:

- la sostituzione di suolo per usi agricoli;
- l'incremento dei fattori di congestione per la rete infrastrutturale viaria;
- gli eventuali effetti di compromissione dei fattori di “attrazione” nei confronti del sistema economico – produttivo fino all'eventuale incremento dei rischi di incidenti ambientali;
- la possibile e non mitigabile compromissione paesaggistica del contesto territoriale in cui è destinato ad essere realizzato l'intervento.

**c) Terza fase:**

incentrata sulla taratura del modello progettuale in base alla specifica situazione territoriale, finalizzata a:

- verificare l'effettiva esistenza dei “fattori di beneficio e di costo” e loro traduzione in termini monetari e/o in giudizi di valore;
- elaborare scenari di sviluppo alternativi integrando le ulteriori previsioni di sviluppo relative al completamento e/o espansione del sistema produttivo esistente nell'ambito territoriale considerato; tali scenari devono prevedere una serie di ipotesi riguardanti le modalità, i tempi di attuazione, la tipologia prevalente di attività produttive insediabili,

gli effetti indotti in termini di manodopera attratta, di distribuzione territoriale della popolazione aggiuntiva, di nuova domanda di servizi e di mobilità.

A questo proposito verranno considerati tre scenari di riferimento:

1. scenario “tendenziale di riferimento” elaborato sulla base degli andamenti storici di crescita del PIL locale e dell’andamento demografico, escludendo l’effetto del progetto di sviluppo;
2. scenario “tradizionale” che prevede l’insediamento di attività tradizionali e le relative opere di riqualificazione ambientale/territoriale;
3. scenario “innovativo” che prefigura l’insediamento di attività a più elevata specializzazione e tecnologicamente avanzate e le relative opere di riqualificazione ambientale/territoriale.

**d) Quarta fase:**

relativa all’elaborazione del “bilancio economico pluriennale” inerente a ciascun scenario considerato.

Il “bilancio economico pluriennale” prenderà in esame due fondamentali periodi:

- il primo inizia con l’anno in cui si prevede l’avvio della realizzazione del progetto ed avrà una durata pari al numero di anni entro il quale dovrebbe avvenire il suo completamento;
- il secondo sarà quello durante il quale si manifestano gli ulteriori effetti del progetto, una volta completato, ed avrà una durata sufficientemente lunga da evidenziare almeno il sorgere dell’effetto più lontano nel tempo.

Il “bilancio economico pluriennale” sarà composto, principalmente, da tre voci:

- 1) le maggiori “entrate” previste per gli Enti interessati;
- 2) le maggiori “spese” che gli stessi Enti dovranno sostenere;
- 3) i “saldi” complessivi che si determinano ovviamente deducendo dalle entrate le corrispondenti spese.

I “valori finanziari” iscritti nel bilancio costituiscono gli “incrementi” delle voci di entrata e di uscita del medesimo, rispetto a quelli dell’anno iniziale del periodo di riferimento, derivanti dalla realizzazione del progetto e riguardanti tutte le voci ragionevolmente quantificabili fra quelle indicate nelle fasi precedenti.

Tali voci saranno riordinate nelle seguenti categorie:

- dirette (quelle derivanti dalla realizzazione del progetto produttivo e delle infrastrutture connesse);
- indirette (quelle derivanti dall’adeguamento dei servizi impiegati dalle attività produttive una volta insediate);
- indotte (quelle derivanti dall’adeguamento delle infrastrutture sociali dovuto all’aumento dell’occupazione e della connessa popolazione).

I “saldi determinanti” (ma anche i “saldi parziali”) ai fini della valutazione delle implicazioni derivanti dal progetto sono quelli che interessano i Comuni direttamente coinvolti nella sua realizzazione, i quali dovranno assumerli come riferimento per le loro strategie di azione, a prescindere dalla successiva operazione di “compensazione”.

Il bilancio deve essere elaborato anche in una versione cumulativa al fine di evidenziare l’alternarsi delle situazioni di surplus o di deficit che si manifestano per ciascuno degli Enti nell’arco temporale considerato.

**e) Quinta fase:**

l'impiego del surplus di risorse finanziarie conseguente alla realizzazione del progetto di sviluppo produttivo realizzato in taluni contesti territoriali ed amministrativi (ambiti preferenziali) a favore di quei contesti dove i costi da sostenere nel perseguimento di un obiettivo condiviso superano i benefici da questo attesi, verrà regolamentato per tramite della sottoscrizione di una "convenzione di compensazione", intesa quale strumento di valenza finanziaria della perequazione territoriale, avente i seguenti principali contenuti:

- a) ambito spaziale di applicazione della convenzione, cioè le aree e gli interventi soggetti a perequazione territoriale;
- b) finalità del progetto di sviluppo in rapporto con il disegno complessivo di riassetto territoriale e ambientale;
- c) analisi di coerenza verticale ed orizzontale rispetto agli strumenti di pianificazione vigenti;
- d) definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti;
- e) analisi costi/benefici delle esternalità derivanti applicata ai soggetti coinvolti;
- f) modalità di attuazione del progetto;
- g) precisazione della tipologia di insediamenti che generano le risorse;
- h) modalità di gestione delle risorse, evidenziandone la tipologia, l'entità, le priorità di utilizzo ed i meccanismi di compensazione tra i soggetti coinvolti;
- i) definizione dei periodi temporali (fasi) entro le quali effettuare la verifica del sistema, al fine di consentire l'eventuale assestamento dei criteri e dei meccanismi di perequazione;
- j) reciproci obblighi e garanzie;
- k) modifiche e durata della convenzione.

La convenzione di compensazione, dopo aver individuato, per tramite dei criteri riportati nelle fasi precedenti, gli Enti che nell'arco di tempo considerato ottengono un saldo positivo e quelli che ottengono invece un saldo nullo o negativo, provvede a individuare:

1. i soggetti destinatari delle risorse e le finalità del loro impiego;
2. gli ulteriori soggetti istituzionali da coinvolgere, sia al fine della realizzazione, sia al fine della gestione del Polo di rango intercomunale.

## 7.5 Schema generale riepilogativo relativo alla perequazione territoriale

In merito ai ruoli, lo schema riepilogativo è il seguente

<b>la Provincia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• promuove la concertazione e la tendenziale omogeneizzazione delle tariffe e aliquote praticate in materia di oneri concessori, costi di costruzione e di fiscalità sugli immobili;</li> <li>• si impegna a coordinare i diversi Enti coinvolti e fornire supporto tecnico per le prime sperimentazioni e per l'analisi economico-finanziaria;</li> <li>• elabora i criteri di suddivisione percentuale delle risorse condivise nelle diverse voci di spesa;</li> <li>• fornisce un elenco condiviso delle opere e dei servizi di interesse generale che si intendono finanziare, corredato da una stima economica dei costi di realizzazione e gestione, precisando, secondo una programmazione, temporale, l'ordine di priorità di finanziamento;</li> <li>• propone i criteri di redistribuzione patrimoniale tra i Comuni delle proprietà degli immobili e delle infrastrutture finanziate.</li> </ul>
<b>I Comuni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• definisce la composizione e le funzioni degli Organi di gestione;</li> <li>• definisce le modalità di nomina degli Organi di gestione da parte degli Enti</li> </ul>

	<p>partecipanti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• definisce le modalità di assunzione delle decisioni da parte degli organi di gestione.</li> </ul>
<b>La convenzione di compensazione deve prevedere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ambito di applicazione della Convenzione di compensazione, cioè le aree e gli interventi soggetti a perequazione territoriale e ambientale, la finalità del progetto di sviluppo e il suo rapporto con il disegno complessivo di riassetto territoriale e ambientale;</li> <li>• analisi di coerenza verticale ed orizzontale rispetto agli strumenti di pianificazione vigenti;</li> <li>• definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti (e la Provincia);</li> <li>• analisi costi/benefici delle esternalità derivanti applicata ai soggetti coinvolti;</li> <li>• modalità di attuazione del progetto;</li> <li>• modalità di gestione e la precisazione della tipologia di insediamenti che generano le risorse;</li> <li>• gestione delle risorse, evidenziandone la tipologia, l'entità, le priorità di utilizzo ed i meccanismi di compensazione tra i soggetti sottoscrittenti;</li> <li>• Organi di gestione di tale convenzione e poteri;</li> <li>• durata e modifiche della convenzione.</li> </ul>
<b>le risorse conferite sono utilizzate prioritariamente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• per la qualificazione dei poli funzionali;</li> <li>• per la realizzazione degli interventi compensativi di natura ambientale infrastrutturale, organizzativa, ecc.;</li> <li>• per la realizzazione dei contenuti urbanistico-territoriali di qualità e delle condizioni di gestione ambientale di qualità, necessari per la qualificazione delle aree produttive come aree ecologicamente attrezzate.</li> </ul>
<b>esaurite le esigenze di cui sopra le risorse conferite possono essere utilizzate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• per la realizzazione di opere ed infrastrutture e servizi di interesse generale sulla base di una scala di priorità stabilita dai Comuni interessati;</li> <li>• per essere ridistribuite ai Comuni, secondo una ripartizione perequata, non dipendente dall'origine delle risorse stesse.</li> </ul>



## Glossario

**Acquifero:** tipo di terreno poroso attraverso cui l'acqua filtra per raccogliersi in sorgenti

**Ambiente:** termine con cui si indica il mondo fisico che circonda qualunque organismo vivente

**Autoctona:** riferito a specie il cui habitat non è cambiato dai tempi più remoti (areale di origine).

**Alloctona:** specie proveniente da un diverso areale.

**Areale:** area di distribuzione geografica di una determinata specie.

**Aree di connessione naturalistica (core areas):** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le aree ad alta naturalità dove sono presenti biotopi, insiemi di biotopi, habitat naturali e seminaturali, già sottoposti o da sottoporre a regime di protezione.

**Biodiversità:** indica la diversità delle forme viventi e la varietà delle specie di piante, animali e microrganismi presenti nel pianeta e che ne caratterizzano profondamente la natura.

**Biotopo:** ambiente fisico in cui vive una singola popolazione animale o vegetale (deserto, isola).

**Buffer zones:** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le zone cuscinetto, ovvero zone di ammortizzazione o zone di transizione contigue e le fasce di rispetto adiacenti alle aree centrali, al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat;

**Capacità di carico:** impatto massimo che un determinato ecosistema è in grado di sostenere senza subire danni permanenti.

**Componente ambientale:** elemento costitutivo dell'ambiente e fisicamente delimitabile.

**Comunità biologica:** è (in ecologia) l'insieme delle popolazioni di piante, animali e microrganismi che abitano una data area, legate l'una all'altra da relazioni biologiche e da altre interazioni con i parametri abiotici.

**Contabilità ambientale:** misura mediante indicatori (monetari e non) del valore delle risorse naturali e ambientali, al fine di quantificare i servizi resi dall'ambiente e i danni arrecati allo stesso.

**Corridoi ecologici (green ways/blue ways):** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le strutture lineari e continue del paesaggio di varie forme e dimensioni, preposte al mantenimento e al recupero delle connessioni delle aree ad alta naturalità; favorendo la mobilità delle specie e l'interscambio genetico e lo svolgersi delle relazioni dinamiche;

**Diversità biologica:** ricchezza del numero di specie animali o vegetali presenti in una determinata area.

**Dato ambientale:** informazione relativa allo stato momentaneo di una determinata variabile frutto di una operazione di rilevamento.

**Ecologia:** scienza delle relazioni di un organismo con il mondo esteriore che lo circonda, studio dei rapporti tra esseri viventi e il loro ambiente e delle possibilità reciproche di esistenza.

**Ecosistema:** complesso degli organismi che vivono insieme in una data area e che interagiscono con l'ambiente fisico in modo tale da portare ad una ciclizzazione "armonica" dei materiali tra forme di vita e le altre risorse.

**Emissione:** sostanza (liquida, solida o gassosa) introdotta nell'ambiente che produce inquinamento.

**Habitat:** lo spazio vitale di un animale occupato durante la vita giornaliera.

**Indicatore ambientale:** Variabile ambientale, osservabile e stimabile, che esprime in forma sintetica condizioni ambientali complesse non direttamente rilevabili.

**Inquinamento:** ogni modificazione della normale composizione o stato fisico dell'ambiente, dovuta alla presenza nello stesso di sostanze che alterano le normali condizioni ambientali.

**Impatto:** effetto o influenza esercitati da un elemento su un altro.

**Isole ad elevata naturalità (stepping stones):** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, quelle aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio oppure per ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici come ad esempio piccoli stagni in aree agricole. Possono essere concepiti come aree di riposo, che mantengono una continuità funzionale fra le aree nucleo senza la necessità di una continuità ambientale.

**Mitigazione:** azione intesa ad impedire, evitare o minimizzare gli effetti negativi di una determinata politica, piano, programma o progetto.

**Monitoraggio:** si attua con un complesso sistemi, infrastrutture e strumenti utilizzati per la misura dei parametri ambientali in modo coordinato e sistematico nello spazio e nel tempo, al fine di acquisire insiemi di dati relativi alla variazione dei parametri ambientali.

**Sviluppo sostenibile:** modello innovativo di crescita economica basata su una politica di conservazione ed accrescimento delle principali risorse ambientali; perseguire livelli di equilibrio vitale dell'ecosistema e insieme di efficacia economica e di equità sociale, sia per il presente che per il futuro.

**Valutazione ambientale:** analisi e previsione delle possibili ripercussioni sull'ambiente fisico e sociale circostante, di un qualsiasi progetto o programma di sviluppo.