



COMUNE DI CODEVIGO
Provincia di Padova

P.A.T.

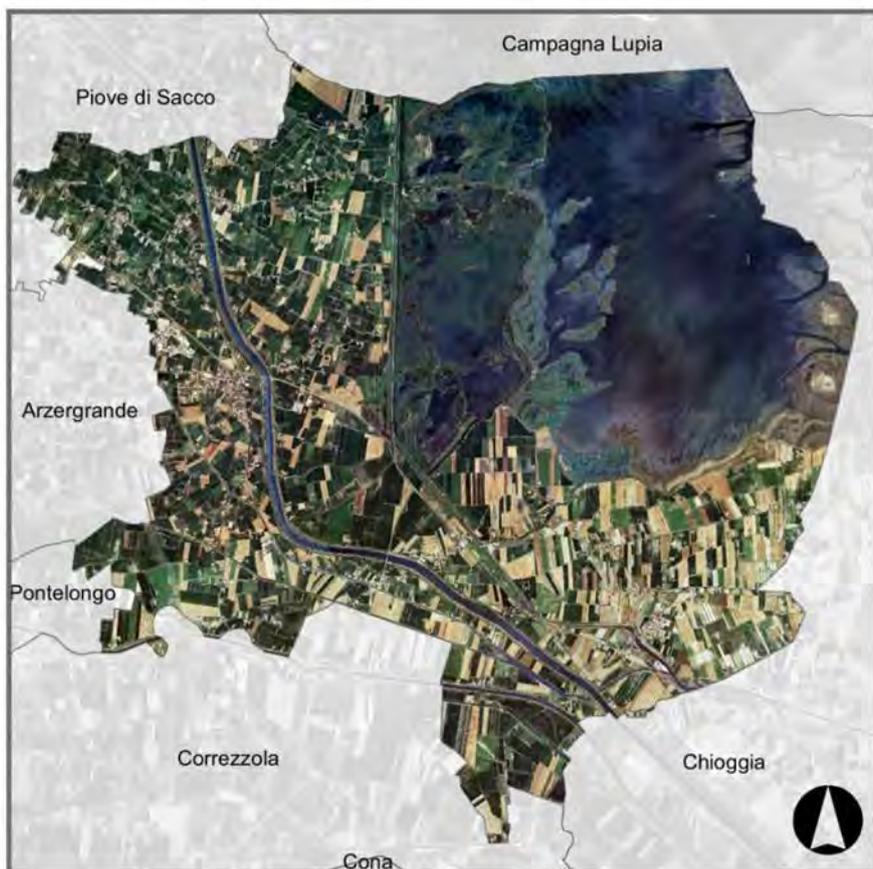
ELABORATO

09

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATA CON INTRODUZIONE DELLE PRESCRIZIONI

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



REGIONE VENETO
Direzione Urbanistica e paesaggio
U.P. coordinamento commissioni
VAS VINCA NUV

PROVINCIA DI PADOVA
Settore Gestione del Territorio

COMUNE DI CODEVIGO
Responsabile di settore
geom. Marina Perin

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



AGRI.TE.CO. s.c.
dott. Alessandro Vendramini
dott.urb. Alessandro Calzavara
dott.urb. Federico Zoccarato
dott. Roberta Rocco
geom. Davide Folin
ing. Loris Lovo
arch. Paola Barbato
dott. Francesca Pavanello
dott. Angela Zanella
dott. geol. Bruno Monopoli
dott. agr. Mauro Davanzo

SINDACO
Belan Annunzio

SEGRETARIO
dr.ssa Chirico Giuseppa

GENNAIO 2016





PRINCIPI GENERALI

1. *La pianificazione territoriale comunale*

Riferimenti normativi: artt. 5/12 L.R. 11/2004

- 1.1. La pianificazione urbanistica comunale disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica del territorio comunale, determinando regole per l'uso dei suoli secondo criteri che, promuovendo uno sviluppo sostenibile e durevole, garantiscano l'efficienza ambientale, la competitività, la prevenzione e riduzione dei rischi, la tutela delle identità storico - culturali, il coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea, al fine di migliorare la qualità della vita.
- 1.2. Essa si esplica mediante il piano regolatore comunale (PRC) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).
- 1.3. Tale pianificazione attua i principi metodologici della partecipazione, del confronto e della concertazione, conformandosi inoltre al principio della sussidiarietà

2. *Il Piano di Assetto del Territorio*

Riferimenti normativi: art. 13 L.R. 11/2004

- 2.1. Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
- 2.2. Sono elementi costitutivi del PAT gli elaborati di seguito indicati:
 - 01 Vincoli della Pianificazione Territoriale
 - 02 Invarianti
 - 03 Fragilità
 - 04 Trasformabilità
 - 05 Ambiti Territoriali Omogenei
 - 06 Schemi Progettuali

 - 07 Relazione Tecnica
 - 08 A Relazione di Progetto
 - 08 B Relazione Sintetica

 - 09 Norme Tecniche di Attuazione

 - 10 Compatibilità Geologica
 - 11 Carta Geolitologica
 - 12 Carta Idrogeologica
 - 13 Carta Geomorfologica
 - 14 Microrilievo

 - 15 Relazione Agronomica

 - 16 Compatibilità Idraulica



- 17 Relazione Paesaggistica
- 18 Carta del Paesaggio

- 19 A Rapporto Ambientale
- 19 B Iter Procedurale
- 19 C Sintesi non Tecnica
- 20 Alternativa di Piano
- 21 Valutativa del Piano
- 22 Valutazione di Incidenza Ambientale

- 23 Relazione QC Banche Dati

3. **Obiettivi generali e principi**

Riferimenti normativi: artt. 2/5/6/7/35/37 L.R. 11/2004

3.1. Sostenibilità

- 3.1.1. Il Comune di Codevigo riconosce il principio della sostenibilità come prioritario riferimento di tutta la pianificazione territoriale e, conseguentemente, della trasformazione del territorio: si definisce “sostenibile” quello sviluppo che soddisfa i bisogni del presente non compromettendo la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle risorse naturali. L'obiettivo è di mantenere uno sviluppo economico compatibile con l'equità sociale e gli ecosistemi, operante quindi in regime di equilibrio ambientale.
- 3.1.2. Il sistema ambientale è elemento ordinatore delle scelte pianificatorie per l'uso e l'assetto del territorio, da consolidare e da potenziare rispetto alle condizioni esistenti utilizzando modelli di coesistenza tra sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale. In tal senso va perseguito l'aumento dell'efficienza ambientale e la prevenzione / riduzione dei rischi ambientali.
- 3.1.3. La realizzazione di qualsiasi tipo di trasformazione urbanistica del territorio dovrà tendere al suo sviluppo sostenibile e durevole, considerato come uno stato che concili le esigenze del benessere e della crescita economica (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale. Pertanto la progettazione degli interventi dovrà valutare la diretta incidenza dell'opera sulla qualità dell'ambiente.

3.2. Valori paesistico – estetici

- 3.2.1. Il PAT riconosce il paesaggio e l'aspetto estetico della produzione architettonica e urbanistica quali componenti fondamentali della qualità della vita e della tutela delle identità storico - culturali.
- 3.2.2. il Comune di Codevigo promuove la valorizzazione dei progetti e delle opere di particolare impegno e di armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante, nonché di recupero e riqualificazione dell'esistente, al fine di incentivare il miglioramento continuo della qualità del paesaggio e dei progetti urbanistici ed edilizi, ad esempio attraverso una attenta valutazione amministrativa e attraverso incentivi e premi.

3.3. Equità distributiva



- 3.3.1. Il PRC (Piano Regolatore Comunale - nella sua articolazione in PAT e PI) ripartisce le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale, della dimensione sociale degli interventi, in modo da assicurarne l'equità, sia all'interno di una stessa generazione sia tra generazioni diverse.
- 3.3.2. Il PAT persegue, attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- 3.4. Pianificazione concertata e per accordi tra soggetti pubblici e privati
- 3.4.1. Il Comune di Codevigo individua nel coinvolgimento dei privati un metodo efficiente di pianificazione urbanistica, nel rispetto dei principi di trasparenza e di libera concorrenza, basata sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche.
- 3.4.2. Per la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica possono essere conclusi accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- 3.4.3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 3.4.4. L'accordo deve esplicitare i vantaggi dell'Amministrazione Comunale, tra i quali deve risultare la tempestività e sicurezza dell'operazione, favorite dalla preventiva adesione degli interessati.
- 3.5. Il Quadro Conoscitivo
- 3.5.1. Il PAT si fonda sul quadro conoscitivo quale sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Il Comune di Codevigo garantisce la circolazione delle informazioni e delle conoscenze sul territorio mediante l'utilizzo di sistemi informatico/informativi comuni.
- 3.5.2. I privati operatori nei settori inerenti l'urbanistica e l'edilizia e i lavori pubblici, partecipano all'implementazione e all'aggiornamento del Sistema Informativo secondo le modalità operative fissate dai competenti Uffici.
- 3.5.3. Il Quadro Conoscitivo terrà conto degli esiti del progetto sperimentale di cui alla DGR n. 2619 del 30/ 12/2013, che ha interessato anche il Comune di Codevigo (oltre a Jesolo e Quarto d'Altino), avente ad oggetto "L. 171/1973 Interventi per la salvaguardia di Venezia. Implementazione del Quadro Conoscitivo del PAT per gli aspetti paesaggistici (D.Lgs. 42/2004). Valorizzazione del paesaggio archeologico nella laguna di Venezia e riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate. Acquisizione servizio di indagine archeologica-paesaggistica" e successivo Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 26/02/2014.



4. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione

Riferimenti normativi: artt. 13/29 L.R. 11/2004
art. 12, comma 3, D.P.R. n. 380/2001

- 4.1. Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale. La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.
- 4.2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all'art. 13 della L.R. 11/2004, in correlazione con le indicazioni presenti negli elaborati grafici. Esse hanno efficacia generale anche in relazione agli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
- 4.3. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio nel suo complesso e non deve intendersi limitata al solo ambito indicato ai fini rappresentativi nella base cartografica, salvo che non abbia riguardo ad azioni riferibili ad elementi puntuali univocamente individuabili o che non sia diversamente indicato.
- 4.4. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella maggiormente coerente con gli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS); in ogni caso prevalgono le norme disciplinanti i vincoli, le invariati e le limitazioni della trasformabilità.
- 4.5. Il piano di assetto del territorio (PAT), essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.
- 4.6. Il suo stato di attuazione è soggetto a revisione in sede di redazione di PI, rapportandosi con il Bilancio pluriennale comunale e con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, integrato con il Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) e relativi adempimenti ai sensi della L.R. 17/2009.
- 4.7. L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Rapporto con il Piano degli Interventi (P.I.)

Riferimenti normativi: artt. 12/17/18/48 L.R. 11/2004

- 5.1. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- 5.2. Il PI (articolando i contenuti di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004) sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.



5.3. Relativamente alle attività produttive, al fine di perseguire un ordinato sviluppo del territorio e ridurre il consumo di suolo, il PI assume e persegue le seguenti priorità di intervento:

- a) riconversione / trasferimento di insediamenti incongrui o da trasferire;
- b) riqualificazione – anche ambientale – dell'esistente;
- c) esaurimento delle previsioni del PRG vigente;
- d) ampliamento di zone esistenti;
- e) altri interventi.

Inoltre il PI detta specifiche norme per l'inserimento territoriale (opere di urbanizzazione, accessibilità, conflitti con altre funzioni quali la residenza), ambientale (stabilendo opere di mitigazione e compensazione, impianti di trattamento delle emissioni e dei rifiuti, interventi per la riduzione del rumore, azioni per il risparmio energetico) e gestionale (servizi consortili, gestione coordinata).

5.4. Relativamente alle attività terziarie (quali direzionali, commerciali, turistiche), il PI detta specifiche regole funzionali e compositive affinché l'insediamento delle stesse si armonizzi con il contesto di inserimento, risolvendo anche contrasti e conflitti esistenti, nonché producendo qualità aggiuntiva. In particolare dovranno essere presi in speciale considerazione:

- a) gestione dei flussi di traffico e della sosta;
- b) relazione con le altre funzioni allocate, in modo da evitare gravose commistioni;
- c) creazione di aree/fronti specializzati, anche a qualificazione delle aree produttive esistenti;
- d) inserimento paesaggistico nelle aree di particolare pregio o lungo la viabilità storica;
- e) interventi di compensazione / mitigazione.

5.5. Il PI potrà individuare localizzazioni destinate ad attività commerciali definibili quali parchi commerciali e/o strutture assimilabili secondo i seguenti criteri:

- a) prospicienza ad assi viari di grande comunicazione, quali strade provinciali e regionali;
- b) ambiti di riconversione produttiva;
- c) creazione di aree/fronti specializzati, anche a qualificazione delle aree produttive esistenti;
- d) disponibilità di adeguati spazi destinati a standard, nonché per opere di mitigazione / compensazione.

5.6. Il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti, fissati ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004:

a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT né ostino al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT né osti al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;



- c) per la localizzazione di opere pubbliche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT né osti al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.
- 5.7. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del Piano degli Interventi, devono rispettare le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente che, a seguito dell'approvazione PAT, acquista il valore e l'efficacia del PI per le parti compatibili. Nell'art. 40 vengono riportate, con elencazione non esaustiva, le previsioni di PRG non confermate dal PAT.
- 5.8. Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi derivanti dall'applicazione di norme del PAT direttamente cogenti, oltre agli interventi che si rendano necessari per:
- a) prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
 - b) razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
 - c) messa a norma delle preesistenze.



NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

6. *Contenuti della TAV. 1 "Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale"*

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 6.1. Nella suddetta tavola del PAT si riportano le direttive, le prescrizioni ed i vincoli derivanti dal Quadro conoscitivo, dalla pianificazione territoriale e dalla normativa sovraordinata, evidenziando i vincoli degli elementi strutturali caratteristici del territorio
- 6.2. Il PI può specificare, integrare, aggiornare l'individuazione cartografica contenuta nel PAT.
- 6.3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno l'applicazione delle relative norme di tutela.

7. *Vincolo sismico*

Riferimenti normativi: D.P.R. 380/2001 – capo IV
D.C.R. 67/2003
O.P.C.M. 3274/2003
O.P.C.M. 3519/2006
D.G.R. 71/2008

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 7.1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003, n. 67.

Prescrizioni e vincoli

- 7.2. Il PI recepisce le indicazioni per le verifiche tecniche da effettuarsi su edifici e opere strategiche o importanti, ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 4, dell'ordinanza del Presidente Del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003.

8. *Vincolo storico, monumentale e architettonico*

Riferimenti normativi: artt. 10/136/156 D. Lgs. 42/2004
artt. 13/40 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1



- 8.1. Gli immobili sottoposti a vincolo storico, monumentale e architettonico sono tutti quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Direttive

- 8.2. Il PI aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- 8.3. Sulla base di quanto disposto in materia dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso con funzioni anche indipendenti dal contesto di appartenenza, ma comunque compatibili con la tutela del bene.
- 8.4. Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico - artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.
- 8.5. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti figurativi e delle aree circostanti gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del presente articolo, il PI, in sede di definizione dei criteri e delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 ed in conformità agli indirizzi generali stabiliti dalle presenti norme, può prevedere idonee forme premianti a fronte di interventi di miglioramento della qualità ambientale, anche in relazione alla rimozione delle opere incongrue e/o degli elementi di degrado individuabili.

Prescrizioni e vincoli

- 8.6. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela.
- 8.7. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito, considerando e valutando i relativi contesti figurativi. Il PAT in prima approssimazione identifica i contesti figurativi di Palazzo dei Merli e di Villa Grimani, precludendo la trasformazione degli ambiti individuati se non a seguito di una puntuale valutazione e progettazione, da effettuarsi in sede di PI.
- 8.8. Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza se del caso, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.



9. **Vincolo paesaggistico**

Riferimenti normativi: DM 15/7/1969
DM 1/8/1985
art. 134 D. Lgs. 42/2004
art. 41 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

9.1. Il PAT individua le aree soggette a vincolo paesaggistico, quali

- la zona di interesse archeologico della Laguna di Venezia;
- gli ambiti naturalistici di livello regionale di cui all'art. 19 delle NTA del PTRC;
- il corso dei fiumi di primaria importanza che attraversano il territorio comunale (ovvero il fiume Bacchiglione, Brenta e Taglio novissimo);
- le zone umide;
- gli ambiti soggetti a vincolo forestale.

Il PAT recepisce inoltre il perimetro del sito Unesco "Venezia e la sua laguna", sottoposto a disposto di cui all'ART. 59 del PTRC – Variante 2013, ed alle indicazioni di cui all'art. 135 comma 4 lettera D) del D.Lgs. 42/2004.

Direttive

- 9.2. Il PI precisa la ripartizione del territorio oggetto di vincoli, in base al pregio paesaggistico, da quelle di maggior rilevanza fino a quelli significativamente compromessi o degradati.
- 9.3. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI può attribuire a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
- 9.4. a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- 9.5. b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- 9.6. c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- 9.7. d) la definizione di principi e di regole per la "pianificazione del paesaggio", ovvero un insieme di azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.
- 9.8. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree soggette a vincolo, il PI, in sede di definizione dei criteri e delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 ed in conformità agli indirizzi generali stabiliti dalle presenti norme, può prevedere idonee forme premianti a fronte di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, anche in relazione alla rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado, nonché alla rilocalizzazione di altri volumi edilizi individuabili.



- 9.9. Al fine di perseguire gli obiettivi di protezione ambientale, qualificazione paesistica e di sicurezza idraulica, il Comune d'iniziativa pubblica o privata o congiunta pubblico-privata, può predisporre specifici Piani delle Pertinenze Fluviali.

Prescrizioni e vincoli

- 9.10. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT (ai sensi del comma 9.3), le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14.03.1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento; i progetti degli interventi devono essere accompagnati dalla relazione paesaggistica, secondo le indicazioni del D.P.C.M. del 12.12.2005. In particolare, le succitate prescrizioni, oltre a quelle di legge, si applicano all'interno del vincolo paesaggistico ex DM 15/7/1969 dell'ambito lagunare (a cui si applica la fascia di rispetto di 300m dalla battigia di cui all'art 142 lett A del D.Lgs. 42/2004), così come all'estensione degli ambiti di terraferma di cui al DM 1/8/1985.
- 9.11. In particolare lungo il perimetro della zona di interesse archeologico della Laguna di Venezia viene prescritta una ulteriore fascia di 200 ml all'interno della quale sottoporre ogni trasformazione dello stato dei luoghi ad indagine archeologica preventiva.
- 9.12. A tutela del corso dei fiumi di primaria importanza è altresì imposta una fascia di rispetto di ml. 150, misurati dall'unghia esterna dell'argine principale; all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi previsti dal vigente PRG, previo ottenimento della Autorizzazione paesaggistica.
- 9.13. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di 50 metri è ammesso l'ampliamento solo se lo stesso non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto; sono consentite le sopraelevazioni mentre non sono ammesse nuove edificazioni.
- 9.14. All'interno delle fasce di cui ai punti 9.8 e 9.9 sono ammissibili specifici progetti di trasformazione volti alla sicurezza e funzionalità idraulica, oltre che alla valorizzazione della fruizione ambientale, turistica ed escursionistica, da valutarsi con le procedure e le competenze previste dalle vigenti norme.
- 9.15. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT. Il PI disciplina gli interventi ammissibili nelle aree interessate dalle fasce di rispetto all'interno delle aree urbane consolidate. Fino all'approvazione del PI valgono le disposizioni del PRG e della normativa vigente.
- 9.16. Nelle zone umide identificate valgono le norme di cui all'art. 10 – Rete Natura 2000.
- 9.17. Gli ambiti individuati a vincolo forestale non sono trasformabili, se non per esigenze di sicurezza e funzionalità idraulica

10. Rete Natura 2000

<u>Riferimenti normativi:</u>	Direttiva 92/43/CEE
	Direttiva 79/409/CEE
	D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357
	D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120



D.M. 3 aprile 2000
D.G.R.V 2803 del 04/10/2002
D.G.R.V 448 del 21/02/2003
D.G.R.V 2673 del 06/08/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

10.1. Trattasi delle aree sottoposte all'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC), alle Zone Speciali di Conservazione ed alle Zone di Protezione Speciale.

Direttive

10.2. Il PI provvede a regolamentare gli interventi di tutela e valorizzazione da realizzare nelle aree di cui al presente articolo, sulla base del Piano di Gestione redatto in conformità alle norme e ai criteri metodologici vigenti, con particolare riferimento a:

- a) mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla dir 79/409/CEE ed alla DIR 92/43/CEE;
- b) tutela assoluta degli habitat prioritari;
- c) salvaguardia delle emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC/ZPS;
- d) mantenimento delle produzioni primarie (agricole, di pesca, di acquacoltura e similari) tradizionali ed a basso impatto ambientale;
- e) conservazione del mosaico ambientale attuale;
- f) tutela degli elementi morfologici funzionali alla conservazione degli habitat.

10.3. Il PI può integrare l'individuazione degli interventi di miglioramento già stabiliti dal PAT e disciplinare il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

10.4. La cessione al Comune, o ad altro ente stabilito dal Comune, di aree private ricadenti all'interno dei siti o nelle vicinanze degli stessi, può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

Prescrizioni e vincoli

10.5. Nell'ambito dei siti di importanza comunitaria e nella fascia di prossimità definita in sede di Piano di Gestione, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi delle direttive 79/409/CEE Uccelli e 92/43/CEE Habitat, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni."

10.6. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi, atti e comportamenti da valutarsi secondo quanto prescritto dalle Misure di Conservazione di cui alla DGR 2371/2006 e successive integrazioni.

10.7. Fino all'approvazione del PI si applicano le disposizioni di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

11. PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale

Riferimenti normativi: art. 21 NTA PALAV



Riferimenti cartografia: Tav. 1

11.1. Trattasi delle aree sottoposte alla pianificazione del P.A.L.A.V. - Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana.

Direttive

11.2. In tali aree si applicano le direttive ed i disposti di cui all'art 21/a e 21/b delle NTA del PALAV.

Prescrizioni e vincoli

11.3. Nelle nuove urbanizzazioni ricadenti in ambito di Area di Interesse Paesistico Ambientale di cui all'art. 21, lett. a), delle NTA del PALAV, gli interventi sono subordinati ad un'adeguata progettazione delle opere e delle aree circostanti in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale ed i nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

11.4. Si intendono altresì recepite all'interno delle presenti Norme anche i "Sussidi operativi" di cui alle NT del P.A.L.A.V. relativi a: Alberature, Territorio agricolo, Rive ed argini – opere di consolidamento, Parcheggi e aree di servizio, Qualità dell'abitare, Recinzioni, Piste ciclabili, Pavimentazioni esterne, Annessi rustici, Cavane e porti.

12. Aree a rischio idraulico

Riferimenti normativi: L. 183/1989
L. 365/2000
D.G.R. 3637/02

Riferimenti cartografia: Tav. 1

12.1. Il PAT assume i contenuti del PAI – Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta - Bacchiglione, adottato con le corrispondenti misure di salvaguardia, che individua nel territorio di Codevigo aree classificate come P1 (pericolosità moderata); P2 (pericolosità media); P3 (pericolosità elevata).

Direttive

12.2. Il P.I., in armonia con il P.A.I., provvederà a non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolosità idraulica, mantenendo od aumentando la funzionalità idraulica, applicando nelle trasformazioni il principio generale dell'invarianza idraulica.

12.3. Il P.I., in accordo con l'Autorità di Bacino e con il Consorzio di Bonifica, procede all'individuazione delle opere incongrue o delle opere necessarie, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione dell'eventuale credito edilizio per demolizioni o miglorie, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle norme.

Prescrizioni e vincoli

12.4. I vincoli, le norme e le direttive di cui al cap. 8 – Linee guida operative – dell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica del presente PAT, finalizzate sia a prevenire la



pericolosità idraulica nel territorio, sia di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

13. Centri storici

Riferimenti normativi: L.R. 31 maggio 1980 n. 80
artt. 13/40 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

13.1. Il PAT individua le parti di territorio interessate da aggregazioni edilizie o elementi di carattere storico-architettonico testimoniale di pregio ambientale, identificate in tutto o in parte dall'Atlante Regionale dei Centri Storici che sono oggetto di specifica tutela.

Direttive

13.2. Il PI tenderà a valorizzarne la connotazione e a darne adeguata considerazione ed approfondimento per la definizione delle relazioni con le parti di tessuto urbano ad essi adiacenti, di più recente costituzione, anche mediante la riqualificazione degli spazi aperti di connessione.

13.3. Ai fini della tutela, salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, il PAT si prefigge in tali aree il recupero del patrimonio edilizio e dei tessuti edilizi di valore storico testimoniale, con la ricomposizione urbanistica degli edifici e dei tessuti degradati, per valorizzare il patrimonio storico presente e le funzioni di aggregazione sociale.

13.4. Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria in intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. 11/2004. Inoltre individuerà:

- a) Previa analisi dei manufatti degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
- b) Per ogni categoria di cui alla lettera a) gli interventi e destinazioni d'uso ammissibili;
- c) I margini di flessibilità del P.I.

Prescrizioni e vincoli

13.5. All'interno dei Centri storici così delimitati, nelle more dell'approvazione del PI si applicano le indicazioni della vigente strumentazione.

14. Norme generali sulle fasce di rispetto

Riferimenti normativi: art. 13/41 L.R. 11/2004
art. 94 del Dlgs 152/2006

Riferimenti cartografia: Tav. 1

14.1. Le fasce di rispetto sono finalizzate alla tutela di beni, infrastrutture e servizi di pubblico interesse e sono regolate da specifiche disposizioni.

14.2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono generalmente computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri applicabili alle stesse e pertanto concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie o territoriali pertinenti gli interventi.



- 14.3. La cessione al comune o ad altro ente stabilito dal comune di aree private ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e destinate alla realizzazione di opere pubbliche può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica, nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

Direttive

- 14.4. Il PI stabilisce norme specifiche di disciplina degli interventi sulla base dei seguenti criteri:

- a) preventivo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela, secondo i rispettivi ambiti di competenza;
- b) ammissibilità a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto; in tal senso, non costituiscono avanzamento le sopraelevazioni che possono interessare tutta la sagoma dell'edificio esistente.

- 14.5. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela per i quali sono istituite le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero alla realizzazione di opere pubbliche, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Prescrizioni e vincoli

- 14.6. Generalmente nelle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni mentre sono ammessi (in coerenza con le strategie e il dimensionamento del PAT) seguenti interventi:
- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente;
 - d) altri ampliamenti, che saranno possibili qualora gli stessi non sopravanzino l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
 - e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

15. *Depuratori – fasce di rispetto*

Riferimenti normativi: Delibera M. LL. PP. 4 febbraio 1977

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 15.1. Il PAT individua la localizzazione dei depuratori esistenti nel territorio comunale e di quelli che eventualmente si rendessero necessari, valutando le interazioni con gli insediamenti residenziali e produttivi.

Direttive

- 15.2. Il PI fornisce indicazioni per limitare la diffusione di rumori, odori molesti o limitare le condizioni di rischio presenti nell'esercizio del depuratore.
- 15.3. Ai fini della tutela, salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, il PI determina la sistemazione delle aree scoperte e della fascia di rispetto connesse.

Prescrizioni e vincoli



15.4. E' prescritta una fascia di inedificabilità assoluta pari a ml. 100.

16. Cimiteri - fasce di rispetto

Riferimenti normativi: R.D. 1256/1934
L. 166/2002

Riferimenti cartografia: Tav. 1

16.1. Trattasi di aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e delle relative fasce di rispetto.

Direttive

16.2. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali e di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

16.3. La cessione al comune di aree private ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e destinate alla realizzazione del rispetto cimiteriale può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica, nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

Prescrizioni e vincoli

16.4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

17. Criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Riferimenti normativi: L.R. 29/93
art. 8 L. 36/2001
art. 13 L.R. 11/2004
D.Lgs. 259 del 2003
D.P.C.M. 8 luglio 2003

Riferimenti cartografia: Tav. 1

17.1. Il P.A.T. stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica – telefonia cellulare ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

17.2. La valutazione di ulteriori esigenze localizzative potrà portare alla formazione di un "Piano di localizzazione per l'installazione della stazioni radio base per telefonia mobile"; tale Piano sarà soggetto a revisione annuale o pluriennale, attraverso la concertazione con i soggetti gestori degli impianti, e l'adeguamento ai criteri del presente articolo.

Direttive

17.3. L'installazione, la modifica, l'adeguamento tecnologico e la rimozione degli impianti di sistemi fissi e temporanei di stazioni per telefonia mobile, operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 kHz e 300 GHz devono sottostare alle seguenti direttive:



a) E' da escludere la localizzazione di nuovi impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni o non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

b) Le cosiddette strutture sensibili, così come indicato dalla Giunta della Regione Veneto (Dgr 22/06/2001, n. 1636), e cioè scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per il gioco e lo sport, etc., sono soggette a misure di particolare cautela, tendenti a limitare l'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche a livello tanto più basso quanto ragionevolmente possibile; pertanto nella progettazione e realizzazione di tali impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per non irradiare le strutture sensibili come, ad esempio, un'opportuna orientazione dell'antenna, le minime potenze di funzionamento dell'impianto, l'aggiornamento tecnologico delle attrezzature, etc..

c) Nelle aree individuate come siti per l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile è principio da perseguire la coesistenza di più di un gestore nel medesimo impianto (co-siting), in modo da limitare l'insorgenza di strutture che generano un impatto paesaggistico-visivo.

d) E' da escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico - architettonico e paesaggistico - ambientale;

f) per minimizzare l'impatto visivo delle installazioni e per favorirne l'inserimento armonico nel contesto urbano, è buona norma adottare sistemi di mascheramento delle antenne, quali ad es. l'utilizzo dei pali di sostegno delle antenne come impianti di illuminazione (con le antenne per la trasmissione in aderenza alla struttura portante) o la realizzazione della struttura portante e di mascheramento dello shelter con modalità e materiali innovativi, anche in legno;

Prescrizioni e vincoli

17.4. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti destinati ad ospitare persone per intervalli temporali non inferiori a quattro ore continuative, né la realizzazione di loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi (quali balconi, terrazzi e cortili, esclusi i lastrici solari), né infine la realizzazione di aree comunque destinate ad essere intensamente frequentate.

17.5. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari, ricreativi e istituzionali.

17.6. Il P.I. può procedere all'individuazione delle opere interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione dell'eventuale credito edilizio per demolizioni o miglione, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

18. *Elettrodotti, metanodotti, gasdotti- fasce di rispetto*

Riferimenti normativi: L. 36/2001
DPCM 8 luglio 2003



DM 29/05/2008

Riferimenti cartografia: Tav. 1Direttive

18.1. Il PAT si pone come obiettivo generale la tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e la qualificazione paesaggistica degli ambiti attraversati dalle reti di distribuzione.

18.2. Il PAT assume le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003, che definisce:

- a) i limiti di esposizione, definiti come valori che non devono essere mai superati;
- b) i valori di attenzione sono i valori che non devono essere superati negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze prolungate;
- c) gli obiettivi di qualità tesi alla progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti da adottarsi nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio.

	Induzione magnetica	Campo elettrico
Limiti di esposizione	100 μ T	5 kV/m
Valori di attenzione	10 μ T	---
Obiettivi di qualità	3 μ T	---

18.3. Il PI può proporre piani di risanamento, ottimizzazione e razionalizzazione delle reti esistenti, anche attraverso accordi con i gestori, eventualmente individuando gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme

Prescrizioni e vincoli

18.4. Nelle more della comunicazione – da parte dei proprietari / gestori degli elettrodotti transitanti sul territorio comunale – dell'ampiezza delle fasce di rispetto calcolate secondo il DM 29/05/2008 ("Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"), gli interventi all'interno delle fasce di rispetto mutate dalla vigente pianificazione comunale possono avvenire a patto che l'istante dimostri in fase progettuale che in corrispondenza dei nuovi insediamenti e delle nuove aree destinate ad aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore non vengano superati gli obiettivi di qualità come sopra definiti

18.5. La determinazione dei valori di campo magnetico in corrispondenza delle aree di cui al punto precedente deve avvenire secondo le modalità previste dal DM 29/05/2008

18.6. Norme relative ai metanodotti/gasdotti: Le fasce di rispetto dei metanodotti/gasdotti sono fissate dall'ente proprietario/gestore in funzione delle caratteristiche tecniche/pressione di esercizio, ai sensi del DM 24/11/1984 e successive integrazioni e modifiche.



19. Viabilità - fasce di rispetto

Riferimenti normativi: D.Lgs. 285/1992
D.P.R. 495/1992

Riferimenti cartografia: Tav. 1

19.1. Le fasce di rispetto stradale, ferma la funzione loro attribuita dalla normativa vigente, hanno anche uno scopo di protezione ambientale, in quanto, attraverso idonea piantumazione secondo gli abachi progettuali approvati, esse possono svolgere una importante azione di riduzione del rumore, del PM10, dei gas clima-alteranti.

Direttive

19.2. La loro dimensione è fissata dalla normativa in vigore (Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione), mentre sono obbligatori gli impianti secondo le tipologie di cui agli abachi progettuali approvati, o, in mancanza di essi, potranno essere date prescrizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di protezione ambientale e qualificazione paesistica.

19.3. Il PI può stabilire distanze diverse (generalmente in maggiorazione, in diminuzione solo a fronte di documentate preesistenze o particolari esigenze) da quelle previste dal Codice della strada e relativo Regolamento di Esecuzione e dal PAT, in funzione di specifiche analisi delle condizioni ambientali locali.

Prescrizioni e vincoli

19.4. Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade, ferrovie o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di snodi e raccordi con altra viabilità, nonché alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili.

19.5. All'interno delle fasce stradali è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante ed attività correlate quali servizi di lavaggio e commercializzazione di prodotti connessi, nei limiti stabiliti dalle norme e da eventuali indicazioni (anche di inserimento / mitigazione paesistico / ambientale) definite in sede di PI.

20. Idrografia - fasce di rispetto

Riferimenti normativi: art. 133 R.D. 368/1904
art. 96 R.D. 523/1904
PGBTT Consorzi Bacchiglione e Adige-Euganeo

Riferimenti cartografia: Tav. 1

20.1. Trattasi del sistema dei corpi idrici superficiali, organizzato nel reticolo della rete idrografica di cui all'art. 9 (Bacchiglione, Brenta e Taglio Nuovissimo, di competenza del Genio Civile) e nella rete idrografica consortile, oltre al sistema dei fossi primari e secondari.

Direttive

20.2. E' generalmente vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi che comporti alterazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche di detti elementi territoriali.



- 20.3. Ogni intervento su tali corpi idrici, compresi il prelievo ed il conferimento, deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale e dalla competente autorità preposta alla gestione.

Prescrizioni e vincoli

- 20.4. Le distanze di rispetto da fiumi, corsi d'acqua, scoli, scolmatori ed altre opere idrauliche di competenza dei Consorzi di Bonifica, non dovranno essere inferiori a mt. 10, misurati dall'unghia esterna dell'argine principale. Tale distanza è eventualmente derogabile previa acquisizione del previsto parere della competente Autorità idraulica, ai sensi della vigente normativa.
- 20.5. Dette aree sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale; in esse è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione esistente. All'interno di tali aree non sono generalmente ammesse nuove edificazioni: per gli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di dette fasce di rispetto, gli interventi edilizi ammissibili saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte dal quale viene misurato il rispetto.
- 20.6. Per gli edifici compresi nelle zone di edificazione consolidata ricadenti in tutto o in parte all'interno di dette fasce di rispetto, l'attività edilizia sulla costruzione esistente può essere permessa solo se essa non prevede il sopravanzamento verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal senso, non sono ammessi interventi che prevedono avanzamenti dei corpi di fabbricati rispetto all'edificio principale mentre sono consentite le sopraelevazioni. All'interno di dette aree non sono generalmente ammesse nuove edificazioni oltre a quelle previste dal vigente PRG.
- 20.7. All'interno delle suddette fasce sono ammissibili specifici progetti di trasformazione volti alla sicurezza e funzionalità idraulica, oltre che alla valorizzazione della fruizione ambientale, turistica ed escursionistica, da valutarsi con le procedure e le competenze previste dalle vigenti norme.
- 20.8. Ad ulteriore salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee si rimanda agli specifici disposti e prescrizioni del vigente Piano di Tutela delle Acque.
- 20.9. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità Idraulica.

21. Allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto

Riferimenti normativi: art. 50 L.R. 11/2004
D.G.R. 3650/2008 e precedenti

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 21.1. Trattasi di edifici adibiti ad allevamenti zootecnici per i quali, in base alla tipologia e ai dati quantitativi dei capi allevati, si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 – Atti di indirizzo art. 50 lettera d, L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della richiesta di intervento.

Direttive



21.2. Il PI provvede ad individuare, tra gli allevamenti zootecnici, quelli "intensivi", rispetto ai quali si applicano le specifiche fasce di rispetto, precisandone l'estensione secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere del competente Servizio dell'ASL.

21.3. Vanno pertanto rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Prescrizioni e vincoli

21.4. Il PI può individuare nuove situazioni di incompatibilità con l'allevamento e gli insediamenti residenziali esistenti e/o di progetto, in particolare laddove non sussistano le distanze reciproche fissate per legge.

21.5. Il PI può individuare un'ulteriore fascia di rispetto a perimetro delle aree insediate, entro la quale precludere l'attivazione di nuovi allevamenti intensivi.

21.6. Il P.I. nel compiere le succitate valutazioni utilizza le "Linee guida per la pianificazione comunale – pianificazione agricola e allevamenti intensivi" della Provincia di Padova.

22. Centri abitati

Riferimenti normativi: Circ. Min. LL PP 29/12/1997, n. 6709

Riferimenti cartografia: Tav. 1

22.1. Trattasi degli insiemi di edifici individuati ai sensi della Circ. Min. LL PP 29/12/1997, n. 6709.

Direttive

22.2. Il PI verifica la congruità dei perimetri con la situazione di fatto e ne propone la revisione, ove necessario.

Prescrizioni e vincoli

22.3. Sono assunti gli obblighi di adeguamento fisico funzionale della segnaletica e della viabilità derivanti dal vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione.

23. Contenuti della TAV. 2 "Carta delle Invarianti"

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

23.1. Tra i contenuti strutturali e strategici del PAT assume rilievo l'individuazione delle invarianti. Con il termine invariante si intendono quegli elementi fisici o parti del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità, di modo che la loro tutela e la loro salvaguardia risultano indispensabili al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio. Le invarianti sono, pertanto, da considerarsi come elementi od ambiti tendenzialmente a bassa trasformabilità, generalmente da connettersi con la sua valorizzazione.



Direttive

- 23.2. L'individuazione delle invarianti tende ad assicurare che tali elementi mantengano un assetto stabile nel tempo, in considerazione del fatto che la permanenza delle invarianti costituisce un requisito di sostenibilità dello sviluppo.
- 23.3. Il PI completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo, sulla base degli aggiornamenti del quadro conoscitivo, e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti.
- 23.4. Il PI individua le opere di riqualificazione e miglioramento ambientale finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle invarianti da realizzare anche attraverso l'assegnazione di crediti edilizi.
- 23.5. Il PI individua le modalità di intervento e le prescrizioni per la realizzazione delle trasformazioni previste ricadenti in tali ambiti, in modo che esse contribuiscano alla qualificazione degli stessi.

Prescrizioni e vincoli

- 23.6. In generale per gli elementi individuati come invariante aventi carattere di elemento puntuale vanno evitati interventi che alterino il contesto in cui sono inseriti o che comportino l'occlusione e/o la chiusura della vista sugli elementi individuati.
- 23.7. In generale per gli elementi individuati come invariante aventi carattere di elemento lineare valgono le indicazioni per cui i tracciati vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti. Va mantenuta la lettura della continuità, evitando interventi che interrompano la linearità o alterino il contesto figurativo.
- 23.8. Negli ambiti circostanti gli elementi individuati come invariante sono generalmente vietati gli interventi che comportino l'alterazione morfologica, ambientale o paesaggistica dei luoghi.

24. Invarianti di natura paesaggistica

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004
L.R. 20/2002

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 24.1. Sono elementi puntuali (come con visuali ed alberi monumentali), lineari (come strade e viali alberati) o areali (ambiti ad elevata integrità), da considerarsi come di elevato valore paesaggistico, tale da essere considerati come emergenze del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

Direttive

- 24.2. Vengono recepite le perimetrazioni, gli obiettivi e le indicazioni derivanti dal PALAV relative al territorio comunale, così come integrate e specificate dal PRG vigente, oltre che dal presente PAT. In particolare la Tav 2 "Carta delle Invarianti" individua i con visuali individuati dal PALAV, normati dall'art.30 delle NTA dello stesso.
- 24.3. Il PI recepisce l'individuazione di tali invarianti, eventualmente integrandole e definendo specifiche norme di tutela e di valorizzazione, anche in funzione dei mirati



progetti di conservazione e/o trasformazione individuati dal PAT. Spetta inoltre al PI verificare la sussistenza delle caratteristiche di pregio individuate dal PTCP –Tav.5- dell'areale classificato "Areale con tipologie architettoniche ricorrenti" e come "Areale con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico".

- 24.4. Il PAT, fatte salve le altre specifiche competenze ed i relativi procedimenti autorizzatori, favorisce la localizzazione in ambito lagunare delle strutture necessarie al mantenimento delle tradizionali attività di fruizione, quali diportismo, acquacultura e pesca, ovvero casoni, ormeggi, pontoni, bilance ed assimilabili, allo scopo di mantenere la fruizione, il presidio e la manutenzione di tali ambiti.
- 24.5. Sono altresì ritenuti compatibili gli interventi di natura idraulica volti alla sicurezza, al mantenimento, alla vivificazione di tali ambiti.

Prescrizioni e vincoli

- 24.6. Tali ambiti ed i loro contesti sono da considerarsi luoghi privilegiati della conservazione e della valorizzazione paesaggistica, per cui gli interventi di conservazione e/o trasformazione dovranno ispirarsi a tali finalità.
- 24.7. In tali ambiti generalmente si applicano le normative di riferimento del PALAV, così come integrate e specificate dal PRG vigente, oltre alle specifiche indicazioni di cui agli articoli seguenti, riferiti ai particolari progetti di trasformazione / valorizzazione previsti dal PAT.
- 24.8. Ogni trasformazione prevista deve essere fatta oggetto di attenta valutazione paesaggistica e di progetto di inserimento nel contesto; eventuali interventi di miglioramento e ripristino paesistico previsti nel PI possono generare crediti edilizi.

25. Invarianti di natura ambientale

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 25.1. Sono gli elementi lineari (ovvero filari e viali alberati), fasce (come quelle di rispetto idraulico) o aree (di particolare interesse ambientale) da considerarsi come parti integranti della rete ecologica locale, fondamentale per la sostenibilità del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

Direttive

- 25.2. Il PAT recepisce le perimetrazioni, gli obiettivi e le indicazioni derivanti dall'individuazione dell'area SIC Laguna Medio Inferiore di Venezia - ZPS Laguna Inferiore di Venezia, integrata con le connessioni ecologiche individuate, le formazioni ripariali e gli ambienti umidi.
- 25.3. Il PI recepisce l'individuazione di tali invarianti, eventualmente integrandole e definendo specifiche norme di tutela e di valorizzazione, anche in funzione di mirati progetti di conservazione e/o trasformazione.
- 25.4. Il PAT, fatte salve le altre specifiche competenze ed i relativi procedimenti autorizzatori, favorisce la localizzazione in ambito lagunare delle strutture necessarie al mantenimento delle tradizionali attività di fruizione, quali diportismo, acquacultura e pesca, ovvero casoni, ormeggi, pontoni, bilance ed assimilabili, allo scopo di mantenere la fruizione, il presidio e la manutenzione di tali ambiti.



- 25.5. Sono altresì ritenuti compatibili gli interventi di natura idraulica volti alla sicurezza, al mantenimento, alla vivificazione di tali ambiti.

Prescrizioni e vincoli

- 25.6. Tali ambiti ed i loro contesti sono da considerarsi luoghi privilegiati della conservazione e della valorizzazione ambientale, per cui gli interventi di valorizzazione e/o trasformazione dovranno ispirarsi a tali finalità.

25.7. In particolare:

- a) i progetti di valorizzazione / trasformazione individuati negli articoli seguenti ricadenti nel contesto delle aree SIC/ZPS sono soggetti a VINCA;
- b) negli individuati "altri ambienti umidi" (aree di fitodepurazione) sono ammesse tutte le trasformazioni consone alle finalità dei progetti che le hanno generate;
- c) negli ambiti individuati come di "vegetazione ripariale" sono ammessi gli usi ludici e la formazione di approdi, attracchi e similari, la cui realizzazione deve presentare attenzione alle condizioni dello stato dei luoghi, all'inserimento nel contesto ed eventualmente essere soggetta ad interventi di compensazione / mitigazione.

26. Invarianti di natura storico - monumentale - architettonica

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 26.1. Oltre alle aree ed agli immobili di cui all'art. 8, sono le tracce storiche, gli edifici ed i manufatti in genere che presentano caratteri di pregio storico, monumentale, documentale o architettonico, la cui tutela deriva dalla pianificazione urbanistica comunale in atto.
- 26.2. Ai succitati elementi assunti come invarianti storiche si aggiungono importanti tracce testimoniali che presentano una forte permanenza storica, quali i casoni lagunari, i manufatti idraulici di interesse storico e la Conterminazione Lagunare. In particolare, il PALAV individua quale "Manufatto costituente documento della civiltà industriale" l'idrovora Cavaizza, soggetto ai disposti dell'art. 32 delle NTA del PALAV stesso. Il PALAV individua inoltre
- 1) il tematismo "Cavane", riportato in tav.2: all'interno degli ambiti individuati va valutata la modalità di applicazione dei disposti dell'art.45 delle NTA del PALAV.
 - 2) Il tematismo "Percorsi di valore storico monumentale" all'interno dei quali va valutata l'applicazione dell'art. 33 delle NTA del PALAV.
- 26.3. Le presenti norme, integranti quelle provenienti dal vigente PRG, si applicano anche agli edifici individuati ex art. 10 della lr 24/1985.

Direttive

- 26.4. Il PI aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti, gradi e direttive di protezione e fruizione.
- 26.5. Il PI promuove inoltre una valutazione critica dei vincoli in atto, al fine di individuare specifici gradi di protezione e di trasformabilità dei beni individuati (o di loro parti) e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso con funzioni anche indipendenti dal contesto di appartenenza, ma comunque compatibili con la tutela del bene.



- 26.6. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree circostanti gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del presente articolo, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, definito in sede i PI sulla base di quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e dall'art. 36 della L.R. 11/2004, può prevedere forme premianti degli interventi di miglioramento della qualità ambientale, anche in relazione alla rimozione delle opere incongrue e/o elementi di degrado individuabili.
- 26.7. Per gli ambiti di cui al comma 26.3 – oltre che a specifiche normative che li riguardano – la trasformabilità è legata alla valorizzazione della loro importanza storico-testimoniale. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree limitrofe, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, definito in sede i PI sulla base di quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e dall'art. 36 della L.R. 11/2004, può prevedere forme premianti degli interventi di miglioramento della qualità ambientale, anche in relazione alla rimozione delle opere incongrue e/o elementi di degrado individuabili.
- 26.8. Relativamente alla Conterminazione Lagunare, il PAT promuove la valorizzazione di tale traccia storica, anche attraverso specifici progetti di attrezzature, al fine di recuperarne il significato di percorso di fruizione storico, ambientale e ludico.

Prescrizioni e vincoli

- 26.9. Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento ai gradi di tutela e trasformabilità, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.
- 26.10. In attesa delle succitate valutazioni, gli interventi sugli immobili debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
- 26.11. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del PAT, nelle aree pertinenti e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro tipo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal PAT, potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo, o, nel caso ciò non sia possibile, potrà essere riconosciuta una compensazione/credito edilizio senza cessione dell'area ma a seguito del riconoscimento di un vincolo di inedificabilità sulla stessa.

27. Invarianti di natura agricolo produttiva

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 27.1. Sono così individuati gli ambiti delle valli da pesca, svolgenti oltre ad una importante funzione agricolo produttiva anche strategiche funzioni paesaggistico ambientali.



Direttive

- 27.2. Il PAT promuove la salvaguardia e la valorizzazione di tali ambiti, anche attraverso la strategia del mantenimento della funzionalità di tali spazi e la loro maggiore apertura alle utilizzazioni pubbliche.
- 27.3. Il PI promuove specifici interventi atti alla valorizzazione delle componenti funzionali delle valli da pesca (produttive, ludiche, scientifiche, turistiche), nell'ottica della multifunzionalità della azienda agricola, nel rispetto delle componenti produttive, paesaggistiche ed ambientali. Per il raggiungimento di tali finalità può essere fatto ricorso agli accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 l.r. 11/2004) e/o agli accordi di programma (art. 7 l.r. 11/2004).
- 27.4. Per gli ambiti di cui al comma 26.3 – oltre che a specifiche normative che li riguardano – la trasformabilità è legata alla valorizzazione della loro importanza storico-testimoniale. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree limitrofe, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, definito in sede di PI sulla base di quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e dall'art. 36 della L.R. 11/2004, può prevedere forme premianti degli interventi di miglioramento della qualità ambientale, anche in relazione alla rimozione delle opere incongrue e/o elementi di degrado individuabili.

Prescrizioni e vincoli

- 27.5. Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili ed aree oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento ai gradi di tutela e trasformabilità, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.
- 27.6. In attesa delle succitate valutazioni, gli interventi sulle aree ed immobili debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

28. *Contenuti della TAV. 3 "Carta delle fragilità"*

Riferimenti normativi: art. 12-13 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 28.1. L'analisi dei rischi, degradi e dissesti cui è sottoposto il territorio è oggetto del PAT. L'attenzione verso le fragilità del territorio costituisce il presupposto per un assetto territoriale durevole ed in condizioni di sicurezza, per cui gli ambiti evidenziati sono da considerarsi – per principio precauzionale – come elementi o strutture a trasformabilità condizionata.

Direttive

- 28.2. Il PI completa e specifica la caratterizzazione degli ambiti ed elementi evidenziati dal presente articolo, sulla base di aggiornamenti del quadro conoscitivo, gradua e specificando le misure di protezione e mitigazione.
- 28.3. Il PI individua e promuove le opere di riqualificazione e miglioramento ambientale finalizzate alla riduzione dei rischi, degradi e dissesti da realizzare anche attraverso l'assegnazione di crediti edilizi.



Prescrizioni e vincoli

28.4. In generale negli ambiti individuati come oggetto di fragilità è vietato qualsiasi tipo di intervento di trasformazione che comporti un aggravio della fragilità individuata. Ogni intervento o azione deve comunque migliorare le condizioni di rischio, degrado o dissesto, o, quanto meno, prevedere azioni di messa in sicurezza dell'intervento.

29. Compatibilità idrogeologica

Riferimenti normativi: D.M. 11/3/1988
D.M. 14/01/2008

Riferimenti cartografia: Tav. 3

29.1. Sulla base delle analisi compiute, viene qui riportata la classificazione delle penalità ai fini edificatori, fondata su indici relativi di qualità dei terreni, con riferimento principale alle possibili problematiche relative alle caratteristiche geotecniche. Il territorio da un punto di vista geologico è classificabile come interamente idoneo a condizione, ma le condizioni idrauliche presenti comportano la necessità di un livello di attenzione superiore.

Direttive

29.2. Il territorio comunale pertanto viene suddiviso dal punto di vista idrogeologico in:

- aree idonee a condizione: per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare; all'interno di tali aree sono state identificate le seguenti subaree:
 - Aree A: settori con opere di bonifica di ridotta efficacia e/o depresse, aree che in occasione di piogge consistenti sono a rischio allagamento e/o di ristagno idrico. Per tali settori l'edificazione dovrà essere subordinata, oltre alle considerazioni sopra esposte, ad una attenta verifica della compatibilità idraulica ed alla valutazione dell'impatto delle opere sul territorio al fine di favorire la realizzazione di interventi correttivi necessari per la mitigazione degli elementi di rischio;
 - Aree B: settori in cui il rischio idraulico (inteso come potenziale danno a cose e persone) è maggiore anche in considerazione che le opere idrauliche potenzialmente interessate sono a scala regionale e quindi di difficile gestione e/o modifica per la mitigazione del rischio. Oltre a tutte le raccomandazioni precedenti per questi casi si raccomanda una attenta valutazione sia per quanto attiene la tipologia dell'intervento da eseguire che per la destinazione d'uso dello stesso. In ogni caso bisognerà verificare in sede di progetto che l'intervento non provochi mai un aumento del fattore di rischio dell'area.
- aree non idonee: per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche non sono idonee a fini edificatori, se non con la rimozione delle problematiche che hanno generato tale classificazione. Sono state comprese in questa categoria le seguenti tipologie di aree:
 - gli specchi d'acqua (aree lagunari e di barena);
 - le aree di rispetto a tutela della rete idrografica, pari a circa 100 m per i corsi d'acqua principali, misurati dall'unghia esterna dell'argine principale, e di 10 m per gli scoli, scolmatori ed altre opere idrauliche di competenza del consorzio di bonifica;



- quei settori di territorio, in corrispondenza del Brenta, individuati come aree potenzialmente esondabili nello studio di compatibilità idraulica;
- le aree individuate ad elevata criticità idraulica, soprattutto quando le cause della criticità sono legate a problematiche di carattere strutturale sovra-comunale di difficile risoluzione.

29.3. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T., provvederà ad elaborare studi di dettaglio ed a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al precedente comma, ed in conformità alla legislazione vigente.

Prescrizioni e vincoli

29.4. Le istanze per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA), dei permessi di costruire e le D.I.A., per le opere previste dal D.M. 11/3/1988 e dal D.M. 14/01/2008, dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.

29.5. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 ed il D.M. 14/01/2008, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

29.6. Nella aree non idonee, fino alla eventuale rimozione dei problemi che hanno generato tale classificazione, non è permessa nuova edificazione, se non modesti ampliamenti, edifici funzionali alla conduzione agricola e singole case unifamiliari, previa le succitate analisi, contenenti anche la dimostrazione del non aggravio della situazione esistente e della messa in sicurezza dello specifico intervento, tali da permettere (sulla base di nuove considerazioni o approfondimenti nelle condizioni geologico-idrauliche) di procedere ad una revisione della classificazione della compatibilità, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

29.7. Nelle aree non idonee classificate come tali in quanto pertinenze delle opere di bonifica, la possibilità di trasformazione dei luoghi e le relative procedure sono regolate dagli articoli 132 e seguenti del R.D. 368/1904.

29.8. Per tutte le trasformazioni del territorio che potrebbero modificare i parametri di deflusso delle acque meteoriche sono richieste le analisi idrauliche secondo soglie e criteri definiti al punto 2 dell'articolo 4 delle Linee Guida Operative della Compatibilità idraulica del PAT.

30. Aree a dissesto idrogeologico

Riferimenti normativi: D. Leg.vo 152/99
D.G.R. 3637/02

Riferimenti cartografia: Tav. 3

30.1. Tutto il territorio comunale viene assunto generalmente come fragile dal punto di vista idrogeologico, vista la sua particolare collocazione all'interno del bacino scolante della Laguna di Venezia, la ricchezza di acque e l'elevata percentuale di giacitura sotto il livello del mare.

Direttive

30.2. Principio fondamentale regolatore di ogni azione di trasformazione territoriale è quello della invarianza idraulica, da raggiungersi anche perseguendo l'obiettivo di



una impermeabilizzazione massima pari al 50% della superficie dell'intervento di nuove espansioni o di nuova edificazione.

- 30.3. Il PAT individua le aree esondabili o a periodico ristagno idrico, definendo le specifiche problematiche per area: in esse si applicano le disposizioni di cui alle zone P3 di cui all'art. 12.
- 30.4. Il PAT individua le aree di rispetto dei corpi idrici superficiali, da ritenersi inedificabili se non per opere funzionali alla manutenzione o messa in sicurezza di tali ambiti.
- 30.5. Il P.I. individua le azioni necessarie alla riduzione della fragilità ed alla manutenzione idraulica, anche con strumenti e azioni proposti dal competente Consorzio di Bonifica.
- 30.6. Il P.I. procede all'individuazione delle opere incongrue o delle opere necessarie, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione dell'eventuale credito edilizio per demolizioni o miglione, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Prescrizioni e vincoli

- 30.7. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica (D.G.R. 3637/02) per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di inaso compensativi.
- 30.8. 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. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
- 30.9. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

31. Riduzione dell'impatto edilizio

Riferimenti normativi: art. 122 e seg. D.P.R. 380/2001

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 31.1. Al fine di ridurre la fragilità idrogeologica del territorio comunale, nonché i processi di degenerazione macro e microclimatici ambientali, si demanda ad una integrazione del vigente Regolamento Edilizio comunale la definizione delle procedure di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).

Direttive

- 31.2. Obiettivo fondamentale è la costruzione dell'indice di RIE, indice numerico di qualità ambientale da applicarsi al lotto edificabile al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e del verde.



- 31.3. La procedura di RIE dovrà applicarsi a tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a concessione ovvero DIA.

Prescrizioni e vincoli

- 31.4. Fino all'integrazione nel Regolamento Edilizio della procedura di RIE si applica, in via presuntiva e cautelativa, un indice di impermeabilizzazione massima pari al 50%, di cui all'art. 30.

32. Zone di tutela

Riferimenti normativi: D. Lgs. 42/2004
art. 12 L.R. 11/2004
art. 96 R.D. 523/1904

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 32.1. Sono zone di tutela rilevabili nel territorio comunale, essenzialmente riferibili alle categorie di Aree di interesse storico, ambientale artistico, Lagune e relative valli, Corsi d'acqua e specchi lacustri (con le relative fasce di rispetto), Aree umide.

Direttive

- 32.2. Sono zone che per la particolare origine o conformazione richiedono particolare attenzione nella gestione delle loro dinamiche evolutive, più rivolta alla conservazione, valorizzazione e tutela che alla trasformazione.

Prescrizioni e vincoli

- 32.3. In particolare per le specifiche zone si attuano i disposti di cui agli articoli da 8 a 14, oltre a quelli identificati nelle specifiche trasformabilità.
- 32.4. La Tav. 3 riporta le fasce di cui al PRG vigente, all'interno delle quali si applicano le norme di cui all'art. 26 delle NTA dello stesso. Vengono inoltre riportate le fasce di cui all'art. 41 lett. g) punto 3 della LR 11/2004, all'interno delle quali valgono le previsioni del PRG, avente valore di primo PI: spetta alla prima Variante al PI l'eventuale ulteriore individuazione di politiche per attuare gli adempimenti e le prescrizioni di cui alla lr 11/2004 e delle presenti NTA.

33. Aree agroambientalmente fragili – aree ad elevata utilizzazione agricola

Riferimenti normativi: DGR 7 agosto 2006, n. 2495
ART.10 Variante parziale PTRC 2009

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 33.1. Tutto il territorio comunale è classificato dalla Regione del Veneto come zona vulnerabile ai nitrati di origine agricola.

Direttive

- 33.2. Sono generalmente vietate tutte le azioni ed interventi che comportino un aggravio della situazione esistente. Il PAT recepisce le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenute nel Piano di tutela delle Acque (PTA) approvata con DCR n. 107 del 05/11/2009, nonché il rispetto della disciplina contenuta nel Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle



acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia - Piano direttore 2000 approvato con DCR n. 24/2000.

Prescrizioni e vincoli

33.3. Tutto il territorio è sottoposto alla disciplina dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento stabilita con la deliberazione della Giunta regionale 7 agosto 2006, n. 2495 - Approvazione dei criteri tecnici applicativi e della modulistica per la presentazione delle comunicazioni di spandimento e dei piani di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento.

33.4. Disposizioni per aree ad elevata utilizzazione agricola: trattasi di aree così individuate nel PTRC 2099 e successiva variante parziale. I tali aree, a seguito della vigenza dello strumento, si applicano le direttive di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche del succitato PTRC.

34. Fragilità aggiunte

Riferimenti normativi: art. 13.3 NTA PTCP Padova
art. 13.8 NTA PTCP Padova

Riferimenti cartografia: Tav. 3

34.1. Il PAT individua quali fragilità aggiunte del territorio di Codevigo le Aree subsidenti e le Aree soggette a salinizzazione dei suoli.

Direttive

34.2. Sono generalmente vietate tutte le azioni che comportino un aggravio della situazione esistente. Il PI mette in essere tutte le azioni che possono limitare le conseguenze delle succitate fragilità.



L'ARTICOLAZIONE IN SISTEMI

35. *Il sistema ambientale*

Descrizione Il territorio è fortemente caratterizzato dalla presenza del sistema lagunare, presente in tutte le sue articolazioni. A questo va aggiunta la presenza di numerosi corsi d'acqua, testimoni di una complessa vicenda idraulica, attraversanti spazi agricoli pressoché integri. Il problema individuato è quello di una scarsa valorizzazione di tali importanti risorse.

Obiettivi Conseguente obiettivo del PAT è quello di promuovere per tali risorse una valorizzazione che sia il presupposto per politiche di conservazione attiva, posizionando il comune all'interno di più vasti contesti. Obiettivo fondamentale per il sistema ambientale è la costituzione di una rete ecologica identificata come elemento portante della trasformazione territoriale, coerentemente con il principio della sostenibilità. Ulteriori obiettivi generali sono l'aumento della connettività delle aree ambientalmente rilevanti, e la compensazione dello sviluppo residenziale ed infrastrutturale con adeguate opere e superfici a verde.

- 35.1. **Ambito lagunare** Obiettivi specifici per gli ambiti lagunari identificati sono la promozione di politiche di salvaguardia e di ripristino ambientale, all'interno delle strategie più vaste identificate per la Laguna di Venezia. Appare importante favorire la permanenza delle attività economiche presenti e favorire l'insediamento di nuove, compatibili con il contesto ambientale, al fine di garantire presidio e frequentazione, necessari per la tutela dell'ambiente e per affrontare i problemi di degrado fisico e segregazione funzionale ora presenti.
- 35.2. **Rete idrica superficiale** Obiettivi specifici sono la messa in sicurezza della rete idrografica superficiale, al fine di aumentare la sicurezza idraulica del territorio, oltre alla valorizzazione culturale ed ambientale della stessa. Per ovviare alla limitata interazione con il contesto ambientale paesistico, si propone per tale rete il ruolo di matrice per la riqualificazione degli ambiti attraversati, su cui appoggiare parte della rete ecologica. Obiettivo specifico per tale rete è, quindi, l'aumento della connettività ecologico – funzionale e della fruibilità, con rinaturalizzazione degli ambiti di pertinenza, la formazione di spazi verdi ed attrezzature fruibili e la realizzazione di opere di difesa idraulica quali unici cambi di destinazione d'uso e trasformazioni fisiche ammissibili.
- 35.3. **Spazio agricolo** Lo spazio agricolo svolge l'importante ruolo di plafone di supporto alla rete ecologica, contribuendo alla funzione di qualificazione ambientale del territorio. La tutela degli aspetti ambientali e produttivo/agricoli del territorio rurale dovrà essere affrontata all'interno delle ATO mediante l'aumento della biomassa presente (da ottenersi con l'aumento delle zone a rinaturalizzazione, con il favorire colture poliennali etc.), il mantenimento ed il potenziamento dei corridoi esistenti (con la tutela del reticolo idrografico secondario, dei fossati, delle siepi), la tutela delle aree di produzione tipica, la sottomissione dell'edificazione in tale area a funzioni esclusive di recupero del patrimonio edilizio esistente, di supporto al conduttore a titolo principale, ad azioni di acquisizione di una maggiore funzionalità ambientale / ecologica e frequentazione sostenibile. Importante appare la necessaria azione di supporto alle attività agricole, da ottenersi attraverso una maggiore infrastrutturazione di supporto e con il favorire la multifunzionalità dell'azienda agricola.
- 35.4. **Verde pubblico** Il sistema del verde pubblico è componente di completamento ed ulteriore connessione della rete ecologica, prefigurante azioni di mitigazione, integrazione e di qualificazione, oltre che di civile dotazione. Obiettivi per il "verde" pubblico sono un aumento della dotazione esistente, oltre alla costituzione di connessioni protette alternative per la mobilità ciclopedonale, che riducano l'esposizione a fattori rischio.



- 35.5. **Verde privato** Il verde privato viene considerato dal PAT nella sua funzione di riequilibrio dei fattori ambientali e di mediazione tra i vari contesti. Il verde privato - all'interno della pianificazione del territorio e della nuova produzione edilizia - deve assumere connotati di protezione ambientale in senso lato ed in senso specifico; il Verde Privato con Valenza Ecologica viene quindi normato nella sua quantità e qualità, al fine di ridurre lo stress ambientale causato dallo sviluppo, contrastando i gas clima – alteranti, il consumo energetico, il rumore, le polveri, l'impermeabilizzazione dei suoli, l'impatto paesaggistico.
- 35.6. Il sistema ambientale, dal punto di vista delle sue funzioni ecologiche, rappresenta un patrimonio di tutta la collettività, ed il suo incremento / qualificazione rappresenta il prerequisito per lo sviluppo economico / infrastrutturale / edilizio del territorio comunale.
- 35.7. In questo contesto, il P.I. individua eventuali elementi di degrado paesistico - ambientale, dettando, inoltre, specifiche prescrizioni ed indicazioni per la rimozione delle condizioni di degrado, attivando politiche di valorizzazione degli ambiti individuati.

36. *Il sistema insediativo*

Descrizione Il sistema insediativo si caratterizza per una elevata articolazione, che vede due centri prevalenti – Codevigo capoluogo e Conche – ed un elevato numero di nuclei minori, oltre a sistemi insediativi lineari legati all'insediamento agricolo. Il problema evidenziato è il coniugare la caratterizzazione policentrica con la realizzazione di una qualità urbana e di una riconoscibilità locale.

Obiettivi I conseguenti obiettivi generali sono quindi la crescita armonica dei vari nuclei, vista come occasione di un recupero delle funzioni di aggregazione e riconoscimento dei singoli insediamenti, oltre alla ricomposizione formale degli stessi, in modo da recuperare una forma urbana in grado di mediare le funzioni residenziali con il contesto ambientale / rurale.

- 36.1. **Codevigo capoluogo** Gli obiettivi specifici per il capoluogo sono legati alla qualificazione fisico funzionale delle porte di accesso, ovvero quelle gravitanti sulla strada dei Pescatori, e delle aree centrali, ovvero quelle gravanti sull'asse di via Vittorio Emanuele III. Altro importante obiettivo è quello della creazione di un ambito a servizi che abbia le funzioni di mediazione con la zona industriale e permetta la creazione di un polo di attrazione complementare a quelli consolidati. Dal punto di vista delle espansioni, la scelta compiuta è quella della direttrice sud, vista non solo come unica perseguibile, ma anche come occasione di risistemazione idraulica dell'area – con valorizzazione degli affacci fluviali – e chiusura delle maglie viabilistiche delle espansioni esistenti.
- 36.2. **Conche** Viene proposto un ridisegno delle aree centrali della frazione, attraverso la qualificazione fisica delle aree gravanti su via Vallona e la rilocalizzazione di attività produttive confliggenti con le funzioni centrali. Parte di tali attività potranno trovare nuova allocazione nella espansione agro-industriale prevista lungo la Romea, utile vetrina delle attività economiche locali, oltre che più consona locazione. A supporto di tali interventi viene proposta la messa in rete delle funzioni pubbliche, in modo da permettere una significativa sinergia tra i servizi allocati ed un ridisegno di parti attualmente marginalizzate, con la realizzazione di un sistema connesso di piazze. Infine il PAT prevede la non conferma della attuale previsione di darsena (confermata, invece, come direttrice di espansione), per riposizionarla in un ambito più consono, ovvero a margine del Novissimo, occasione per ridisegnare il rapporto con l'acqua, per creare un accesso dedicato sulla Romea e di creare continuità funzionale con simili azioni previste nei comuni limitrofi.



- 36.3. **Cambroso** Gli obiettivi previsti per la frazione sono quelli di una qualificazione fisico-funzionale delle vie centrali, ovvero, Via Cambroso – via Morandina, che svolgono anche funzione di polo di aggregazione. Il PAT persegue inoltre una strategia di ricucitura delle frange urbane anche attraverso la costituzione di un diverso assetto viario, in modo da ricostituire una “forma urbana”, anche attraverso la realizzazione di poli di servizio tali da aumentare il livello di servizio.
- 36.4. **Rosara** Obiettivi identificati per Rosara sono un aumento della consistenza del nucleo edilizio, in modo da mantenere / potenziare servizi e riconoscibilità locale, oltre ad un ridisegno del rapporto del nucleo con il fiume Brenta.
- 36.5. **Santa Margherita** Si prevede di aumentare la consistenza edilizia dell’insediamento, in modo da mantenere riconoscibilità locale, anche in funzione di compensazione urbanistica da attivarsi in sede di realizzazione della cosiddetta Nuova Romea, verso cui è prevista anche la realizzazione di una fascia tampone al fine di mitigare gli effetti di tale importante opera viaria. Anche in questo caso si prevede la necessità di qualificare il rapporto con l’asta fluviale del fiume Brenta.
- 36.6. **Passo Fogolana** Obiettivo è quello di aumentare la consistenza edilizia dell’insediamento, in modo da mantenere riconoscibilità locale e permettere la realizzazione di un bypass viario a sostegno di via Passo Fogolana. Il riconoscimento del posizionamento del nucleo porta a definire obiettivi di riqualificazione del fronte sul fiume Brenta, oltre ad una trasformazione con funzionalità turistiche / di servizio del fronte affacciatesi sulla Romea, riconoscimento delle funzioni di porta di accesso privilegiata all’area della Fogolana e lagunare in genere. Anche in questo caso sono attivabili le succitate azioni di compensazione urbanistica da attivarsi in sede di realizzazione della cosiddetta Nuova Romea, verso cui è prevista anche la realizzazione di una fascia tampone al fine di mitigare gli effetti di tale importante opera viaria.
- 36.7. **Sistemi lineari** Ulteriore struttura insediativa riconoscibile nel territorio è quella dei “sistemi lineari” di storica distribuzione rurale; nel tempo la loro struttura si è densificata, creando un vero e proprio “cluster” insediativo, acquisendo in alcuni casi caratteri di rurubantà, ovvero inseriti in ambiente rurale, ma molto spesso con scarsa relazione con le attività agricole. In altri casi, invece, rimane strategica una loro valorizzazione, in quanto ambiti in cui concentrare la potenziale trasformabilità edilizia, senza impegnare spazi aperti rurali. Obiettivo che si pone è quello della qualificazione di tali strutture, anche con il riconoscimento della loro funzione essenzialmente residenziale e la compensazione di tale edificazione con aree ambientalmente strategiche (fluviali, di mitigazione, di complessificazione del paesaggio agrario, ad esempio); Essi sono così individuati: via Cavaizza, via Morandina, via Cambroso, via Rosara, via Girotte, via Cottolare, via Bosco, via Dei Pescatori, via Castelcaro, via Valcittadella, via Vallona, via Morato; è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle more della sua formazione si applicano le vigenti disposizioni delle ZTO di appartenenza, prevalentemente C3, E3 ed E4.
- 36.8. **Nuclei** Vengono infine individuati nuclei insediativi storicamente consolidati, quali quelli di Botti, di via Rosara, di via Frignolo e del sistema a cavallo di via Argine sx Bacchiglione e via Ca’ di Mezzo, la cui trasformabilità è connessa al miglioramento della qualità urbana e rurale
- 36.9. L’edificazione diffusa appare relativamente poco presente nel territorio comunale, come visto fortemente accentrato sulle tre frazioni principali e su ben definiti assi di distribuzione locale. Appare prioritario limitare l’edificazione diffusa, specialmente quella confliggente con il paesaggio rurale e la produttività agricola.
- 36.10. Gli elementi puntuali di riduzione della qualità insediativa appaiono relativamente poco presenti nel territorio comunale, rappresentati generalmente da attività



produttive in zona impropria o edifici che limitano il godimento di beni storico-culturali. Il PAT assume gli insediamenti incompatibili con il contesto anche dalla pianificazione vigente; il PI amplia e dettaglia tale individuazione, indicando specificatamente le azioni di riqualificazione e riconversione.

37. Il sistema produttivo

Descrizione Il sistema produttivo comunale appare come inadeguato alle esigenze dello sviluppo territoriale, basato com'è sulla sola area produttiva di Codevigo e su limitate attività sparse, spesso confliggenti con il contesto.

Obiettivi Obiettivo del PAT è quindi il potenziamento delle possibilità insediative per attività produttive, la valorizzazione delle connessioni esistenti quale "vetrina" delle attività economiche comunali, la rilocalizzazione delle attività confliggenti con le funzioni residenziali ed ambientali. Ulteriore obiettivo è il miglioramento della qualità produttiva ed ambientale degli insediamenti, favorendo l'inserimento ambientale degli insediamenti esistenti ed il perseguimento di strategie riconducibili alle APEA (Aree Produttive ecologicamente Attrezzate) per i nuovi insediamenti.

In particolare:

- 37.1. **Zona industriale** Obiettivi specifici per la zona industriale di Codevigo sono un suo potenziamento, con nuove possibilità di espansione lungo la ss 516, una definizione fisico – funzionale delle aree di mediazione con il centro abitato, la previsione di idonee barriere verdi di mitigazione ambientale/paesaggistica soprattutto rispetto agli abitati esistenti, oltre ad un aumento del livello di servizio della stessa.
- 37.2. **Attività sparse** Il PAT individua gli spazi produttivi oggetto di rilocalizzazione, al fine di ridurre i conflitti e creare occasione di qualificazione degli spazi urbani e degli ambiti più sensibili dal punto di vista ambientale, azione permessa grazie alla messa a disposizione di nuove aree e la costituzione di linee guida per il recupero delle aree dismesse.
- 37.3. **Sistema della Romea** Il PAT definisce una strategia di disponibilità di nuovi spazi produttivi in funzione delle nuove ipotesi di trasformazione del corridoio trasportistico della "Romea" e della "Nuova Romea", che nelle strategie sovraordinate richiedono una riconversione dell'asse esistente ad una mobilità "lenta", di frequentazione più che di transito, legata alla realizzazione della nuova infrastruttura, rivolta agli spostamenti a lungo raggio, che peraltro necessita di strutture di supporto, quali logistica ed assimilabili.

38. Il sistema dei servizi

Descrizione L'offerta di servizi appare distribuita nel territorio, capace di far fronte alle esigenze espresse, pur senza costituire un vero e proprio "sistema". Inoltre non sono presenti servizi di livello superiore, fatto che crea una debolezza nel posizionamento strategico del comune.

Obiettivi Obiettivo del PAT è la riorganizzazione dei servizi in sistemi, permettendo la formazione di centri di servizio e di attrazione, creando quindi le condizioni per uno sviluppo integrato dell'offerta. Ulteriore obiettivo è l'aumento del livello di servizio, creando una offerta anche a scala sovracomunale, al fine di permettere un posizionamento strategico del territorio.

In particolare:

- 38.1. **Ambito perilagunare** Appare strategico un suo posizionamento nell'ambito turistico ed escursionistico della Laguna di Venezia, soprattutto nel campo del turismo all'aria aperta, attivo, ambientale e rurale, non solo per valorizzare le risorse presenti, ma anche per contrastare i fenomeni di depauperamento in atto;



- 38.2. **Ambito della Romea** Viene proposto come vero e proprio sistema a servizio del territorio, strada vetrina in funzione delle produzioni locali e luogo dell'organizzazione degli accessi alla ospitalità ed alla fruizione ludica del territorio;
- 38.3. **Sistema dei corsi d'acqua** Visti come occasione di riorganizzazione del rapporto tra sistema insediativo e sistema ambientale, sono considerati luogo di elezione per la localizzazione dei sistemi dei servizi, soprattutto del verde e delle aree ludico/ricreative;
- 38.4. **Sistema turistico** Si presenta come estremamente frammentato e sottodimensionato rispetto alle potenzialità esistenti, rappresentando quindi una occasione fondamentale di qualificazione e diversificazione delle attività economiche e culturali esistenti; obiettivi del PAT sono la valorizzazione del territorio nel suo complesso, favorendo l'ospitalità diffusa e la multifunzionalità agricola, oltre alla valorizzazione del rapporto con l'acqua, prevedendo specifiche strutture mirate al turismo nautico;
- 38.5. **Interventi puntuali** Viene individuata una serie di servizi necessari per la connotazione delle diverse frazioni e l'aumento del livello di servizio territoriale, presenti o da realizzare; infine, vengono confermati e sviluppati tutti i servizi esistenti.

39. *Il sistema delle relazioni*

Descrizione Il territorio comunale si presenta come snodo viabilistico di primaria importanza, in quanto rappresenta il punto di raccordo di vaste porzioni della provincia di Padova con l'importante corridoio della "Romea". Tali assi rappresentano spesso cesure del territorio e punti di conflitto causati soprattutto da traffico di attraversamento, visto il debole apporto comunale sia in termini di origine che destinazione. La rimanente parte della rete viaria si è sviluppata su tracciati di distribuzione rurale, presentanti caratteristiche prestazionali limitate.

Obiettivi Obiettivi generali sono connessi alla valorizzazione di tale favorevole connettività, da ottenersi anche con un aumento del livello di servizio complessivo, attraverso una riduzione dei conflitti ed una qualificazione delle strutture. Nello specifico:

- 39.1. **Ss 309 "Romea"**: tale importante corridoio, corrente tra la Laguna ed il Canale Novissimo, attraversa da N a S il comune, creando una cesura tra gli ambiti prevalentemente rurali/insediativi e l'ambito lagunare e perilagunare, e creando interferenze con gli insediamenti di Passo Fogolana e Conche. Gli obiettivi di qualificazione, messa in sicurezza e superamento di tale barriera non possono essere raggiunti se non attraverso la realizzazione della cosiddetta "Nuova Romea". Strategica appare una sua rivisitazione quale "vetrina" delle attività produttive del territorio, oltre che quale elemento connettivo per la frequentazione turistica ed escursionistica delle aree di pregio ambientale. Inoltre appare prioritaria la realizzazione di idonee fasce tampone vegetate, utilizzabili anche alle produzioni di biomasse a scopi energetici, al fine di ridurre gli impatti sul territorio e sull'ambiente circostante.
- 39.2. **Ss 516 "Piovese"**: connette la parte meridionale della provincia di Padova con la "Romea", attraversando ambiti prevalentemente rurali, pur confliggendo con gli insediamenti di Ca' Bredo e con la parte settentrionale di Codevigo capoluogo. Anche in questo caso appare prioritaria la messa in sicurezza, soprattutto nei punti di connessione con la viabilità secondaria, oltre ad una qualificazione fisico-funzionale degli attraversamenti urbani - rappresentanti la vera e propria porta urbana del capoluogo - e delle emergenze ambientali (attraversamento del fiume Brenta).



- 39.3. **Sp 4:** attraversa completamente Codevigo, rappresentandone il centro di aggregazione; per queste motivazioni necessita di importanti interventi di qualificazione e di arredo, oltre che di messa in sicurezza;
- 39.4. **Sp 53 “Arzaron”:** connette il capoluogo con la frazione di Rosara; pur non interessata da elevati volumi di traffico, una sua qualificazione appare importante in quanto prossima alla importante risorsa ambientale rappresentata dal fiume Brenta;
- 39.5. **Sp 59:** anche in questo caso appare importante una qualificazione di tipo “ambientale”, soprattutto per i tratti in cui segue gli argini del fiume Bacchiglione e del fiume Brenta, oltre al miglioramento degli attraversamenti di Codevigo, Botti e Castelcaro;
- 39.6. **Sr 105 “Cavarzere - Romea”:** interessante per un breve tratto il territorio comunale, necessita comunque di una qualificazione negli attraversamenti del fiume Brenta e dell’abitato di Santa Margherita;
- 39.7. Infine, molte tratte della **viabilità minore** comunale necessitano di interventi di qualificazione fisico-funzionale, a causa del loro insufficiente livello di servizio, oltre che di arredo ed attrezzature, in quanto in molti casi svolgono anche la funzione di “strade-piazza”. Il PAT individua le seguenti priorità:
- il sistema delle vie Morandina e Cambroso, che rappresentano l’accesso ed il sistema aggregativo della frazione di Cambroso;
 - via Mattei ed il sistema afferente, al fine di aumentare il livello di servizio dell’area produttiva esistente;
 - via Vallona ed afferenti, che rappresentano l’accesso ed il sistema aggregativo della frazione di Conche.
- 39.8. **Nuova Romea:** Va considerato anche l’inserimento nel PAT della programmata “Nuova Romea”, di cui in cartografia si propone l’ultimo tracciato licenziato. All’interno della programmazione strategica tale opera deve essere valutata sia come opportunità di sviluppo socio-economico, sia come interferenza, valutando la necessità di mitigazione degli impatti sull’ambiente (con predisposizione di idonee fasce tampone / aree di mitigazione) e sull’insediamento di Santa Margherita. In particolare andranno valutati:
- l’impatto acustico e la sua riduzione, al fine di migliorare il comfort acustico e l’impatto sulla popolazione e le aree protette;
 - la realizzazione contestuale all’opera viaria di idonee fasce tampone vegetate, utilizzabili anche alle produzioni di biomasse a scopi energetici, al fine di ridurre gli impatti sul territorio e sull’ambiente circostante.



L'ARTICOLAZIONE IN POLITICHE

40. *Contenuti della TAV. 4 “Carta della Trasformabilità”*

Descrizione

40.1. La Carta della Trasformabilità rappresenta il progetto per il riassetto territoriale e contiene le indicazioni per lo sviluppo sostenibile, in sintonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente e coerentemente con le considerazioni sulle invariati, sulle condizioni di criticità e sostenibilità, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientali, insediativi ed infrastrutturali.

Ambito di applicazione

40.2. Le indicazioni contenute rappresentano contenuto necessario e vincolante nella stesura dei PI, che potranno contenere da essa esclusivamente quegli scostamenti previsti dalle presenti norme e dalla normativa vigente. Per la parte direttamente cogente si applicano le previsioni e le salvaguardie previste dalla Carta e dalle presenti Norme.

40.3. Le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Obiettivi

40.4. La Carta della Trasformabilità assume come obiettivi generali e specifici quelli del precedente Capo – L'articolazione in sistemi.

Direttive generali

40.5. La Carta della Trasformabilità prevede una trasformazione compatibile con la pianificazione in atto, evolvendo ed adeguando la gestione del territorio alle mutate esigenze; pertanto si pone come sostanzialmente confermativa delle previsioni di sviluppo inattuato del PRG vigente tranne per le parti esplicitamente individuate. Essa reinterpreta inoltre i contenuti della pianificazione in atto per le parti non in trasformazione, normandole ai sensi dei seguenti articoli.

40.6. Essa contiene inoltre l'identificazione di ambiti e/o localizzazioni per specifiche destinazioni d'uso, che assumono lo stato di fatto per l'esistente e le indicazioni del PRG vigente per quanto non ancora attuato: spetta al PI normarne puntualmente le trasformazioni, nonché individuare ulteriori specifiche destinazioni, coerenti con le indicazioni del PAT.

Norme di transizione

40.7. Il PAT, rivalutando le strategie territoriali del vigente PRG, non conferma le seguenti previsioni dello stesso, con le relative specificazioni adottate: spetta al PI ridefinire contenuti, forme e modalità della trasformazione fisico funzionale di tali ambiti:

- a) ZTO D1 / PN 23 – Darsena di Conche e relative previsioni turistico residenziali: nella condivisione di una ipotesi di valorizzazione turistica dell'area, il PAT propone un diverso assetto dell'ambito, al fine di superare le problematiche ambientali e di fattibilità delle ipotesi pianificate.



41. Aree ad urbanizzazione consolidata

Descrizione

- 41.1. Si tratta degli insediamenti formatisi attraverso l'ispessimento pianificato degli insediamenti storicamente preesistenti; presentano una elevata stabilità edilizia ed urbanistica, con rigidità nella trasformabilità comportanti pericoli di degenerazione della qualità legata all'obsolescenza di manufatti e strutture.
- 41.2. Si tratta di ambiti già urbani, definibili "città consolidata", in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie ed i servizi a scala locale, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

Ambito di applicazione

- 41.3. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono la generalità delle aree urbane dei centri in cui è suddiviso il territorio comunale. Fanno parte della "città consolidata" anche gli ambiti di industrializzazione consolidata.
- 41.4. Il presente PAT, ponendosi come essenzialmente confermativo del PRG previgente, conferma gli strumenti attuativi vigenti fino alla loro scadenza, nonché i piani attuativi in itinere e previsti, considerandoli come "aree a urbanizzazione consolidata", purché già convenzionati alla data di adozione del PAT.
- Tuttavia è necessario sottolineare la mancata realizzazione delle zone D1 facenti parte dell'area di darsena situata a Conche: tali aree non saranno confermate dal PAT in quanto esso prevede diverse strategie locali più adatte all'assetto dell'area e rivolte a rimuovere le difficoltà attuative riscontrate. Inoltre:
- 1) sono state confermate le aree a standard già realizzate;
 - 2) sono state confermate le aree a standard individuate dal PRG e non realizzate tranne l'area destinata alla darsena, esse sono state valutate come strategiche per la realizzazione degli obiettivi del PAT;
 - 3) sono state individuate aree a standard di particolare interesse, individuate nelle schede di cui all'allegato normativo- Tav.6: Schemi Progettuali, di cui si intende governare acquisizione e trasformazione, in virtù dei particolari interessi che esse esprimono (adiacenza ai principali corsi d'acqua, vicinanza ad altri standard, realizzazione di percorsi e corridoi, sistemi ed integrazione di servizi);
 - 4) non sono state confermate tutte le piccolissime aree paste all'esterno delle zone consolidate (soprattutto parcheggi) di cui pare dubbia l'utilità; la loro destinazione sarà puntualmente disciplinata in sede di PI;
 - 5) l'acquisizione delle rimanenti si affronta a livello esclusivamente normativo, confermandone la destinazione, ma offrendo una possibilità perequativa di acquisizione, ovvero su proposta dei proprietari renderne edificabile fino ad un massimo del 50% a seguito della cessione a titolo gratuito della rimanente parte (fatta salva la dimostrazione della possibilità di urbanizzazione primaria dell'area).
- Le zone del PRG vigente di cui il PAT esplicita la non riconferma, risultano non compatibili con il Piano e non assumano quindi, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR 11/2004, la valenza di P.I.. La loro destinazione di zona andrà quindi ridefinita con apposita variante al P.I.. Nel frattempo, decaduta la destinazione di zona vigente, assumono la valenza di "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 33 della L.R 11/2004.

Obiettivi

- 41.5. Obiettivi generali sono il mantenimento, la manutenzione e la qualificazione (anche con il perseguimento di una maggiore ecosostenibilità e comfort abitativo) della struttura insediativa consolidata, promuovendo azioni volte in tal senso.



- 41.6. Obiettivo specifico è la creazione di nuclei di servizio ed aggregazione, oltre alla valorizzazione dell'esistente, a partire dagli ambiti di città storica di cui all'art. 8.
- 41.7. Appare importante infine favorire dinamiche di rinnovo / sostituzione edilizia che presentino ricadute anche sul contesto urbanistico in cui gli edifici sono inseriti

Direttive generali

- 41.8. Generalmente l'intervento nell'edificato della città consolidata è diretto, con esclusione dei casi in cui la strumentazione urbanistica non sottoponga determinate aree a strumentazione attuativa.
- 41.9. All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata valgono le disposizioni degli strumenti attuativi che li hanno generati.
- 41.10. Il PI può individuare, per le parti di territorio che ritiene di trasformare all'interno delle aree ad urbanizzazione consolidata, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbana, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
- 41.11. È facoltà del PI definire indici o volumi puntuali all'interno di ambiti della città consolidata al fine di perseguire i citati obiettivi. Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il PI potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza. Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del PAT e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti ad una nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", in coerenza con quanto previsto dall'art. 20 della LR 11/2010, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

Norme di transizione

- 41.12. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata si applicano le indicazioni del vigente PRG.
- 41.13. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, per il raggiungimento degli obiettivi di ecosostenibilità precedentemente formulati, dovranno obbligatoriamente permettere una riclassificazione dell'immobile in classe energetica "C". Potrà essere riconosciuto un incentivo pari ad un incremento fino ad un massimo del 10% del volume (concesso o concedibile) per gli interventi che comportino una riclassificazione dell'immobile in classe energetica "A" o "B". Eventuali eccezioni, come nel caso di edifici storico-testimoniali, dovranno essere adeguatamente motivate



- 41.14. Le aree di urbanizzazione programmata residenziali e produttive rappresentano le zone di espansione del PRG vigente assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato dal Consiglio Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del PAT, nonché quelle ricomprese in programmi urbanistici che alla stessa data non risultino ancora attuati.
- 41.15. Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione del primo PI si applicherà la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del PAT. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal PI.
- 41.16. L'adozione del P.I. comporterà, per i PUA non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento al PAT.

42. Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Descrizione

- 42.1. Sono in tal modo individuati gli ambiti considerati strategici dal punto di vista della produzione di servizi e di qualità della civile convivenza, valutati secondo quanto indicato all'art. 38 delle presenti Norme.

Ambito di applicazione

- 42.2. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici ed agli ambiti individuati nella tav. 4; spetta al PI integrare tale individuazione, anche alla luce della mutazione delle condizioni di assetto delle aree.

Obiettivi

- 42.3. Obiettivi generali sono l'aumento della qualità insediativa e del livello del servizio all'interno del territorio comunale, oltre alla costituzione di una rete interconnessa che sia in grado di realizzare i percorsi della "città pubblica".
- 42.4. Gli obiettivi specifici sono così individuabili:
- Aumento della consistenza dei poli di servizio già esistenti, in modo da poter permettere un aumento del livello di servizio e la relativa capacità di attrazione;
 - Costruzione di una connettività tra le diverse aree a servizio, in modo tale da poter costituire una rete di percorribilità "pubblica" all'interno del territorio;
 - Costituzione di fasce di mediazione tra le diverse funzioni allocate nel territorio, in modo da ridurre contrasti/conflitti tra le stesse;
 - Valorizzazione delle aree perfluviali, in modo da garantire qualità e comfort residenziale, oltre valorizzare aree altrimenti destinate alla marginalità.

Direttive generali

- 42.5. Per tali ambiti il PI determina le specifiche politiche da attivarsi caso per caso, fissando regole, dimensionamenti e tempistica di intervento. Il PI specifica ed articola i sistemi individuati dall'art. 38. Il Comune, al fine di una migliore definizione del sistema dei servizi di livello comunale, potrà dotarsi, a livello di P.I., del Piano dei



Servizi di cui alle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (Quaderno n. 3 Linee guida per l'applicazione del Piano dei Servizi).

42.6. In tali ambiti gli interventi di trasformazione possono essere sottoposti alle modalità previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

42.7. Le aree di cui al presente articolo possono essere acquisite tramite perequazione urbanistica nell'ambito degli accordi pubblico-privati o tramite compensazione urbanistica o riconoscimento di crediti edilizi.

Norme di transizione

42.8. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG.

43. *Ambiti di densificazione - Frange*

Descrizione

43.1. Si tratta di ambiti marginali da un punto di vista insediativo residenziale, che presentano una riconoscibilità urbana ma una densità edilizia modesta o la presenza di inclusioni inedificate, in quanto risultato di datate lottizzazioni spontanee o scarsamente efficienti da un punto di vista dell'occupazione del suolo.

43.2. Si tratta di ambiti già assimilabili ad una configurazione urbana, in cui generalmente sono già presenti le opere di urbanizzazione primarie, e la cui razionalizzazione, finalizzata alla ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", in coerenza con quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2010, senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A..

Ambito di applicazione

43.3. Le tipologie in questione sono rilevabili nei centri di Santa Margherita e passo della Fogolana

Obiettivi

43.4. Obiettivi generali sono il ridisegno complessivo delle aree in oggetto ed il miglioramento della dotazione infrastrutturale quale presupposto per una azione di aumento della densità edilizia funzionale ad una razionalizzazione dell'occupazione del suolo e del suo utilizzo.

43.5. Obiettivi specifici per l'area di Santa Margherita sono il completamento delle maglie insediative per una maggiore riconoscibilità del centro, oltre al supporto alla rilocalizzazione delle abitazione interessate dalla realizzazione della "Romea commerciale".

43.6. Obiettivi specifici per l'area di Passo Fogolana sono il completamento delle maglie insediative per una maggiore riconoscibilità del centro, oltre alla realizzazione di una nuova viabilità di accesso e supporto alle funzioni di servizio previste per l'area.

Direttive generali

43.7. Il PI provvederà al recupero urbanistico ed edilizio unitario di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, subordinando gli interventi alla approvazione di un PUA o Comparto.



- 43.8. Il PI provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi della riqualificazione urbanistica ed edilizia di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standard di qualità predefiniti. Qualora la nuova disciplina urbanistica comporti una significativa riduzione dei diritti edificatori rispetto a quelli previgenti, il PI potrà prevedere l'applicazione di misure compensative con l'applicazione del credito edilizio in coerenza con l'art. 37 della L.R. 11/2004.
- 43.9. Il PI individua gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire per ogni area. Gli obiettivi di qualità generici devono essere articolati in azioni specifiche il cui perseguimento da parte dei soggetti attuatori può costituire oggetto di specifica convenzione, essere parte integrante dei PUA e può costituire formazione di credito edilizio.

Norme di transizione

- 43.10. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG.

44. Sistemi insediativi lineari in zona agricola – Edificazione diffusa

Descrizione

- 44.1. I sistemi insediativi lineari in ambito rurale sono tratte storicamente consolidate con funzione di distribuzione alla azienda rurale, che è andata via via sfumando in una funzione prettamente di distribuzione alla residenza, con la costituzione di fronti continui.
- 44.2. Quale "edificazione diffusa" vengono individuate le parti di tali strutture insediative già riconosciute dal PRG vigente, e classificate da tale strumento quali ZTO C (1 e 2).
- 44.3. La necessità individuata è l'attivazione di politiche di qualificazione di aree presentanti caratterizzazioni rururbane, ovviando alle problematiche connesse con condizioni di intermedia definizione spaziale e funzionale: accanto ad un fronte stradale che presenta elementi di falsa ruralità, si presentano deboli strutture agrarie con caratteri di residualità e marginalità. Il PAT disciplina allo stesso modo entrambe le tipologie insediative in oggetto, in quanto simili fra loro, pur raffigurandole in modo diverso in Tav.4, ai soli fini del riconoscimento ad opera del PAT (con la denominazione di Sistemi lineari) di insediamenti in zona agricola che hanno raggiunto carattere di aggregato urbano."

Ambito di applicazione

- 44.4. Le presenti norme si applicano alle ZTO C del vigente PRG riconosciute quale edificazione diffusa ai sensi all'art. 44.2, nonché ai sistemi lineari di cui all'art. 44.1, evidentemente riconoscibili negli assi (in toto od in parte) di via Cavaizza, via Rosara, via Girotte, via Cottolare, via Bosco, via Bolzolane, via San Francesco, via Campo d'Andrea, via Valcittadella, via Castelcaro, Via Vallona e Via Moraro.

Obiettivi

- 44.5. Obiettivo generale è quello della qualificazione delle succitate zone, da raggiungersi attraverso una riorganizzazione del sistema insediativo anche in funzione della costituzione di una rete ecologica e di un miglioramento della rete infrastrutturale. Strumenti per tale azione sono la qualificazione delle strutture esistenti e



l'integrazione dei lotti residuali nel processo di urbanizzazione, attraverso la contemporanea azione di perequazione ambientale e/o in termini di attrezzature. In tal modo aree residuali o dismesse possono acquisire importanza strategica, in quanto oggetto di una compensazione ambientale finalizzata al consolidamento della rete ecologica, da perseguirsi ogniqualvolta si operino trasformazioni che inducano una perdita di suolo od un cambio di destinazione d'uso.

- 44.6. Gli ambiti di edificazione diffusa ed i sistemi lineari in zona agricola comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:
- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
 - adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
 - frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

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

Direttive generali

- 44.7. Il PI individua specifici ambiti all'interno delle succitate zone (anche su proposta dei singoli proprietari) all'interno dei quali avviare le indicate politiche di qualificazione dei fronti, proponendo abachi di interventi puntuali a bassa densità, da avviarsi attraverso azioni di compensazione ambientale che prevedano cessioni di aree utili alla formazione delle reti ecologiche (fasce fluviali, fasce tampone boscate, aree di mitigazione dei conflitti), delle reti di connessione ciclopedonale o di altre infrastrutture.
- 44.8. In particolare il PI dovrà sviluppare, per detti contesti, metodologie e strumenti per la definizione finalizzati a:
- migliorare il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale (inserimento ambientale - paesaggistico, interventi di mitigazione, ecc.);
 - migliorare le condizioni di sostenibilità (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, ecc.);
 - definire le esigenze degli insediati e le effettive necessità di servizi ed attrezzature per i nuclei sparsi, nonché le modalità di gestione degli stessi;
 - migliorare le condizioni di sicurezza degli insediamenti (tecnologie per il presidio del territorio, accessibilità, difesa dal traffico, ecc.);
 - migliorare le condizioni di fruibilità e di efficienza delle reti di servizi e sottoservizi;
 - regolare la crescita degli insediamenti (condizioni per l'ampliamento, la nuova edificazione, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia, tipologie, spazi scoperti, ecc.);
 - migliorare il rapporto degli abitanti con il territorio (identità locale, cura del territorio, rapporti con gli operatori agricoli, consapevolezza sui temi dell'ecosostenibilità, ecc.).
- 44.9. Andranno comunque tutelati i più consistenti varchi e con visuali esistenti, non solo in funzione paesistica, ma anche con funzionalità connettiva ed ecologica.
- 44.10. Andranno individuati gli edifici non più strumentali alla conduzione del fondo, da recuperare in termini fisici o volumetrici alla funzione residenziale od ad altra funzione compatibile.



44.11. La previsione edificatoria non dovrà compromettere se non marginalmente l'integrità paesaggistica degli spazi rurali. Il PI, in coerenza e in attuazione degli obiettivi e delle direttive generali precedentemente citati, sulla base di un'approfondita analisi dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei sistemi insediativi lineari, potrà individuare nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

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

L'individuazione, in sede di PI, di nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno dei riconosciuti sistemi insediativi lineari, in coerenza con i citati obiettivi e direttive, potrà avvenire valutando le seguenti condizioni:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione o loro implementazione;
- superficie non inferiore a mq 10.000;
- edificazione residenziale, riferita allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 mc/mq;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- in tali nuclei residenziali non è generalmente ammesso creare una seconda fila di lotti, fatta eccezione quando la stessa sia già esistente; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;
- vanno in ogni caso esclusi gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

44.12. Andranno contestualmente promosse le azioni dell'asse 2 – miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale – corridoi, fasce tampone, boschetti, miglioramento della qualità dei suoli etc. – del Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013.

44.13. Andranno inoltre promosse le attività complementari alla attività agricola, come ad esempio quella agrituristica, promuovendo le strategie legate alla azienda agricola multifunzionale.

Norme di transizione

44.14. Nelle ZTO C ed E4 individuate dal vigente PRG, fino alla approvazione del PI, valgono le disposizioni previste.

45. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Descrizione



- 45.1. Per “aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale” si intendono gli ambiti di ristrutturazione o quelle parti della città esistente scarsamente configurate o definite urbanisticamente, in quanto morfologicamente e tipologicamente nate per stratificazioni / giustapposizioni storicamente sedimentatesi, o presentanti degenerazioni fisico / funzionali dovute all'inadeguatezza rispetto all'attuale funzione o all'attuale standard insediativo.
- 45.2. Si tratta di ambiti già urbani, in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

Ambito di applicazione

- 45.3. Sono così identificati gli ambiti dei sistemi centrali dei nuclei di Codevigo, Conche, Cambroso e Rosara.

Obiettivi

- 45.4. Obiettivi generali sono identificati nell'adeguamento delle aree centrali alle nuove mutate esigenze urbane ed abitative, permettendo la riqualificazione delle stesse attraverso una diversa strutturazione, con il miglioramento degli standard insediativi.
- 45.5. Obiettivi specifici sono la creazione di un diverso rapporto con la viabilità principale, che permetta non solo un miglioramento della qualità formale (adeguata al ruolo di “aree centrali”), ma anche una migliore protezione dalle condizioni del traffico ed un aumento del livello di servizio. Importante appare la dotazione di infrastrutture e servizi necessari a promuovere la civile convivenza, capaci di creare occasioni di vita civile.
- 45.6. Nelle aree più tipicamente residenziali, obiettivo specifico è quello di attivare politiche di rinnovo urbano, in modo da portare tali ambiti ad un più elevato livello di servizio residenziale ed urbanistico, migliorandone la composizione (distanze, allineamenti, tipologie ...) e la dotazione (viabilità, parcheggi ...).

Direttive generali

- 45.7. Il presente PAT, ponendosi come essenzialmente confermativo del PRG vigente, conferma i perimetri e le norme dei specifici piani attuativi (piani guida, unità minime di intervento, piani particolareggiati, piani di recupero, interventi edilizi unitari, ambiti di ristrutturazione urbanistica) individuati dallo stesso.
- 45.8. Essi sono assunti nella prima variante al P.I.: nel caso in cui i suddetti piani non trovino avvio del procedimento nel periodo di vigenza dello stesso, i volumi aggiuntivi attribuiti rimangono a disposizione del successivo P.I. per specifici progetti di riqualificazione delle aree da ristrutturare, sopravvivendo comunque le regole compositive (allineamenti, tipologie, destinazioni ...) che il P.I. intenda dettare. È fatta salva, tutelati i diritti di terzi, di procedere ad una articolazione degli interventi per stralci, oltre a modeste ridefinizioni dei perimetri, funzionali al raggiungimento degli obiettivi espressi od alla enucleazione di parti non congrue al contesto dell'intervento.
- 45.9. Il PI provvederà al recupero urbanistico ed edilizio unitario di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, subordinando gli interventi alla approvazione di un PUA o Comparto, nel rispetto delle presenti norme.
- 45.10. Il PI provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi della riqualificazione urbanistica ed edilizia di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di



perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standard di qualità predefiniti. Qualora la nuova disciplina urbanistica comporti una significativa riduzione dei diritti edificatori rispetto a quelli previgenti, il PI potrà prevedere l'applicazione di misure compensative con l'applicazione del credito edilizio.

- 45.11. Il PI individua puntualmente gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire per ogni area. Gli obiettivi di qualità generici devono essere articolati in azioni specifiche il cui perseguimento da parte dei soggetti attuatori sarà oggetto di convenzione, essere parte integrante dei PUA e può costituire formazione di credito edilizio.

Norme di transizione

- 45.12. Nelle more di approvazione del PI rimangono confermate le disposizioni presenti negli specifici piani attuativi vigenti (piani guida, unità minime di intervento, piani particolareggiati, piani di recupero, interventi edilizi unitari, ambiti di ristrutturazione urbanistica) fino alla loro scadenza.
- 45.13. Nelle more di approvazione del PI rimangono confermate le disposizioni presenti nei citati specifici piani attuativi in itinere.
- 45.14. Nelle more di approvazione del PI, in vacanza di specifici PUA, si applicano le indicazioni del vigente PRG.

46. Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione

Descrizione

- 46.1. Sono in tal modo individuati spazi già urbanizzati, ma inquadrati in un contesto rurale o suburbano, presentanti caratteri di scarsa definizione e riconoscibilità, con un uso poco razionale del suolo, scarsa qualità di servizio e compresenza di funzioni tra loro conflittuali.
- 46.2. Si tratta di ambiti definibili già come nuclei insediativi, in cui sono presenti le opere di urbanizzazione primarie, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo. Si potranno fare interventi di nuova edificazione solo in ZTO non agricole o nei Nuclei residenziali in ambito agricolo, riconosciuti come tali dall'art. 44. Nel caso l'area sia classificata come agricola sono ammessi solamente gli interventi di riqualificazione e riconversione ai sensi del Titolo V della LR 11/2004.

Ambito di applicazione

- 46.3. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli ambiti individuati a Cambroso, lungo la ss 516 "dei Pescatori" a Conche, lungo il Canale di Pontelongo e a Botti

Obiettivi

- 46.4. Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo delle aree, con aumento del livello di servizio e di qualità insediativi.
- 46.5. Obiettivi specifici per l'area prossima a Cambroso sono il miglioramento del rapporto con l'asse viario, con qualificazione dell'edificato, anche attraverso l'eliminazione delle funzioni improprie; inoltre dovrà essere curato il ridisegno insediativi in funzione di più consona cerniera tra le diverse funzioni previste.



- 46.6. Obiettivi specifici per l'area individuata all'esterno di Codevigo lungo la ss 516 "dei Pescatori" sono quelli di una razionalizzazione dell'insediamento esistente, anche attraverso il potenziamento delle funzioni esistenti, allo scopo di migliorare il livello di servizio nei confronti della importante viabilità esistente e la qualificazione delle funzioni di accesso al capoluogo.
- 46.7. Obiettivi specifici per Botti sono una razionalizzazione dell'uso del suolo ed un incremento della riconoscibilità locale, in modo da costituire un maggiore livello di servizi ed una riduzione dei conflitti funzionali esistenti.

Direttive generali

- 46.8. Per tali aree il PI deve valutare il grado di trasformabilità delle singole aree con riferimento ai caratteri morfologico-funzionali dello stato di fatto, alla struttura delle proprietà e alla propensione alla trasformazione adeguatamente verificata.
- 46.9. Il PI individua puntualmente gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire per ogni area, eventualmente subordinando gli interventi a PUA.
- 46.10. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio.

Norme di transizione

- 46.11. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti vigenti.

47. *Interventi per il miglioramento della qualità rurale*

Descrizione

- 47.1. Si tratta di interventi assimilabili a quelli del precedente art. 46 ma di scala dimensionale inferiore. Sono in tal modo individuati gli spazi parzialmente edificati in zona agricola, che possono, senza perdere la loro connotazione rurale, fornire un diverso servizio alla residenza ed alla qualità del territorio nel complesso. Nelle ZTO agricole gli interventi per il miglioramento della qualità rurale dovranno rientrare tra quelli assentibili ai sensi del Titolo V della LR 11/2004.

Ambito di applicazione

- 47.2. Le norme di cui al presente articolo si applicano specificatamente agli ambiti individuati nella Tav. 4.

Obiettivi

- 47.3. Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo del sedime, in modo da favorire un corretto utilizzo degli spazi e l'aumento della qualità insediativa locale.
- 47.4. Obiettivi specifici sono l'aumento del livello di servizio dei sedimi individuati, anche attraverso l'utilizzo degli spazi e degli edifici non più funzionali all'agricoltura o il recupero dei manufatti storico testimoniali, da riconvertire in altre funzioni, anche ricreative e di servizio.

Direttive generali



- 47.5. Per tali aree il PI deve valutare il grado di trasformabilità delle singole aree con riferimento ai caratteri morfologico-funzionali dello stato di fatto, alla struttura delle proprietà e alla propensione alla trasformazione adeguatamente verificata.
- 47.6. Il PI individua puntualmente il perimetro di intervento, gli obiettivi di qualità rurale e territoriale da perseguire, nonché le funzioni da allocare, subordinando gli interventi anche a PUA.
- 47.7. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio. Le aree di cui al presente articolo possono essere acquisite nell'ambito degli accordi pubblico-privati o tramite compensazione urbanistica.

Norme di transizione

- 47.8. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

48. Elementi di degrado – Opere incongrue

Descrizione

- 48.1. Sono in tal modo individuati puntualmente gli edifici e gli ambiti che presentano caratteri di riduzione della qualità insediativa o elementi di conflittualità con il contesto in cui sono inseriti.

Ambito di applicazione

- 48.2. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici ed agli ambiti individuati nella tav. 4; spetta al PI integrare tale individuazione, anche alla luce della mutazione delle condizioni di assetto delle aree, purché di rilevanza non strategica e fatto salvo comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

Obiettivi

- 48.3. Obiettivi generali sono l'aumento della qualità insediativa e della riduzione delle conflittualità, attraverso l'attivazione di processi di mitigazione, di rifunzionalizzazione / riconversione dell'esistente e di rilocalizzazione delle attività, politiche diverse da attivarsi secondo le specifiche condizioni.

Direttive generali

- 48.4. Per tali ambiti il PI determina le specifiche politiche da attivarsi caso per caso, fissando regole, dimensionamenti e tempistica di intervento.
- 48.5. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio.

Norme di transizione

- 48.6. Nelle more di approvazione della prima Variante al PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

49. Limiti fisici alla nuova edificazione- Linee preferenziali di sviluppo

Descrizione



49.1. Il PAT individua le linee preferenziali dello sviluppo insediativo ed i relativi limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. Il PAT articola tali linee e limiti individuando quelle a prevalenza residenziale e quelle a prevalenza produttiva o turistica, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle previsioni del PRG riconfermate alla data di adozione del PAT. Esse individuano le parti di territorio in cui inserire, a livello di P.I., le principali nuove aree di espansione, e la loro individuazione non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I., e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Ambito di applicazione

49.2. I limiti fisici alla nuova edificazione sono identificati con apposita grafia nella cartografia di piano. Dove non sono esplicitamente rappresentati, vanno intesi come limiti fisici all'edificazione, gli elementi fisici del territorio che costituiscono o possono costituire cesure fisiche alla continuità dell'espansione, quali corsi d'acqua, viabilità esistente o di progetto, corridoi ecologici esistenti o di progetto.

49.3. Vengono inoltre identificate puntuali destinazioni che indicano la prevalenza della destinazione dell'area o singoli interventi puntuali; essi sono:

- aree a destinazione agroalimentare (comprensivo delle attività ittiche ed assimilabili) – agroindustriale
- aree per attrezzature turistiche
- aree destinate a polo nautico
- aree destinate a manifestazioni fieristiche
- area militare
- aviosuperficie

Obiettivi

49.4. Obiettivo generale dei limiti fisici alla nuova edificazione è quello della ridefinizione dei margini degli insediamenti, con un ridisegno degli stessi e delle fasce di transizione con gli spazi naturalizzati e/o rurali.

49.5. Obiettivi specifici sono la risoluzione dei problemi locali (viabilistici, di attrezzature, di servizi ...) che devono trovare soluzione attraverso la strategia della perequazione e che giustificano l'intervento edificatorio, evidenziati nella specifica cartografia.

Direttive generali

49.6. Il PI definisce ed articola le linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui alla tav. 4, specificando le singole destinazioni d'uso, nel rispetto della prevalenza di quanto indicato nella succitata tavola, avendo cura di evitare conflitti fisico/funzionali.

49.7. Il PI, all'interno dei limiti individuati dal PAT, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

49.8. Il PI può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche.



- 49.9. Il PI subordinerà i nuovi interventi alla approvazione di un PUA unitario che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, il PUA potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.
- 49.10. Il PI identificherà indici di edificabilità differenziati, con un indice minimo ed uno massimo di edificabilità fondiaria, la cui differenza è giustificata dalla ricezione di crediti edilizi (cfr. art. 60) o dalla assunzione di altre premialità, legate alle politiche ERP (cfr. art 59) o allo sviluppo sostenibile (cfr art. 64) all'accoglimento di attività produttive esistenti ubicate in zona impropria (cfr art. 63).
- 49.11. Il PI può identificare altre attrezzature puntuali oltre a quelle già individuate, al fine di aumentare la dotazione territoriale e la diversificazione del territorio comunale. . Relativamente alle attività commerciali esistenti e/o di previsione, si richiamano come parte integrante del presente articolo le disposizioni contenute nella LR n. 50 del 28.12.2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto.

Norme di transizione

- 49.12. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle presenti norme ove diversamente indicato dalla Tav. 4.
- 49.13. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

50. *Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi*

Descrizione

- 50.1. Sono ambiti che per la loro articolazione e per il loro inserimento nel contesto territoriale richiedono una particolare attenzione, quali occasioni di strutturazione in ambiti strategici e, quindi, richiedono il ricorso a programmi complessi di intervento, che possono prevedere anche una radicale trasformazione dello stato di fatto, che favoriscano il raggiungimento degli obiettivi espressi, rappresentati nella deliberazione di atto di indirizzo. Sono, quindi, da considerarsi quali linee prioritarie di sviluppo insediativo, da svilupparsi, in toto od in parte, anche attraverso il ricorso a specifici P.I. tematici.

Ambito di applicazione

- 50.2. L'ambito di Codevigo compreso tra la ss 516 "dei Pescatori" ed il fiume Brenta si caratterizza come porta di accesso al centro urbano, scarsamente qualificata ed identificabile, con rilevanti problemi di marginalizzazione.
- 50.3. L'ambito di Conche gravitante sul Novissimo presenta rilevanti trasformazioni funzionali spontanee, anche in funzione delle trasformazioni del confinante Comune di Chioggia, che impongono una rivisitazione del rapporto con l'emergenza fluviale, anche quale momento di rivisitazione delle attuali previsioni di PRG.
- 50.4. L'ambito di Conche gravitante sulle aree centrali presenta la necessità di un coinvolgimento nel ridisegno del sistema della città pubblica e degli spazi di aggregazione.



- 50.5. L'ambito perilagunare posto a confine con il Comune di Chioggia si presenta come occasione di riqualificazione di spazi marginali, caratterizzati da un elevato valore ambientale e ricreazionale/culturale.
- 50.6. L'ambito del Cason delle Sacche, già ora strutturato come servizio territoriale ed ambientale, si presenta come occasione di fruizione degli spazi lagunari
- 50.7. L'ambito prossimo all'oasi di Ca' di Mezzo presenta buone potenzialità di una qualificazione dei servizi alla fruizione dell'oasi stessa, integrando l'offerta esistente.

Obiettivi

- 50.8. Relativamente all'ambito di Codevigo gli obiettivi proposti sono:
- recupero e valorizzazione delle aree di frangia / marginali, con il ridisegno del rapporto rururbano;
 - costituzione di una adeguatamente strutturata porta di accesso al capoluogo, con realizzazione dei necessari servizi;
 - costituzione di una area ambientale – ricreazionale a fruizione pubblica lungo il fiume Brenta.
- 50.9. Relativamente all'ambito di Conche gravitante sul Novissimo gli obiettivi proposti sono:
- compensazione delle scelte non confermate del vigente PRG;
 - qualificazione fisico – funzionale ed ambientale del fronte fluviale lungo il Novissimo;
 - integrazione con le limitrofe previsioni del comune di Chioggia di attrezzature turistiche e di aree per gli sport nautici;
 - realizzazione di una nuova porta di accesso al nucleo di Conche afferente autonomamente alla Romea, in appoggio a quello attualmente esistente, inefficiente dal punto di vista fisico e funzionale;
 - realizzazione di un sistema di luoghi centrali e mobilità alternativa a supporto del ridisegno del centro di Conche.
- 50.10. Relativamente all'ambito di Conche gravitante sulle aree centrali gli obiettivi proposti sono:
- compensazione delle scelte non confermate del vigente PRG;
 - qualificazione fisico – funzionale ed ambientale tra spazi periurbani e rurali;
 - realizzazione di una piazza per la qualificazione delle funzioni centrali del nucleo insediativo di Conche;
 - realizzazione di un sistema di luoghi centrali e mobilità alternativa a supporto del ridisegno del centro di Conche.
- 50.11. Relativamente all'ambito perilagunare posto a confine con il Comune di Chioggia gli obiettivi proposti sono:
- qualificazione fisico – funzionale ed ambientale dell'area
 - valorizzazione della funzione di "finestra" sugli spazi lagunari, ad integrazione delle iniziative già presenti o previste nell'area;
 - realizzazione di una area sportivo ricreativa ricettiva, dedicata agli sport all'aria aperta ed acquei, oltre che alla frequentazione naturalistico / ambientale della Laguna.
- 50.12. Relativamente all'ambito del Cason delle Sacche gli obiettivi proposti sono:



- qualificazione fisico – funzionale ed ambientale dell'area;
- valorizzazione della funzione di “finestra” sugli spazi lagunari, ad integrazione delle iniziative già presenti o previste nell'area;
- implementazione di nuove funzionalità, al fine di aumentare il livello di servizio dell'area.

50.13. L'ambito prossimo all'oasi di Ca' di Mezzo gli obiettivi proposti sono:

- qualificazione fisico – funzionale ed ambientale dell'area, con recupero/ricomposizione delle volumetrie esistenti e, qualora necessario, con una loro integrazione;
- valorizzazione della funzione di porta di accesso all'oasi, con integrazione delle iniziative già presenti o previste nell'area;
- implementazione di nuove funzionalità, al fine di aumentare il livello di servizio dell'area.

Direttive generali

50.14. All'interno di tali ambiti, l'organizzazione degli interventi dovrà essere inserita in una pianificazione unitaria, attuabile anche per stralci e dovrà comunque essere finalizzata prevalentemente al conseguimento del rilevante interesse pubblico espressa dalle strategie del PAT. I succitati obiettivi possono essere raggiunti a discapito delle attuali funzioni allocate, ma nel rispetto delle valenze del contesto.

50.15. In tali ambiti gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle modalità previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

50.16. Gli ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a perequazione urbanistica.

Norme di transizione

50.17. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG.

50.18. Le presenti norme sono da considerarsi direttamente cogenti, per cui l'approvazione dei succitati strumenti non è sottoposta all'inserimenti nel PI.

51. *Ambiti di trasformazione destinati alla realizzazione di programmi complessi - Sistema del Parco Agro-Turistico Ambientale della Laguna Sud*

51.1. Sono ambiti che per la loro articolazione e per il loro inserimento nel contesto territoriale richiedono una particolare attenzione, quali occasioni di strutturazione in ambiti strategici e, quindi, richiedono il ricorso a programmi complessi di intervento, che possono prevedere anche una radicale trasformazione dello stato di fatto, con allocazione di funzioni che favoriscano il raggiungimento degli obiettivi espressi. Il PAT, in aggiunta ai precedenti, annovera in tali ambiti il Sistema del Parco Agro-Turistico Ambientale della Laguna Sud, necessitante di specifica normativa di indirizzo.

Descrizione

51.2. Tale sistema rappresenta l'elemento di maggiore caratterizzazione del territorio comunale, coniugando la maggiore emergenza ambientale presente – la Laguna di Venezia – e l'area agricola a maggiore integrità – l'ambito perilagunare di recente bonifica. Tali valori superano l'ambito comunale, in quanto parte di un più vasto contesto la cui unità è data proprio dalla Laguna di Venezia.



- 51.3. In questi ambiti si vede valorizzata la funzione multisetoriale dell'azienda agricola in generale e anfibia in particolare. Essa svolge funzioni di salvaguardia idrogeologica, di conservazione della fertilità dei suoli e della complessità ecosistemica, di valorizzazione del paesaggio agrario, contribuendo alla sostenibilità dello sviluppo.
- 51.4. Il concetto di parco rimanda alla volontà di tutela e valorizzazione delle risorse che significativamente informano il patrimonio culturale territoriale, connotando in modo significativo il paesaggio e l'ambiente: esso trova formalizzazione nella relativa scheda, che prevede una trasformazione delle aree – o di parte delle stesse – anche attraverso il ricorso alle modalità e le procedure di cui agli artt. 6 e 7 della Lr 11/2004.

Ambito di applicazione

- 51.5. Fanno parte del Parco Agroturistico-ambientale della Laguna Sud le terre e gli specchi d'acqua posti a est nord-est del Canale Novissimo; in particolare:
- l'ambito delle terre di bonifica della Fogolana e del contesto di Conche;
 - il sistema delle valli arginate – Valle Ghebo Storto e Valle Morosina;
 - il sistema degli specchi d'acqua lagunari – il Lagone, Valle Millecampi, il Vallone.

Tali ambiti vengono specificatamente definiti, coerentemente con gli obiettivi identificati, in sede di redazione di PI o con la formazione di accordi ex artt.6/7 Lr 11/2004, viste anche la rilevanza sovracomunale e le diverse competenze interessanti tali aree.

Obiettivi

- 51.6. Obiettivi specifici per il sistema del Parco Agroturistico-ambientale della Laguna Sud sono:
- costituzione di una rete comunale / sovracomunale di promozione dei valori del territorio e dei suoi prodotti, quale strumento di identità / riconoscibilità per la valorizzazione delle risorse presenti;
 - la conservazione della biodiversità attraverso il mantenimento / potenziamento degli habitat naturali e seminaturali, oltre a favorire la rinaturalizzazione controllata di ambiti strategici;
 - la tutela dell'ambiente, del territorio e del paesaggio nelle loro componenti essenziali e caratteristiche, anche attraverso individuazione di politiche attive di incentivo e valorizzazione;
 - valorizzazione della funzione dell'azienda agricola nella sua multifunzionalità, anche con previsione di incentivi condizionati alla conservazione ed alla ecogestione, al fine di potenziare il presidio ambientale e territoriale degli ambiti individuati
 - potenziamento delle attività (e delle strutture connesse) di frequentazione ecosostenibili e compatibili con i contesti individuati, quali escursionismo / turismo naturalistico, didattico, nautico, en plein air.

Direttive generali

- 51.7. Dal punto di vista delle produzioni agricole, viene incentivata la diffusione delle tecniche di agricoltura biologica e comunque a basso impatto ambientale. Viene inoltre incentivata la valorizzazione dei genotipi tipici, salvaguardando le sistemazioni agrarie tradizionali, a difesa della biodiversità e delle caratterizzazioni paesaggistiche.



- 51.8. Particolare cura deve essere rivolta alla qualità edilizia, sia nel restauro degli edifici – rispettoso dei caratteri formali e tipologici storici – sia nella nuova edificazione – da inserire armoniosamente nel contesto storico, culturale ed ambientale dell'area. È promosso e valorizzato il ricorso a tecniche e materiali bioclimatici.
- 51.9. Sono considerati compatibili con le finalità del sistema tutti gli interventi destinati al miglioramento delle condizioni idrauliche, della difesa del suolo, del miglioramento della qualità delle acque, delle condizioni di produzione.
- 51.10. Tali ambiti sono luoghi di elezione per le azioni di compensazione ambientale previste dal PAT conseguenti alla trasformazione urbanistica, nonché sono soggetti a perequazione urbanistica.
- 51.11. In tali ambiti gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II del Titolo I della L.R. 11/2004.
- 51.12. Data la peculiarità urbanistico / normativa, la strategicità e l'eventualità delle ipotesi formulate, esse non sono soggette a dimensionamento preventivato e non rientrano nel calcolo della SAU trasformabile.

Prescrizioni e vincoli

- 51.13. Ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve essere valutata in funzione del raggiungimento degli obiettivi propri del sistema individuato.
- 51.14. In particolare, è vietata l'alterazione degli elementi caratterizzanti lo stato dei luoghi, quali siepi e formazioni arboree, fossati ed altre opere idrauliche, interpoderali ed altri elementi distributivi, se non conseguentemente a processo valutatorio / autorizzatorio.
- 51.15. Ogni istanza di procedimento autorizzatorio per intervento edilizio o per trasformazione del territorio, oltre alla prevista documentazione, deve essere corredata da adeguata documentazione storico-critica.
- 51.16. Sono sempre fatte salve le competenze del Magistrato alle Acque di Venezia.

Norme di transizione

- 51.17. Le presenti norme sono da considerarsi direttamente cogenti, per cui l'approvazione dei succitati strumenti attuativi non è necessariamente sottoposta all'inserimento nel P.I.
- 51.18. Fino alla esecutività di specifiche indicazioni di P.I. o di accordi ex artt.6/7 Lr 11/2004 si applicano le disposizioni dei piani vigenti, oltre, per le zone agricole, le norme di cui agli artt. 44 e 45 della Lr 11/2004.

52. *Ambiti strategici a trasformabilità condizionata*

- 52.1. Si tratta di ambiti strategici la cui trasformazione urbanistica, anche radicale, è possibile solo in modo condizionato all'effettivo svolgimento delle condizioni che ne hanno favorito la riconsiderazione. Ricade in tale categoria il Progetto Strategico degli Ambiti della Nuova Romea.

Descrizione

- 52.2. La concreta ipotesi di realizzazione della tratta autostradale Orte-Mestre – Nuova Romea – viene assunta all'interno del PAT al fine di prevedere ed indirizzare le



trasformazioni che verranno indotte dall'attraversamento di tale opera nel territorio comunale. Viene a tale scopo inserita nella cartografia l'ultimo tracciato presentato in sede di SIA nel giugno 2009: tale tracciato è solo indicativo e soggetto alle variazioni conseguenti alle diverse fasi progettuali.

52.3. Il tracciato presenta un regolare andamento N/S, parallelo alla attuale Romea, da cui si distacca in prossimità della Ss 516 "Piovese", ambito in cui è previsto un casello autostradale, per poi proseguire attraversando il fiume Brenta tra i centri di Passo Fogolana e Santa Margherita. L'opera viene così ad interferire con il sistema agricolo/ambientale e con quello insediativo. Le problematiche individuate possono essere quindi così individuate:

- mitigazione dell'impatto con il patrimonio agro-ambientale;
- mitigazione dell'impatto con i contesti insediativi;
- valorizzazione dell'area del casello;
- messa in sicurezza idraulica dei contesti interessati dall'opera.

52.4. La complessità di tali problematiche, connessa alla interistituzionalità delle soluzioni ed alla aleatorietà della tempistica di realizzazione, comporta un necessario rinvio ad un apposito progetto strategico che trova formalizzazione nella relativa scheda, che prevede una trasformazione delle aree – o di parte delle stesse – attraverso il ricorso alle modalità e le procedure di cui agli artt. 6 e 7 della Lr 11/2004.

Ambito di applicazione

52.5. Fanno parte del Progetto Strategico degli ambiti della Nuova Romea le terre e gli specchi d'acqua posti all'interno dei seguenti ambiti:

- ad ovest del tracciato previsto per una fascia minima di 60 ml, corrispondente alla fascia di rispetto stradale;
- ad est per una fascia compresa tra l'opera stradale ed il canale Novissimo; a sud dell'attraversamento del fiume Brenta tale fascia viene ridotta ad una fascia minima di 60 ml;
- nella porzione di territorio comunale compresa tra la ss 309 – Romea – la ss 516 – Strada dei Pescatori – la sp 53 – Arzaron.

52.6. Tali ambiti vengono specificatamente definiti, coerentemente con gli obiettivi identificati, in sede di redazione di PI o con la formazione di accordi ex artt.6/7 Lr 11/2004, o, qualora necessario, tramite accordi di programma/atti di approvazione di opere pubbliche in variante al PAT, viste anche la rilevanza sovracomunale e le diverse competenze interessanti tali aree. In funzione dello strumento a cui si intenderà accedere, dovrà essere o meno fatto riferimento al dimensionamento del PAT ed ai criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

Obiettivi

52.7. Obiettivi specifici per il Progetto Strategico degli ambiti della Nuova Romea sono:

- cogliere l'occasione delle trasformazioni indotte non solo per non aggravare la situazione idraulica, ma anche per la messa in sicurezza idraulica del territorio comunale;
- costituire una sorta di "Romea Verde", ovvero di una articolata opera di mitigazione ambientale – paesaggistica in grado di ridurre l'impatto nei confronti del territorio e delle popolazioni insediate, soprattutto con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di forestazione; tale intervento dovrebbe anche permettere una maggiore attenzione alla ricomposizione fondiaria ed alla funzionalità della aziende agricole interessate;



- tale opera di mitigazione dovrebbe essere particolarmente attenta nell'attraversamento dei centri di Passo Fogolana e Santa Margherita, dove dovrebbe favorire anche l'allontanamento delle situazioni connesse ad espropri o a condizioni sfavorevoli da un punto di vista sanitario, attraverso il ricorso del credito edilizio;
- valorizzazione del contesto socioeconomico all'interno del quale si pone l'opera: nella fattispecie appare strategico, già in fase di progettazione, programmare / avviare collaborazioni per attrezzare le aree limitrofe al casello di Codevigo, che, per posizionamento e disponibilità di spazi ben si prestano ad una possibile trasformazione, funzionale ad aumentare il livello di servizio della E55 e della Strada dei Pescatori; l'ambito pare particolarmente strategico in quanto ben si presta alla fornitura di servizi commerciali e logistici ai mercati alla produzione ed al consumo di Venezia, Chioggia e Padova;
- in questo contesto, importante appare anche la rimodulazione della ss 309 Romea, attribuendo a tale asse viario funzioni più consone al nuovo ruolo, una volta sottratto il traffico di attraversamento di lunga percorrenza, in modo da attivare un processo di valorizzazione delle risorse attraversate e di messa in sicurezza dei diversi punti di conflitto.

Direttive generali

52.8. Vista le peculiarità storico ambientali del territorio attraversato, va prevista una progettazione attenta della nuova viabilità; tra l'altro si evidenzia come:

- particolare cura dovrà essere posta nella progettazione del casello e del raccordo con la viabilità esistente, da affrontare in modo integrato, per aumentare la funzionalità viabilistica complessiva, ridurre la pericolosità, valorizzarne la strategicità;
- particolare attenzione va posta nel mantenimento degli attraversamenti viari (come via Rosara, via Bosco etc.) e rurali con andamento Ovest Est, non solo per mantenere tracce storicamente consolidate e facenti parte di un progetto di promozione del territorio che favorisce la mobilità lenta, ma anche come azione di prevenzione di ulteriore segregazione degli ambiti orientali del territorio, che, invece, si intendono valorizzare ed integrare socialmente ed economicamente;
- particolare cura deve essere posta nel ridurre l'impatto con la residenza e ridurre al minimo le eventuali demolizioni di civili fabbricati; sempre per ridurre l'impatto sociale ed economico di tale opera nei confronti della popolazione residente vanno ridotti gli eventuali reliquati e ed i gravami accessori.

52.9. L'area prossima al casello viene definita come "area a trasformabilità condizionata", ovvero sia oggetto di trasformazione solo ad avvio dell'opera infrastrutturale "Nuova Romea". Funzioni allocabili di elezione sono quelle logistiche, di servizio ai trasporti, alberghiere/ristorazione, commerciali, di deposito.

52.10. Particolare cura costruttiva e funzionale dovrà essere posta nel fronte prospiciente la Strada dei Pescatori, porta di accesso a Codevigo capoluogo, e, quindi, necessaria di qualificazione.

52.11. Particolare attenzione dovrà essere posta nel sistema relazionale, paesistico ed ambientale del fronte prospiciente la campagna delimitata dal fiume Brenta, in modo da non intaccare i valori espressi da tale emergenza ambientale, ed, invece, propugnare azioni di valorizzazione della stessa, attraverso il mantenimento di aziende agricole vitali, schermature, rinaturalizzazioni, strutture di fruizione escursionistiche / naturalistiche.

52.12. In tali ambiti gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a



forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.

52.13. Gli ambiti individuati sono luoghi di elezione per le azioni di compensazione ambientale previste dal PAT conseguenti alla trasformazione urbanistica, nonché sono soggetti a perequazione urbanistica.

52.14. Sono considerati compatibili con le finalità del progetto strategico tutti gli interventi destinati al miglioramento delle condizioni idrauliche, della difesa del suolo, del miglioramento della qualità delle acque, delle condizioni di produzione.

Prescrizioni e vincoli

52.15. Ogni eventuale trasformazione dello stato dei luoghi diversa da quello prefigurata deve essere valutata in funzione del raggiungimento degli obiettivi propri del progetto strategico individuato, in modo da non rendere più complessa od onerosa la realizzazione dell'intervento viabilistico od il raggiungimento delle finalità di cui al presente articolo.

52.16. Sono escluse da tali prescrizioni gli interventi previsti dalla strumentazione vigente e dal PAT nei contesti di Ca' Bredo e di Passo Fogolana, in quanto non contrastanti con le disposizioni del presente articolo.

Norme di transizione

52.17. Fino alla esecutività degli accordi ex artt.6/7 Lr 11/2004 si applicano le disposizioni dei piani vigenti, oltre, per le zone agricole, le norme di cui agli artt. 44 e 45 della Lr 11/2004.

53. Disposizioni per le aree agroambientali

Descrizione

53.1. Si tratta delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori delle aree ad urbanizzazione consolidata, all'interno delle quali, con esclusione degli ambiti diversamente e specificatamente protetti o disciplinati dalle presenti norme, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della L.r. 11/04.

Ambito di applicazione

53.2. Le aree a agroambientali si articolano negli ambiti non specificatamente disciplinati delle diverse ATO, da cui derivano i fondamentali obiettivi ed indirizzi.

Obiettivi

53.3. Per tipologia gli obiettivi possono essere così articolati:

- Gli ambiti paesaggistico - ambientali sono aree di maggior tutela e minore trasformabilità (artt. 24, 25 e 32), in quanto destinate alla valorizzazione dei corridoi ecologici, dell'ambiente naturale e del paesaggio rurale connesso; il controllo della trasformazione è sempre in funzione del mantenimento dei caratteri di zona.
- Obiettivo degli ambiti rurali è invece la tutela delle risorse destinate alla produzione, con il mantenimento dell'integrità territoriale ed aziendale, volte ad un potenziamento delle stesse.

Direttive generali



53.4. In tali ambiti il PI individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- gli ambiti in cui non è consentita nuova edificazione, in funzione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali e di tutela dell'integrità fondiaria;
- gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi;
- la definizione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ed i relativi cambi di destinazione d'uso;
- l'integrazione / modificazione degli elenchi degli edifici storico testimoniali e la valutazione dei relativi gradi di protezione e destinazione d'uso;
- la realizzazione di abachi tipologici per l'intervento nelle zone agroambientali;
- la localizzazione delle attività ritenute compatibili con il contesto agroambientale, previa valutazione della loro funzionalità con le attività allocate e con il contesto, quali le attività legate alla cura ed allevamento/addestramento di animali non direttamente connessi alla produzione, quali cavalli, cani ecc.;
- le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili con il contesto.

53.5. In tali ambiti il PI detta le norme per le trasformazioni delle attività puntuali e per le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza, individuando ove necessario ulteriori nuove funzioni e localizzazioni, sempre nel rispetto della compatibilità con il contesto agroambientale e del corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

53.6. Andranno inoltre promosse le attività complementari alla attività agricola, come ad esempio quella agrituristica, promuovendo le strategie legate alla azienda agricola multifunzionale.

53.7. Sempre al fine di sviluppare una qualificazione dello specifico settore produttivo e di una sua integrazione con il territorio, andranno inoltre promosse le altre attività complementari, quali le produzioni specializzate / certificate, le produzioni biologiche / biodinamiche ed affini, la produzione di biomasse (SRF) a scopo energetico, previa valutazione dei contesti ambientali / antropici di intervento.

Norme di transizione

53.8. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG, così come integrate e modificate dalla legislazione regionale.

53.9. Fino alla costituzione di uno specifico Prontuario od alla definizione di specifiche indicazioni per particolari interventi, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti attualmente prescritte.

53.10. Per gli edifici storico documentali individuati è ammissibile il cambio di destinazione d'uso compatibile con la tutela del bene, qualora sia dimostrata la non funzionalità dell'immobile alla conduzione dell'azienda agricola o l'insussistenza della stessa.

53.11. In tali ambiti è considerata possibile la realizzazione di attività produttive, ludiche e sportive, legate agli animali, quali cavalli e cani – quindi maneggi, allevamenti etc, in quanto considerati compatibili con l'ambiente rurale,

54. La Rete ecologica locale e sovracomunale

Descrizione



54.1. La rete ecologica comunale si presenta allo stato attuale come incompleta e limitata nelle sue funzioni di connessione. Da qui la necessità di provvedere a politiche di qualificazione / potenziamento; in questa ottica il PAT individua gli elementi della Rete ecologica comunale, quali parti della struttura ecologica / progettuale fondante la trasformazione del territorio anche in recepimento di previsioni riguardanti la rete ecologica di livello sovraordinato. Rispetto al territorio comunale si rilevano le seguenti situazioni:

- Aree nucleo: sono le aree centrali della rete ecologica, entro le quali mantenere nel tempo le specie guida delle popolazioni;
- Aree di connessione naturalistica (buffer zone): comprendono le aree di completamento delle aree nucleo e le fasce tampone di protezione volte a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- Corridoi ecologici: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, importanti anche nelle relazioni potenziali con gli ambiti extracomunali che presentano simili caratteristiche. Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità.

Ambito di applicazione

54.2. Gli ambiti di applicazione sono individuati nella Tav. 4, secondo la seguente articolazione:

- Aree nucleo: sono l'area SIC Laguna Medio Inferiore di Venezia - ZPS Laguna Inferiore di Venezia, oltre all'area di Ca' di Mezzo;
- Aree di connessione naturalistica: sono identificate dal PAT le fasce tampone lungo il tracciato della Nuova Romea; spetta al PI individuare ulteriori ambiti utili al raggiungimento delle finalità ambientali proposte dal PAT;
- Corridoi ecologici: nella visione strategica del PAT i corridoi ecologici primari sono assimilati alle fasce di rispetto dei corpi idrici principali, ovvero Novissimo, Brenta, Altipiano, Scilla e Bacchiglione, oltre alle loro connessioni, individuate nella Tav. 4.
- Zone di ammortizzazione o transizione previste dal PTCP: si definiscono tali, le aree con un grado di naturalità ancora significativo, ma poste a margine ad insediamenti antropici, infrastrutture, ecc.. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. Stante la compatibilità delle finalità ambientali espresse, in tali aree si applicano gli indirizzi e le prescrizioni ambientali/paesaggistiche degli ATO a cui afferiscono.

Obiettivi

54.3. Obiettivi generali per la rete ecologica sono l'aumento della qualità ecologica ed ambientale da raggiungersi attraverso la qualificazione degli spazi vocati e l'aumento della connettività tra essi.

54.4. Per la definizione degli obiettivi specifici si rimanda a quanto previsto agli artt. 10, 25 e 35 delle presenti Norme.

54.5. Sono inoltre mutuati gli obiettivi di cui al PTCP e dal PTRCV.

Direttive generali

54.6. Il PI individua e disciplina puntualmente gli elementi della rete ecologica e, in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, individua contestuali o preventivi



interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica.

- 54.7. Il PI disciplina il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea, la conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, aree boscate, ecc.), gli interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane, la tutela, la riqualificazione e il miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica; inoltre indica gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
- 54.8. Il PI potrà individuare ulteriori opportune modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica comunale.
- 54.9. Gli ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a perequazione urbanistica e/o accordi pubblico/privati.

Norme di transizione

- 54.10. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG; le trasformazioni fisico funzionali in tali aree dovranno comunque prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione, che permettano un corretto inserimento ambientale dell'intervento ed il raggiungimento delle finalità suesposte e non compromettano la realizzazione della rete individuata.
- 54.11. Fino all'approvazione del PI, che disporrà specifica normativa, l'abbattimento delle siepi in prossimità dei corridoi ecologici è soggetto a valutazione comunale.

55. Disposizioni per la mobilità

Descrizione

- 55.1. Il PAT individua le principali azioni nel campo della mobilità, favorendo la sicurezza e l'utilizzo di modalità di spostamento alternative rispetto alla mobilità su gomma.

Ambito di applicazione

- 55.2. Le norme di cui al presente articolo si applicano negli ambiti e nelle direttrici individuati nella Tav. 4.
- 55.3. Relativamente al sistema della mobilità vengono individuati:
- Il tracciato della Nuova Romea Commerciale, nell'ultima elaborazione disponibile, importante momento di riconsiderazione dell'assetto comunale, nonché le relative opere afferenti; si richiama il rispetto dell'art. 47 delle NTA del PALAV per le opere ricadenti nel cosiddetto "Corridoio della Romea". Il PI recepisce e promuove i programmi di realizzazione di infrastrutture ferroviarie e le relative fasce di rispetto. Con riferimento alla realizzazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR), la eventuale cessione al Comune di aree private utili alla localizzazione di impianti ed attrezzature di pertinenza, può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica nelle forme stabilite dal PAT e dal PI;
 - L'ipotesi di sviluppo del SFMR, che necessiterà di accordo interistituzionale, vista l'ipotesi di una stazione in prossimità del territorio di Codevigo;
 - Le nuove connessioni infrastrutturali considerate come indispensabili per superare le principali criticità negli attraversamenti delle diverse frazioni;



- Le connessioni da riqualificare, ovvero attraversamenti di cui è necessaria una riprogettazione fisico funzionale, in quanto presentanti bassi livelli di servizio, sicurezza e riconoscibilità;
- Nodi viabilistici, ovvero i principali punti neri della viabilità, in cui si rende necessario un intervento di qualificazione e messa in sicurezza.

55.4. Relativamente al sistema della slow mobility vengono individuati:

- I percorsi turistici (di primaria e secondaria importanza) rilevanti non solo al fine di promuovere una frequentazione del territorio, ma anche per aumentare la mobilità alternativa locale tra le diverse frazioni; necessitano di interventi di attrezzatura e messa in sicurezza; tra i percorsi primari sono individuati quelli proposti dal PALAV e dal PTCP.
- Approdi e cavane vengono individuati al fine di permettere un adeguato supporto alle potenzialità turistiche dell'area, oltre che per dare una risposta coordinata a tensioni esistenti ma poco orientate alla tutela / valorizzazione della risorsa acqua;
- Come porte di accesso – accessi lagunari vengono indicati quei luoghi di mediazione che favoriscono la fruizione delle risorse culturali ed ambientali locali; essi sono oggetto di ipotesi di trasformazione utile alla creazione di un elevato livello di servizio e sicurezza;
- Come punti di interesse – attrezzature per la fruizione turistica vengono indicati quei luoghi / attrezzature che presentano, assieme ad uno stato complessivo di degrado / abbandono, notevoli potenzialità di attrattività per la frequentazione turistica ed escursionistica, permettendo di attivare politiche che abbiano come obiettivo sia il recupero che la valorizzazione dei manufatti esistenti.
- Come “Corso d’acqua navigabile da PTCP” i corsi d’acqua navigabili previsti dal citato Piano Provinciale”.

Obiettivi

55.5. Obiettivi generali per la mobilità sono:

- aumento del livello di servizio dell’area;
- aumento del livello di sicurezza stradale;
- messa in sicurezza dei principali nodi viabilistici;
- perimetrazione del traffico passante;
- qualificazione delle vie centrali dei nuclei insediativi;
- organizzazione delle porte di accesso al sistema insediativo.

55.6. Obiettivi generali per la slow mobility sono:

- aumento del livello di servizio dell’area;
- creazione di percorsi alternativi tra i vari nuclei insediativi;
- messa in rete delle risorse storico ambientali presenti e loro valorizzazione fisico/funzionale;
- aumento della attrattività turistico / didattica del territorio
- organizzazione / attrezzatura delle porte di accesso al sistema ambientale.

Direttive generali

55.7. Le connessioni / attrezzature individuate sono da ritenersi a livello di PAT puramente indicative: l’effettivo tracciato o soluzione di connessione va verificato in sede di redazione del PI o di specifico strumento attuativo.

55.8. Il PAT individua le principali connessioni del sistema territoriale: spetta al PI integrare tali previsioni con ulteriori puntuali interventi che si rendessero necessari in funzione della trasformazioni previste e delle dinamiche evolutive.



55.9. Le trasformazioni territoriali previste possono essere subordinate alla soluzione dei principali problemi viabilistici od alla realizzazione delle connessioni previste.

55.10. Le opere di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio.

Norme di transizione

55.11. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.



L'ARTICOLAZIONE IN STRUMENTI

56. *Attuazione del PAT*

Riferimenti normativi: Artt. 12/17/19/20 L.R. 11/2004
D.P.R. 380/2001

Obiettivi

- 56.1. Il PAT assicura la continuità amministrativa tra la pianificazione vigente e l'assetto prefigurato, governando la transizione tra i diversi strumenti urbanistici, anche attraverso la confluenza delle previsioni inattuate nel primo PI.
- 56.2. Il PAT sarà attuato in coerenza ed in funzione degli obiettivi espressi, mediante l'attivazione delle politiche di programmazione urbanistica in esso individuate.

Direttive

- 56.3. Il PAT si attua per intervento diretto o per intervento indiretto.
- 56.4. L'intervento diretto è regolato dalle vigenti normative regionali e nazionali; tale intervento potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo per la realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti e/o complementari.
- 56.5. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PAT e dal PI all'approvazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.
- 56.6. Per favorire l'integrazione e il coordinamento progettuale tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale far ricorso al Progetto urbano o al Programma integrato. E' fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, fino all'esercizio della suddetta facoltà da parte del Comune, che può a tale scopo costituire una Società di trasformazione urbana ai sensi dell'art.120 del D.Lgs. n. 267/2000.
- 56.7. Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Norme di transizione

- 56.8. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in applicazione del vigente PRG conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione e di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data di approvazione.
- 56.9. Qualora definiti compatibili con il PAT, i Progetti Norma, gli SUA e gli IEU derivati dai repertori del vigente PRG sono assunti nel presente PAT nella Città consolidata – in quanto amministrativamente dati come acquisiti – costituendo il primo PI.

57. *Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica*

Riferimenti normativi: Artt. 35/39 L.R. 11/2004
D.P.R. 380/2001



Obiettivi

- 57.1. Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- 57.2. L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di suoli da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e delle aree meritevoli di tutela e conservazione. Inoltre l'acquisizione di suoli potrà essere finalizzata al perseguimento di politiche dirette all'attuazione di programmi di edilizia sociale ovvero di edilizia residenziale pubblica.

Direttive

- 57.3. Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G non ancora convenzionati. Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.
- 57.3. bis Nel caso in cui gli interventi di cui al comma precedente possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico - privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04. L'accordo indicherà esplicitamente le finalità ed i fattori di beneficio pubblico per conseguire i quali l'eventuale quota aggiuntiva sarà utilizzata. Gli interventi oggetto di accordo pubblico privato devono quindi indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente punto. Alla stima della "convenienza pubblica" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito della attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel P.A.T., vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabili in termini economici. La convenienza pubblica in termini economici potrà essere basata sul plus-valore acquisito dal bene e definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso o destinazione urbanistica attribuite dal P.I. Nel caso gli interventi oggetto di perequazione urbanistica non assumano un rilevante interesse pubblico, ovvero non possano influenzare in maniera significativa il conseguimento degli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche, non si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico - privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. In tal caso la perequazione urbanistica dovrà perseguire l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, senza cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi oltre alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 ed alle eventuali



dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.

57.4. Ai fini dell'impiego dell'istituto perequativo, le aree soggette a perequazione urbanistica sono raggruppate nelle seguenti classi:

- aree della nuova espansione urbana. Si tratta delle aree non edificate destinate a completare e concludere gli insediamenti esistenti (cfr. artt. 43, 49, 50);
- aree in trasformazione. Si tratta di già edificate e non, assoggettate a particolari obiettivi o strumenti, destinate a qualificare specifiche situazioni o volte al raggiungimento di specifici obiettivi (cfr. artt. 41, 44, 45, 46).
- aree di riqualificazione delle funzioni non residenziali. Generalmente si tratta di aree attualmente impiegate a scopo produttivo che si prestano ad una rifunzionalizzazione e alla definizione di nuovi spazi urbani e rurali (cfr. art. 47, 48, 51);
- aree destinate a servizi. La classe comprende le aree destinate a servizi che l'Amministrazione intenderà acquisire allo scopo di realizzare le attrezzature pubbliche e i servizi funzionali all'aumento della qualità urbana (cfr. art. 42);
- aree per il completamento del sistema delle infrastrutture ambientali. Si tratta delle aree non edificate finalizzate al perseguimento degli obiettivi di costruzione di una rete ecologica per il territorio comunale ed in particolare al completamento di progetti quali la mitigazione della Nuova Romea, la realizzazione delle attrezzature sugli ambiti perilagunari o perifluviali, la realizzazione dei corridoi ecologici etc. (cfr art. 24, 25, 32);
- aree per la gestione del rischio idraulico. Si tratta di aree non edificate che l'Amministrazione intende acquisire allo scopo di promuovere azioni di tutela e gestione del rischio idrogeologico e misure compensative dell'alterazione del regime idraulico in ragione di nuovi interventi (realizzazione di volumi di invaso compensativi, ambiti di laminazione, etc. - cfr art. 12, 20, 30).

57.5. In sede di formazione del P.I., l'Amministrazione si riserva di perfezionare e specificare ulteriormente la classificazione precedentemente individuata e successivamente di attribuire ad ogni classe di suoli l'indice di edificabilità e di precisare le forme di contribuzione alla realizzazione delle dotazioni territoriali da parte del soggetto attuatore.

57.6. L'eventuale contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli all'Amministrazione comunale. Qualora l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione riguardi la realizzazione e l'acquisizione di dotazioni territoriali nella forma di opere pubbliche, infrastrutture per la mobilità, e altre attrezzature di carattere collettivo, in sede di PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, l'Amministrazione si riserva la facoltà di specificare le possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori, da definire e concordare nell'ambito dell'Accordo pubblico-privato. In particolare, la contribuzione sotto forma di cessione di suoli potrà essere sostituita o integrata dalla realizzazione di opere o altre attrezzature pubbliche. Resta ferma la possibilità per il PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, di prevedere in casi specifici la corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche.

57.7. L'individuazione di compensazioni ambientali è soggetta a sottoscrizione di garanzia fidejussoria per l'esecuzione; l'eventuale corresponsione dell'equivalente valore economico va inserita in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche aventi finalità ambientali.

57.8. Allo scopo di perseguire gli obiettivi sopra indicati, gli strumenti finalizzati all'attuazione della perequazione urbanistica - i PI, i PUA e gli atti di programmazione



negoziata – disciplineranno gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente con riferimento alla seguente ripartizione funzionale:

- una porzione dell'area di intervento sarà destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie - private e pubbliche - riconosciute dal Piano e un'eventuale porzione permeabile o di verde ecologico per la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi;
- una porzione dell'area di intervento – non necessariamente contigua - sarà destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli che, nell'ambito dell'accordo pubblico privato, il soggetto attuatore concorderà eventualmente di cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale oltre alle aree comunque dovute per legge.

57.9. A questo scopo, nell'ambito del PI verranno definiti opportuni criteri atti a stimare la convenienza pubblica, anche in termini economici su cui potranno basarsi gli accordi pubblico privati con contenuti perequativi. Allo scopo di coordinare la trasformazione e l'attuazione di tali aree, in sede di PI l'Amministrazione individuerà ambiti di intervento di trasformazione da realizzare unitariamente costituiti da aree non attigue.

Direttive specifiche per gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto convenzionato.

57.10. Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono lotti o aree di modesta superficie non dotate di tutte le opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.

57.11. In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento potrà essere convenzionata la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune di aree per dotazioni territoriali di servizi prodotti per effetto dell'incremento del carico insediativo, o la corrispondente delle aree/opere monetizzazione sostitutiva corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

Norme di transizione

57.12. Il primo P.I., per quanto riguarda gli standard e le opere previste, assume i criteri di perequazione di cui al vigente P.R.G., sia per quanto previsto nei progetti norma / PUA, sia per quanto previsto per le altre modalità attuative. Eventuali differenti dimensionamenti andranno opportunamente motivati e, ove necessario, potranno essere oggetto di compensazione.

58. Indirizzi e criteri per l'impiego nella pianificazione di accordi con i privati

Rif. Legislativo: Art.6, L.R. 11/2004
art. 11L. 241/1990

Obiettivi



58.1. L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli 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 dei terzi.

Direttive

58.2. L'Amministrazione può attivare la concertazione con i soggetti privati nel quadro di coerenza degli obiettivi strategici definiti nel presente PAT anche allo scopo di assumere proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, da recepire nel PI e nei PUA.

58.3. A questo scopo l'Amministrazione si riserva di acquisire proposte di accordi con i privati anche in fase di formazione del PI. Tali proposte sono finalizzate ad attuare trasformazioni di rilevante interesse pubblico, in coerenza ed attuazione delle strategie del PAT e dei programmi pluriennali delle opere pubbliche e potranno consentire l'acquisizione a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione di dotazioni territoriali di rilevante interesse pubblico in eccedenza rispetto a quanto dovuto come standard di legge.

58.4. Le proposte, e successivamente gli accordi, dovranno essere prioritariamente finalizzati all'attuazione di:

- servizi di livello di quartiere e territoriale (spazi ludici, sportivi, per l'istruzione, ...);
- infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione (piazze, strade, parcheggi, ...);
- interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale (quali la mitigazione della Nuova Romea, la realizzazione delle attrezzature sugli ambiti perlagunari o perfluviali, la realizzazione dei corridoi ecologici etc.);
- interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali.

58.5. Nell'impiego e nella stipula degli accordi con i privati, l'Amministrazione potrà assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ecologico ambientale in linea con quanto previsto dal PAT delle soluzioni gestionali e progettuali attraverso due modalità di acquisizione delle proposte:

- attraverso procedure di evidenza pubblica improntate a principi di concorsualità, ovvero attraverso il confronto di soluzioni alternative di cui verrà valutata la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale;
- attraverso proposte provenienti da operatori privati al di fuori delle procedure di evidenza pubblica. Tali proposte dovranno comunque rispondere a criteri e regole coerenti coi principi della perequazione urbanistica, definendo, in particolare, il rapporto fra il beneficio pubblico e privato conseguente all'eventuale accordo.

58.6. Gli accordi stipulati e recepiti in sede di PI potranno trovare ulteriore definizione e perfezionamento nel PUA. Per quanto non disciplinato nella L.R. 11/2004 e dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L. 241/1990 all'art. 11 comma 2 e segg.

59. Indirizzi e criteri per la cessione di aree per edilizia residenziale pubblica

Rif. Legislativo: art. 39, L.R. 11/2004



Obiettivi

59.1. Il PAT definisce le modalità di cessione dei suoli e delle relative volumetrie allo scopo di promuovere politiche per la residenzialità.

Direttive

59.2. Nell'ambito della perequazione urbanistica e degli accordi pubblico-privati, nelle aree oggetto di trasformazione l'Amministrazione potrà pervenire all'acquisizione di aree destinate alla promozione di interventi di edilizia sociale..

59.3. In particolare, Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, ha la facoltà di assicurare la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, eventualmente prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva fino ad un massimo del 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti.

60. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Rif. Legislativo: art. 36, L.R. 11/2004

Obiettivi

60.1. I crediti edilizi, di cui all'art. 36 della LR 11/2004, possono essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione, tali da apportare un miglioramento della qualità urbana o eliminazione di opere incongrue/elementi di degrado, o da costituire compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

Direttive

60.2. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente diritto su un immobile a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione di elementi di degrado o di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

60.3. Il credito edilizio rappresenta inoltre la quantità volumetrica che può riconoscersi a titolo compensativo ai proprietari di beni immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio qualora tali beni vengano ceduti all'Amministrazione.

60.4. Il PI, nell'ambito delle seguenti categorie, individua gli immobili e le aree la cui trasformazione, ai sensi del comma 60.2, determina il riconoscimento di un credito edilizio:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze di immobili che producono alterazioni negative all'equilibrio architettonico dell'edificio principale ed al contesto;
- aree che necessitano di interventi di miglioramento della qualità urbana, quali ad esempio il potenziamento dell'arredo urbano, la creazione di parchi, di piste ciclabili, l'attuazione della rete ecologica e simili;
- elementi di degrado e disordine della zona agricola, costituiti da: annessi rustici (o altri similari immobili) dismessi o non più funzionali all'attività agricola; insediamenti produttivi fuori zona dichiarati non compatibili dal PAT e dal PI; case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi, da aggregarsi in nuclei



abitati urbanizzati; le nuove costruzioni derivanti dal Credito Edilizio potranno essere localizzate in zona agricola solo nel rispetto del titolo V della LR 11/2004;

- aree che necessitano di azioni di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, a causa dello stratificarsi di interventi in contrasto con specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori, tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità.

Il PI potrà integrare, secondo le sopraesposte categorie, l'individuazione delle opere incongrue o degli elementi di degrado di minor entità in relazione ai quali rendere applicabile il credito edilizio.

- 60.5. I criteri di determinazione dei crediti edilizi sono funzione degli obiettivi sottesi al loro riconoscimento. Qualora i crediti edilizi siano strumentali alla compensazione urbanistica, il criterio di stima della quantità volumetrica è rapportato all'ammontare dell'indennità di esproprio dei beni oggetto di cessione e al valore dei suoli che consentiranno l'effettivo impiego del credito. La quantità di volumetria riconosciuta ai soggetti attuatori di interventi di riqualificazione ambientale e/o interventi di riqualificazione urbana sarà determinata in funzione del beneficio pubblico. Nel caso in cui i crediti vengano attribuiti per lo spostamento di carichi urbanistici in altra localizzazione, previa demolizione dell'esistente e riqualificazione dell'ambito, l'ammontare dei crediti sarà determinato a partire dal valore di mercato del bene oggetto di demolizione. L'Amministrazione si riserva di precisare ulteriormente i criteri di valutazione dei crediti indicati in sede di PI.
- 60.6. L'Amministrazione si riserva di individuare in sede di PI gli immobili destinati al riconoscimento di crediti edilizi e di predisporre le linee guida per l'attuazione del credito stesso mediante valutazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti, della localizzazione delle aree destinate ad ospitare i crediti edilizi e degli obiettivi di riqualificazione da perseguire nell'attuazione dell'intervento.
- 60.7. Le aree eventualmente acquisite dall'Amministrazione a seguito del riconoscimento del credito edilizio potranno essere impiegate come dotazioni territoriali ovvero per la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di edilizia residenziale pubblica.
- 60.8. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 60.1. Individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevede a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati, con un indice minimo ed uno massimo di edificabilità fondiaria.

61. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Rif. Legislativo: Art.13/37, L.R. 11/2004

Obiettivi

- 61.1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio viene riconosciuta la possibilità 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 dell'area oggetto di vincolo
- 61.2. Attraverso l'istituto della compensazione, l'Amministrazione acquisisce i beni immobili funzionali all'attuazione di opere di interesse pubblico senza attivare la procedura espropriativa e conseguentemente senza erogazione dell'indennità espropriativa in moneta.

Direttive



- 61.3. La quantità di volumetria da corrispondere a titolo di compensazione urbanistica sarà determinata in rapporto all'ammontare dell'indennità espropriativa per gli immobili oggetto di cessione, tenendo conto, altresì, del valore di mercato delle aree destinate all'utilizzo di detta capacità edificatoria, in considerazione della loro possibile ubicazione in zona diversa da quella in cui insiste il bene ceduto.
- 61.4. In conformità al criterio enunciato nel comma che precede, il procedimento di determinazione della volumetria da attribuirsi a titolo di compensazione urbanistica si articolerà in due fasi:
- nella prima fase, sarà determinata la quantità volumetrica equivalente, in termini economici, al valore dell'indennità di espropriazione del bene ceduto, computata secondo le vigenti disposizioni di legge;
 - nella seconda fase, la capacità edificatoria così ottenuta sarà adeguata, in aumento o in diminuzione, in rapporto al valore di mercato dei suoli destinati all'utilizzo della volumetria compensativa, laddove detto valore si discosti da quello dell'area di ubicazione del bene ceduto.

62. SUAP - Sportello unico per le attività produttive

Riferimenti normativi: Art. 13 L.R. 11/2004
D.P.R. 447/1998 e s.m.i.
Atti di Indirizzo DGR n. 832/2010
L.R. 55/2012

Obiettivi

- 62.1. Obiettivo generale del PAT è la gestione degli interventi finalizzati alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento delle attività produttive esistenti, da perseguirsi secondo criteri di razionalizzazione delle localizzazioni, di riduzione dei conflitti, di miglioramento dell'inserimento ambientale.
- 62.2. Obiettivo che il PAT attribuisce al SUAP è quello di contribuire al governo delle trasformazioni attraverso la semplificazione amministrativa e la promozione dello sviluppo del sistema produttivo

Direttive

- 62.3. Le previsioni del PAT relativamente al sistema produttivo si attuano attraverso PUA nelle zone proprie ovvero in quelle aree ritenute atte a tale trasformazione. Il singolo intervento è soggetto alle norme di cui al PUA di riferimento, o, in mancanza di esso, all'atto autorizzatorio di riferimento.
- 62.4. Il quadro conoscitivo del PAT individua le attività produttive in zona impropria. È facoltà del PI integrare la succitata individuazione con nuove attività, a seguito di adeguata motivazione. Il PI definisce in base alle esigenze aziendali ed alle condizioni del contesto le regole di ampliamento e di trasferimento, da attuarsi con apposito convenzionamento, anche facendo ricorso all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 della LR 11/2004 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della medesima legge, secondo i criteri definiti dal successivo art. 63.
- 62.5. Il successivo art. 63 definisce i criteri ed i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria, fatti salvi gli ampliamenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie. L'applicazione del SUAP non costituisce variante al PAT.



62.6. L'applicazione delle procedure SUAP di cui al comma precedente deve comunque garantire la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariati, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

62.7. Nella realizzazione degli interventi i cui al precedente comma vanno applicati i seguenti criteri generali:

- l'eventuale trasferimento di volumi produttivi deve avvenire da zona impropria a zona propria;
- gli eventuali ampliamenti non devono ledere od essere incompatibili con valori architettonici, ambientali o paesaggistici tutelati e/o riconosciuti;
- gli eventuali ampliamenti devono presentare una coerenza architettonica con il fabbricato esistente e/o prevedere azioni di qualificazione che coinvolgano l'intero edificio risultante;
- deve essere prevista consona progettazione dell'involucro, delle sue relazioni e delle aree pertinenziali, in funzione del contesto in cui l'attività è inserita;
- devono essere rispettate le dotazioni di standard di legge.

Inoltre, nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione che si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione, quantificando 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 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. A tal fine possono trovare applicazione le metodiche, i criteri ed i parametri contenuti nelle "Linea 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 n. 4 e n. 5 allegati al PTCP.

In particolare, utile diventa l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", per fini così sintetizzati: 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 I quaderni forniscono anche alcuni sussidi progettuali relativi alle principali tipologie dei sistemi vegetali: - Quinte vegetative (siepi, fasce vegetali lungo infrastrutture lineari, fasce di forestazione urbana, rilevati con copertura vegetale) - Schermi a strutture mista (terre armate rinforzate vegetate, muri vegetati) - Realizzazione delle nuove unità naturali (localizzazione, vincoli normativi) L'area di pertinenza dell'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.

62.8. In ogni caso gli interventi in variante alla pianificazione urbanistica mediante SUAP devono rispettare quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 791 del 31.03.09 avente per oggetto "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 Indicazioni metodologiche e procedurali." Devono inoltre essere rispettate le disposizioni relative alle varianti al PAT, in relazione alle procedure di



legge afferenti deposito-pubblicazione-osservazioni. Per l'approvazione definitiva della variante è necessario l'assenso della Regione oppure, qualora si sia già perfezionato il trasferimento delle competenze in materia urbanistica, della Provincia competente, nelle forme previste dalle norme vigenti.

- 62.9. In relazione all'applicazione dello Sportello Unico in variante al Piano degli Interventi, in virtù del suo carattere gestionale mediante il quale vengono attuati interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), così come in passato per i PRG, non sussistono motivi ostativi all'approvazione di varianti al suddetto piano degli interventi attraverso le procedure SUAP.
- 62.10. L'approvazione di una variante con le procedure dello Sportello in zone ricomprese nel calcolo SAU deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante conseguente comporta cambio di destinazione di zona e se questo comporta un aumento del lotto di pertinenza della attività esistente. Non costituiscono SAU trasformabile gli ampliamenti delle attività agroalimentari (comprehensive delle attività ittiche ed assimilabili) in essere alla data di adozione del PAT, in quanto ritenute compatibili con la destinazione di zona ed a servizio dell'attività agricola.
- 62.11. Previa valutazione di merito, sono ammessi gli ampliamenti delle attività produttive esistenti per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie.

Norme di transizione

- 62.12. Nel periodo di vigenza del PRG, i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive e gli interventi sono quelli previsti dall'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e dalla Circolare Regionale n. 16 del 2001 "Sportello Unico per le Attività Produttive" (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98).
- 62.13. Con PAT approvato e con PRG vigente che ha acquisito valore ed efficacia di PI per le parti compatibili con il PAT, in attesa che si completi la nuova pianificazione, la procedura dello sportello unico per le attività produttive e gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e dalla Circolare Regionale n. 16 del 2001 "Sportello Unico per le Attività Produttive" (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98).
- 62.14. Sono fatte salve le previsioni determinate dalle procedure SUAP in itinere. A seguito dell'approvazione del PAT, nel calcolo complessivo della S.A.U. /S.A.T. dovrà tenersi conto anche degli eventuali Sportelli Unici Attività Produttive nel frattempo approvati, ai sensi della specifico Atto di indirizzo - art. 5 ultimo comma dell'Allegato alla D.G.R. Veneto n. 832 del 15/03/2010.

63. Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria.

Riferimenti normativi: Art. 13 L.R. 11/2004

Obiettivi

- 63.1. L'articolo 13 della LR 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, al fine di raggiungere l'obiettivo di un più razionale uso del suolo e di riduzione dei conflitti.



Direttive

- 63.2. Il PI attua una ricognizione ed una verifica, anche ad integrazione di analisi già documentate dal vigente PRG, delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione di tali attività.
- 63.3. Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.
- 63.4. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004.
- 63.5. Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della LR 11/2004.
- 63.6. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.
- 63.7. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, secondo i criteri definiti ai successivi commi. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinati, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti sul contesto circostante.

Prescrizioni

- 63.8. Fino all'adozione del PI che detti i criteri di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004, valgono le disposizioni contenute nel vigente PRG.
- 63.9. La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o gli ambiti che il PAT individua come ambiti produttivi confermati.
- 63.10. Per la valutazione della compatibilità degli interventi inerenti le attività produttive in zona impropria dovranno essere assunti i seguenti criteri generali:
- divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali (alloggio del custode, etc.) o ampliamento di quelli esistenti;
 - divieto di ampliamenti superiori al 80% della superficie produttiva, e comunque non superiore a 1.500 mq;
 - l' ampliamento deve essere contiguo all' edificio in cui insiste l'attività insediata e riferirsi chiaramente alla stessa;
 - necessità di definire l'ambito di pertinenza dell'attività, a prescindere dall'area di proprietà, per circoscrivere il consumo di territorio alle strette esigenze dell'azienda;
 - gli ampliamenti di attività produttive in zona residenziale trovano comunque i limiti dimensionali di cui all'art. 41 del PTRC (volume occupato sia inferiore a mc



- 1.001, superficie utile di calpestio sia inferiore a mq 251 e indice di copertura sia inferiore a 0,5 mq/mq);
- f) l'attività produttiva esercitata deve essere in atto al momento del suo riconoscimento;
 - g) divieto di ampliare strutture precarie e incongrue;
 - h) non sono ammessi trasferimenti in altra zona impropria di attività ubicate in altri siti impropri;
 - i) divieto di ampliamenti lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc..

63.11. I criteri di intervento dovranno altresì conformarsi alle seguenti definizioni:

- a) attività da trasferire: attività incompatibili con le destinazioni di zona e in contrasto con i criteri generali definiti la cui permanenza risulta altresì pregiudizievole ai fini dell'integrità ambientale e paesaggistica circostante e/o in contrasto con rilevanti interessi pubblici;
- b) attività da bloccare: attività localizzate in zona impropria parzialmente compatibili con i criteri generali o in zona a standard pubblici con vincolo decaduto. L'attività può rimanere in essere limitatamente allo stato di fatto, con esclusione di ampliamenti e/o ristrutturazioni in quanto incompatibili ai fini dell'integrità ambientale e paesaggistica circostante e/o in contrasto con rilevanti interessi pubblici;
- c) attività da confermare: attività localizzate in zona impropria ma compatibili con i criteri generali proposti.

64. Indirizzi e criteri per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio e per l'edilizia ecosostenibile

Rif. Legislativo: art.13 comma 1, L.R. 11/2004

Obiettivi

64.1. Il P.A.T. detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, le localizzazioni preferenziali dello sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Direttive

64.2. Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- Aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal P.I., e conformi alle linee di indirizzo del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;
- Altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T.

64.3. Il P.I., anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati e/o premianti, incentiva l'edilizia ecosostenibile:



- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
 - favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. 10/91 (così come modificata ed integrata dal DLgs 192/2005 e dal DLgs 311/2006) e della Direttiva Europea 2002/91/CE e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;
 - privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.
- 64.4. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge. A tale scopo il Regolamento Edilizio viene integrato con l'elaborato "Requisiti delle costruzioni in rapporto alla efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale degli edifici", che definisce i requisiti minimi residenziali ed individua i requisiti facoltativi che in sede di applicazione possono comportare un incremento premiante degli indici di edificabilità fino ad un massimo del 10%.
- 64.5. Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.
- 64.6. Il P.I., al fine di favorire l'abbattimento dell'inquinamento nelle sue diverse forme e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento, lungo i nuovi tratti di grandi infrastrutture stradali e ferroviarie, individua una specifica fascia, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi. Il P.A.T. determina i criteri di dimensionamento di tali fasce, assumendo la vigente normativa sovraordinata e conformandola alle specifiche condizioni locali.
- 64.7. Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura ed acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione dagli impatti ambientali e paesaggistici. Il Regolamento Edilizio viene integrato con appositi abachi progettuali, volti a suggerire e normare tali opere di mitigazione in funzione delle specifiche condizioni di intervento.

Prescrizioni e vincoli

- 64.8. In attesa della approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, i progetti di infrastrutture, dovranno prevedere:



- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

64.9. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e nautiche in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione, previo parere dei competenti uffici.

64.10. Le aree interessate da progetti infrastrutturali, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

65. Dimensionamenti e azioni per uno sviluppo sostenibile

Descrizione

65.1. Il presente PAT tende allo sviluppo economico, sociale e residenziale del territorio senza aumento della pressione ambientale, strategia per raggiungere l'obiettivo di sostenibilità perseguito, che giustifica i dimensionamenti proposti.

Ambito di applicazione

65.2. I presenti dimensionamenti si applicano nella formazione del PI e a tutti i PUA conseguenti, o comunque a tutta la strumentazione urbanistica attuativa e di coordinamento. Essi rappresentano un obiettivo tendenziale da raggiungere anche attraverso un complesso di strategie ed azioni.

Obiettivi

65.3. Obiettivo generale è quello di raggiungere un aggravio pari a zero in termini di gas clima-alteranti delle nuove espansioni e di garantire un maggior equilibrio tra le risorse aria, acqua, suolo.



- 65.4. Obiettivi specifici sono l'aumento della vivibilità e della qualità insediativa nel suo complesso.
- 65.5. Tali obiettivi, da raggiungersi attraverso appositi abachi e valutazioni, possono venire perseguiti con:
- una dotazione di verde di compensazione ambientale;
 - una dotazione di Verde Privato con funzione ecologia.

Direttive generali

- 65.6. Ogni nuova area oggetto di strumentazione urbanistica deve tendere ad un indice di impermeabilizzazione del suolo inferiore o uguale al 50%, tendendo ad un obiettivo di qualità del 30%.
- 65.7. Il dimensionamento degli strumenti di nuova espansione deve tendere ad una disponibilità di 200 mq di superficie territoriale lorda per abitante equivalente, da attrezzarsi con una densità arborea di 150 unità arboree/ha, da distribuirsi nel 50% di superficie non impermeabilizzata.
- 65.8. Tendenzialmente ogni abitante equivalente deve avere a disposizione 30 mq di standard a verde compensativo, concentrato in aree ambientalmente strategiche, oltre a 70 mq di verde privato con funzione ecologica; complessivamente in tali aree per ogni abitante equivalente dovranno essere piantumate 4 unità arboree.
- 65.9. L'abitante equivalente è la previsione demografico / insediativa ottenuta dalla frazione della volumetria totale di espansione con lo standard di riferimento qualitativo di 250 mc/abitante.
- 65.10. Al fine di programmare la sostenibilità degli interventi ammessi, il PI prevede, oltre alla redazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) di cui alla lr 17/2009, anche alla formazione del "Piano del sottosuolo", comprendente la mappatura e l'aggiornamento delle infrastrutture presenti, stabilendo criteri per le future pose.

Norme di transizione

- 65.11. Nelle more di approvazione della nuova strumentazione urbanistica il dimensionamento degli standard è quello previsto dal PRG vigente e dagli strumenti attuativi vigenti.

66. Dimensionamenti – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola

Riferimenti normativi: Artt. 13 / 31 / 50 L.R. 11/2004

- 66.1. Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
- 66.2. Il PAT, per garantire la sostenibilità e adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Obiettivi



- 66.3. Obiettivo generale è quello di migliorare l'occupazione del suolo, sia in termini qualitativi generali che in termini di sostenibilità, obiettivo che si sostituisce (comprendendolo) a quello di un risparmio nel consumo di suolo, considerato come obiettivo solo quantitativo.
- 66.4. Pertanto il dimensionamento degli standard e dell'abitante equivalente si riferisce ad obiettivi di qualità dell'abitare e del risiedere, in una ottica strategica che vede giustificare trasformazioni nel territorio comunale solo in presenza di un miglioramento / mantenimento di condizioni che complessivamente vengono considerate come positive.

Direttive generali

- 66.5. Il dimensionamento decennale 2011-2021 assume un incremento di 1.104 unità pari a 1.844 abitanti equivalenti, ad ognuno dei quali viene attribuita una volumetria equivalente di 250 mc., comportando un fabbisogno edilizio residenziale complessivo di 461.000 mc..
- 66.6. Ad ogni abitante equivalente viene attribuito l'obiettivo di una dotazione di standard pari a mq 51,50, articolati come segue:

	primari	secondari	compensativi
A) istruzione	-	mq 4,50	-
B) attività interesse comune		mq 4,50	
C1) verde attrezzato/compensativo	mq 9,00	-	mq 21,00
C2) parco gioco sport	-	mq 9,00	
D) parcheggi	mq 3,50		
Totali	mq 12,50	mq 18,00	mq 21,00

Spetta comunque al P.I. (sulla scorta delle direttive regionali) valutare nello specifico la localizzazione, il dimensionamento e la destinazione dei diversi standard, con una dotazione minima di standard primario e secondario pari a 30,00 mq per abitante equivalente.

- 66.7. Alla trasformazione territoriale generata dall'espansione edilizia deve corrispondere una dotazione / cessione dei relativi standard, nei modi e nelle forme definite dalle presenti norme e specificate dal PI.
- 66.8. L'applicazione delle direttive della l.r. 11/2004 per quanto riguarda la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola identifica una SAU trasformabile pari a:
- S.T.C. mq 70.062.583
 - S.A.U. mq 43.898.683
 - rapporto S.A.U. / S.T.C.: $\text{mq } 43.898.683 / 70.062.583 = 62,66\%$
 - parametro di trasformabilità: $> 61,3 = 1,3\%$
 - S.A.U. massima trasformabile: $\text{mq } 43.898.683 \times 1,3\% = \text{mq } 570.682$
 - Incremento del 10% per i caratteri di area ad elevata tensione allo sviluppo.

In definitiva, mq 627.750 rappresentano la quantità di SAU trasformabile.

Prescrizioni

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



- 66.10. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.
- 66.11. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente punto e), quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.
- 66.12. In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.
- 66.13. Sono esclusi dal calcolo della SAU trasformabile / trasformata gli interventi a "verde", ovvero parchi, aree verdi attrezzate, rinaturalizzazioni etc.).
- 66.14. Sono esclusi dal calcolo della SAU trasformabile / trasformata gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche comunali, provinciali, regionali o statali.
- 66.15. Sono esclusi dal calcolo della SAU trasformabile / trasformata gli interventi riconducibili a politiche sull'esistente / già urbanizzato, in quanto territorio già compromesso (non assimilabile / computabile alla categoria SAU), ovvero:
- Qualificazione delle aree ad urbanizzazione consolidata
 - Riqualficazione degli ambiti da ristrutturare
 - Riconversione degli ambiti della produzione
 - Ambiti di densificazione/frange urbane
 - Sistemi insediativi lineari/edificazione diffusa in zona agricola
- 66.16. Sono infine esclusi dal calcolo della SAU trasformabile gli ambiti a trasformabilità condizionata ed i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi per la cui realizzazione sia necessario od opportuno ricorrere al disposto di cui all'art. 7 della l.r. 11/2004.

Norme di transizione

- 66.17. Nelle zone di espansione previste dal P.R.G. che ancora non hanno trovato attuazione rimangono confermati i dimensionamenti di cui alle relative schede.



GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

67. Definizione degli ATO

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 4

- 67.1. Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.
- 67.2. Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Essi sono:
- A.T.O. 1 INSEDIATIVO CODEVIGO: rappresenta l'ambito prevalentemente insediativo, facente capo al capoluogo – Codevigo – da potenziare nelle sue capacità insediative, di servizio, produttive;
 - A.T.O. 2 RURALE INTERFLUVIALE: si presenta quale ambito caratterizzato dalla ricchezza delle acque superficiali e dalla relativa instabilità idraulica, luogo di elezione per la formazione dei corridoi ecologici, da mantenere a bassa trasformabilità;
 - A.T.O. 3 RURALE PAESISTICO: rappresenta l'ambito prevalentemente rurale, da mantenere nella sua caratterizzazione, potenziando però la funzione di interconnessione con gli altri ATO e sistemi;
 - A.T.O. 4 PERILAGUNARE: è ambito di transizione tra gli ambienti rurali e quelli lagunari, in cui è inserito il centro di Conche, da valorizzare quale elemento di cerniera tra le diverse funzioni ed i diversi ambiti;
 - A.T.O. 5 LAGUNARE VALLIVO: è l'ambito di transizione verso gli ambienti lagunari propri, da valorizzare nella sua funzione, mantenendo e favorendo le attività in essere, mantenendo una bassa trasformabilità;
 - A.T.O. 6 LAGUNARE: rappresenta l'ambito prevalentemente naturale di maggiore integrità e connessione, luogo di elezione per la tutela ambientale e naturalistica, da mantenere a bassa trasformabilità.
- 67.3. Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Direttive

- 67.4. Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli



immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

67.5. Il P.I., nel rispetto degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitati scostamenti al perimetro degli A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.

67.6. Il PI può prevedere una diversa distribuzione delle previsioni volumetriche indicate tra le varie ATO, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, senza che ciò comporti variante al PAT stesso.

68. Articolazione degli ATO

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 4

68.1. Il carico insediativo aggiuntivo previsto viene così articolato:



ATO 1 – INSEDIATIVO CODEVIGO rappresenta l'ambito maggiormente antropizzato del territorio comunale, richiedente l'attivazione di processi sia espansivi che di qualificazione, per una ridefinizione dei centri di Codevigo e Cambroso, oltre che per una ridefinizione del ruolo complessivo dell'area nel contesto comunale e territoriale più ampio; le strategie da attivarsi sono così individuabili:

- conferma del ruolo del centro di Codevigo, con concentrazione di gran parte delle politiche espansive in loco, al fine di un ridisegno del margine sud, capace di portare anche stabilità dal punto di vista idraulico;
- riorganizzazione e riqualificazione dell'area centrale gravitante su via Vittorio Emanuele, da rifunzionalizzare anche con l'attivazione di una viabilità di supporto;
- riqualificazione e caratterizzazione della porta est del nucleo urbano di Codevigo, anche in funzione del rapporto con la Strada dei Pescatori;
- ridisegno e strutturazione del rapporto con l'importante emergenza ambientale rappresentata dal fiume Brenta;
- espansione in funzione produttiva delle aree contermini alla attuale zona industriale, valorizzando il ruolo della Strada dei Pescatori e le potenzialità produttive del comune;
- riqualificazione del nucleo di Cambroso, attraverso un ridisegno delle aree centrali ed individuazione di aree di espansione che permettano una migliore dotazione di servizi ed un ridisegno delle funzioni legate alla mobilità di accesso e di servizio.

carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)			
		Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 lr 11/2004)		Obiettivi art. 65 NTA (**)	
Residenziale	mc	230.000	30 mq/ab	27.600	P.I.
Produttivo	mq	(***)	mq 10 ogni mq 100 di zona	P.I.	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	8.918	mq 100 ogni mq 100 di slp	8.918	P.I.
Turistico	mc	9.000	mq 15 ogni 100 mc	1.350	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	37.868	abitanti teorici (n°)		920

(*) Da definirsi a seguito delle effettive destinazioni nonché ai sensi di successive legislazioni in materia in deroga alla lr 11/2004

(**) Spetta al PI valutare la perseguibilità delle superfici aggiuntive degli obiettivi di qualità di cui all'art. 65 delle NTA

(***) Da definirsi in sede di PI, come da prescrizioni della Provincia di Padova, fino ad un massimo totale comunale pari a mq 16.784,5



ATO 2 – RURALE INTERFLUVIALE; l'ambito è formato dai contesti dei fiumi Brenta e Bacchiglione, luogo di elezione per la realizzazione della rete ecologica e pertanto da considerarsi a bassa trasformabilità, necessità legata anche alla diffusa instabilità idraulica di tali contesti. Obiettivo è quindi quello della valorizzazione delle risorse presenti, soprattutto rispetto ai valori espressi dagli spazi rurali e perfluviali. Strategie che si intendono perseguire sono:

- costituzione / valorizzazione dei corridoi ecologici e dei nodi individuati, importanti anche nelle strategie legate all'acqua ed alla rete ecologica sovracomunale;
- aumento del livello di servizio delle fasce fluviali, con realizzazione mirata di fasce tampone, aree di rinaturalizzazione, attrezzature per la fruizione ludico / didattica sia degli argini che degli spazi acquei;
- tutela della ruralità diffusa, nei suoi aspetti ambientali, paesaggistici ed economici;
- valorizzazione dell'ambito posto tra Conche, Novissimo e Romea, quale porta di accesso ai sistemi perilagunari e vetrina delle attività locali, con previsioni di valorizzazione delle funzioni turistiche e nautiche, nonché delle attività agroalimentari (comprendenti delle attività ittiche ed assimilabili) e commerciali dei prodotti locali, attraverso la formazione di specifiche aree attrezzate;
- rimodulazione / riqualificazione del centro di Santa Margherita, in funzione dell'aumento del livello di servizio e della compensazione degli impatti derivanti dalla realizzanda "Romea Commerciale";
- qualificazione fisico funzionale del centro di Botti, migliorando la qualità insediativa, anche con la soluzione dei problemi insediativi presenti;
- riqualificazione dei nuclei lungo il Bacchiglione, in prossimità di Ca' di Mezzo, al fine di aumentare la dotazione ambientale e di servizio dell'area, anche attraverso il recupero fisico/funzionale degli edifici e delle aree.

A.T.O. 2 RURALE INTERFLUVIALE			si presenta quale ambito caratterizzato dalla ricchezza delle acque superficiali e dalla relativa instabilità idraulica, luogo di elezione per la formazione dei corridoi ecologici, da mantenere a bassa trasformabilità		
carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici (mq/ab)		
			Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 l.r. 11/2004)		Obiettivi art. 65 NTA (**)
Residenziale	mc	25.000	30 mq/ab	3.000	P.I.
Produttivo	mq	(***)	mq 10 ogni mq 100 di zona	P.I.	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	10.000	mq 100 ogni mq 100 di slp	10.000	P.I.
Turistico	mc	10.000	mq 15 ogni 100 mc	1.500	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	14.500	abitanti teorici (n°)		100

(*) Da definirsi a seguito delle effettive destinazioni nonché ai sensi di successive legislazioni in materia in deroga alla l.r. 11/2004

(**) Spetta al PI valutare la perseguibilità delle superfici aggiuntive degli obiettivi di qualità di cui all'art. 65 delle NTA

(***) Da definirsi in sede di PI, come da prescrizioni della Provincia di Padova, fino ad un massimo totale comunale pari a mq 16.784,5



ATO 3 – RURALE PAESISTICO, ben delineato all'interno di Brenta e Novissimo, rappresenta un ambito caratterizzato soprattutto dalla vocazione rurale derivata dalla storica attività di bonifica. È peraltro interessato da forti spinte alla trasformazione, legate soprattutto alla realizzanda Romea Commerciale; strategie specifiche proposte per tale area sono così identificabili:

- mantenimento e tutela dell'insediamento e delle attività rurali storicamente formatesi;
- qualificazione fisico / funzionale dell'insediamento di Passo della Fogolana, da ridisegnare per aumentarne il livello di servizio e superarne le criticità, oltre che da valorizzare nella sua funzione di porta di accesso agli ambiti perilagunari, qualificando anche la Romea quale spazio da ridisegnare in funzione del diverso ruolo trasportistico che andrà configurandosi;
- qualificazione fisico / funzionale della frazione di Rosara, aumentandone il livello di servizio e la capacità di aggregazione del contesto, da ottenersi anche attraverso la riqualificazione del ridisegno del rapporto con il fiume Brenta;
- infine, vengono previste azioni condizionate alla realizzazione della Romea Commerciale, quali la realizzazione di una fascia tampone con ruolo di mitigazione dell'impatto della nuova infrastruttura, oltre alla identificazione di una area produttivo / logistica (da definirsi nelle sue funzioni e dimensioni) nell'area del previsto casello, all'intersezione con la Strada dei Pescatori.

A.T.O. 3 RURALE PAESISTICO		rappresenta l'ambito prevalentemente rurale, da mantenere nella sua caratterizzazione, potenziando però la funzione di interconnessione con gli altri ATO e sistemi			
carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici (mq/ab)		
			Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 lr 11/2004)		Obiettivi art. 65 NTA (**)
Residenziale	mc	65.000	30 mq/ab	7.800	P.I.
Produttivo	mq	(***)	mq 10 ogni mq 100 di zona	P.I.	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	10.000	mq 100 ogni mq 100 di slp	10.000	P.I.
Turistico	mc	18.000	mq 15 ogni 100 mc	2.700	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	20.500	abitanti teorici (n°)		260

(*) Da definirsi a seguito delle effettive destinazioni nonché ai sensi di successive legislazioni in materia in deroga alla lr 11/2004

(**) Spetta al PI valutare la perseguibilità delle superfici aggiuntive degli obiettivi di qualità di cui all'art. 65 delle NTA

(***) Da definirsi in sede di PI, come da prescrizioni della Provincia di Padova, fino ad un massimo totale comunale pari a mq 16.784,5



ATO 4 – PERILAGUNARE; l'ambito perilagunare di recente bonifica rappresenta uno degli elementi di maggiore caratterizzazione del territorio comunale, interfacciando la maggiore emergenza ambientale presente – la Laguna di Venezia – con il resto del territorio comunale; i processi degenerativi in atto (abbandono delle funzioni e dei manufatti rurali, salinizzazione dei suoli etc.) ne richiedono un riposizionamento strategico. Conche rappresenta il maggiore centro residenziale ed organizzativo del contesto, che richiede a sua volta una qualificazione fisico funzionale, al fine di aumentare il livello di servizio e l'attrattività dell'area. Le strategie che il PAT persegue sono pertanto così individuate:

- revisione della previsione della darsena di Conche, al fine di perseguire un disegno più organico per il centro, costituito dalla creazione di una serie di spazi pubblici e di servizio interconnessi, oltre ad una valorizzazione del ruolo del Novissimo e dell'affaccio sullo stesso, con la realizzazione di un accesso dedicato dalla Romea;
- qualificazione della rete stradale di adduzione a Conche, non solo per risolvere l'attuale problema di accessibilità, ma anche per permettere un coordinato rapporto con gli interventi previsti nelle aree contermini del comune di Chioggia, e valorizzare quali spazi collettivi gli attraversamenti esistenti;
- posizionamento dell'area nell'ambito turistico ed escursionistico della Laguna di Venezia, soprattutto nel campo del turismo all'aria aperta, attivo, ambientale e rurale, non solo per valorizzare le risorse presenti, ma anche per contrastare i fenomeni di depauperamento in atto;
- recupero e potenziamento a tal fine dei manufatti esistenti (talvolta di pregio storico / testimoniale), quali elementi cardine di un realizzando sistema relazionale (di terra e di acqua) volto alla valorizzazione della frequentazione sostenibile dell'area;
- valorizzazione dell'interfaccia con l'ambito della Romea, con la realizzazione di specifiche "porte" di accesso specializzate nei confronti dell'area;
- valorizzazione dell'interfaccia con l'area lagunare, con realizzazione di spazi per attrezzature (anche nautiche) per la valorizzazione / frequentazione della Conterminazione Lagunare.

A.T.O. 4 PERILAGUNARE			è ambito di transizione tra gli ambienti rurali e quelli lagunari, in cui è inserito il centro di Conche, da valorizzare quale elemento di cerniera tra le diverse funzioni ed i diversi ambiti		
			standard urbanistici (mq/ab)		
carico insediativo aggiuntivo			Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 lr 11/2004)	Obiettivi art. 65 NTA (**)	
Residenziale	mc	139.000	30 mq/ab	16.680	P.I.
Produttivo	mq	(***)	mq 10 ogni mq 100 di zona	P.I.	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	10.000	mq 100 ogni mq 100 di slp	10.000	P.I.
Turistico	mc	138.000	mq 15 ogni 100 mc	20.700	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	47.380	abitanti teorici (n°)		556

(*) Da definirsi a seguito delle effettive destinazioni nonché ai sensi di successive legislazioni in materia in deroga alla lr 11/2004

(**) Spetta al PI valutare la perseguibilità delle superfici aggiuntive degli obiettivi di qualità di cui all'art. 65 delle NTA

(***) Da definirsi in sede di PI, come da prescrizioni della Provincia di Padova, fino ad un massimo totale comunale pari a mq 16.784,5



ATO 5 – LAGUNARE VALLIVO, Tale ATO è caratterizzata dalla presenza delle valli da pesca arginate - Valle Ghebo Storto e Valle Morosina - svolgenti una importante funzione agricola produttiva e strategiche funzioni paesaggistico ambientali. Il PAT promuove la salvaguardia e la valorizzazione di tali ambiti, anche attraverso il mantenimento della funzionalità di tali spazi e una loro maggiore apertura alle utilizzazioni pubbliche; tali finalità vengono perseguite con le seguenti strategie:

- recupero e riuso dei manufatti con contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree limitrofe anche attraverso la rimozione delle opere incongrue e/o elementi di degrado;
- mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti i siti;
- promozione di specifici interventi atti alla valorizzazione / potenziamento delle componenti funzionali delle valli da pesca (produttive, ludiche, scientifiche, turistiche), nell'ottica della multifunzionalità della azienda agricola.

A.T.O. 5 LAGUNARE VALLIVO		è l'ambito di transizione verso gli ambienti lagunari propri, da valorizzare nella sua funzione, mantenendo e favorendo le attività in essere, mantenendo una bassa trasformabilità			
carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici (mq/ab)		
			Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 lr 11/2004)		Obiettivi art. 65 NTA (**)
Residenziale	mc	2.000	30 mq/ab	240	P.I.
Produttivo	mq	0	mq 10 ogni mq 100 di zona	0	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	0	mq 100 ogni mq 100 di slp	0	P.I.
Turistico	mc	3.000	mq 15 ogni 100 mc	450	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	690	abitanti teorici (n°)		8

(*) Da definirsi a seguito delle effettive destinazioni nonché ai sensi di successive legislazioni in materia in deroga alla lr 11/2004

(**) Spetta al PI valutare la perseguibilità delle superfici aggiuntive degli obiettivi di qualità di cui all'art. 65 delle NTA

(***) Da definirsi in sede di PI, come da prescrizioni della Provincia di Padova, fino ad un massimo totale comunale pari a mq 16.784,5



ATO 6 – LAGUNARE, si tratta della parte lagunare del comune di Codevigo, estremamente caratterizzata dal punto di vista ambientale e paesaggistico, chiaramente identificata dallo storico perimetro della Conterminazione Lagunare. L'estrema integrità di tale ambito è da collegarsi al basso carico antropico e di attività, fatto che comunque rappresenta anche un limite nella manutenzione di tali ambienti. Da qui l'obiettivo primario della sopravvivenza di tali spazi, da perseguirsi attraverso la loro valorizzazione, da conseguirsi con le seguenti strategie:

- perseguimento degli obiettivi di tutela derivanti dalla sua identificazione come area SIC/ZPS;
- sostegno alle attività idraulico / morfologiche di manutenzione e rivivificazione, da perseguirsi con le migliori tecniche di ingegneria ambientale disponibili;
- valorizzazione e sostegno alle attività tradizionali presenti, quali pesca, acquicoltura, piscicoltura etc.;
- promozione della fruizione ludico/turistica/scientifica/sportiva consapevole e sostenibile, al fine di un accrescimento della conoscenza, consapevolezza e valorizzazione di tali ambiti;
- realizzazione di percorsi e di strutture compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico atte a perseguire le succitate finalità.

A.T.O. 6 LAGUNARE		rappresenta l'ambito prevalentemente naturale di maggiore integrità e connessione, luogo di elezione per la tutela ambientale e naturalistica, da mantenere a bassa trasformabilità			
carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici (mq/ab)		
			Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 lr 11/2004)		Obiettivi art. 65 NTA (**)
Residenziale	mc	0	30 mq/ab	0	P.I.
Produttivo	mq	0	mq 10 ogni mq 100 di zona	0	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	0	mq 100 ogni mq 100 di slp	0	P.I.
Turistico	mc	0	mq 15 ogni 100 mc	0	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	0	abitanti teorici (n°)		0

(*) Da definirsi a seguito delle effettive destinazioni nonché ai sensi di successive legislazioni in materia in deroga alla lr 11/2004

(**) Spetta al PI valutare la perseguibilità delle superfici aggiuntive degli obiettivi di qualità di cui all'art. 65 delle NTA

(***) Da definirsi in sede di PI, come da prescrizioni della Provincia di Padova, fino ad un massimo totale comunale pari a mq 16.784,5



RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO					
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)			
		Stima Primari + Secondari (*) (dotazione minima art. 31 lr 11/2004)		Obiettivi art. 65 NTA (**)	
Residenziale	mc	461.000	30 mq/ab	55.320	P.I.
Produttivo	mq	(***)	mq 10 ogni mq 100 di zona	P.I.	P.I.
Commerciale/direz.	mq (slp)	38.918	mq 100 ogni mq 100 di slp	38.918	P.I.
Turistico	mc	178.000	mq 15 ogni 100 mc	26.700	P.I.
Totali	aree per servizi (mq)	120.938	abitanti teorici (n°)		1.844

- 68.2. Il PI determina la ripartizione per ATO delle superfici con destinazione produttiva, fino ad una concorrenza massima, come da prescrizioni provinciali, di 16.784,5 mq. Non rientrano in tale quantità le superfici vigenti oggetto di trasposizione, le espansioni di attività produttive esistenti ed insediate da almeno tre anni aventi caratteristiche di eccellenza, ai sensi dell'art. 35 del PTCP, le superfici relative al trasferimento delle aziende produttive da zona impropria a zona propria "D".
- 68.3. Il PI determina la ripartizione delle superfici commerciali direzionali, tenendo conto dei limiti del dimensionamento generale e dei seguenti parametri: una quota di 15.367 mq di slp è realizzabile quale commerciale direzionale compatibile all'interno delle aree a destinazione residenziale, ed è da considerarsi quantità aggiuntiva rispetto al dimensionamento residenziale, secondo le "Linee guida e metodologie operative per la redazione dei P.A.T. dei comuni della Provincia di Padova" (pg. 41); una quota di 8.551 mq di slp è realizzabile nelle zone produttive in cui è considerata attività compatibile: tale quantità non è da considerarsi aggiuntiva rispetto al dimensionamento produttivo, ma va in sottrazione rispetto al dimensionamento di cui al precedente art. 68.2; una quota di 15.000 mq di slp è realizzabile nelle zone a destinazione turistica in cui è considerata attività compatibile: tale quantità non è da considerarsi aggiuntiva rispetto al dimensionamento turistico, ma va in sottrazione rispetto allo specifico dimensionamento.



DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

69. *Norme di salvaguardia del PTCP e del PTRC adottato*

- 69.1. Per quanto non specificatamente normato si applicano le previsioni e le indicazioni del PTCP vigente.
- 69.2. Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione Veneto con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 comportano l'applicazione del regime di salvaguardia.
- 69.3. Le previsioni introdotte nel PAT a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati acquisteranno piena efficacia se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

70. *Disposizioni transitorie e finali*

Riferimenti normativi: art. 14 L.R. 11/2004

- 70.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 11, della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.
- 70.2. L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
- 70.3. L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e dei lavori pubblici:
- per i quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
 - per i quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche.
- 70.4. La correzione di errori materiali eventualmente riscontrati negli elaborati del PAT può avvenire con procedura semplificata rispetto a quella di variante al PAT, ossia mediante deliberazione di Consiglio Comunale preceduta da parere scritto dell'ente preposto all'approvazione del PAT.
- 70.5. Per quanto non espressamente indicato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si fa riferimento alla legislazione e alle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
- 70.6. Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e le previsioni che saranno introdotte dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico comunale si conforma.



INDICE

PRINCIPI GENERALI	1
1. La pianificazione territoriale comunale	3
2. Il Piano di Assetto del Territorio	3
3. Obiettivi generali e principi	4
4. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione	6
5. Rapporto con il Piano degli Interventi (P.I.)	6
NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'	9
6. Contenuti della TAV. 1 "Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale"	9
7. Vincolo sismico	9
8. Vincolo storico, monumentale e architettonico	9
9. Vincolo paesaggistico	11
10. Rete Natura 2000	12
11. PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale	13
12. Aree a rischio idraulico	14
13. Centri storici	15
14. Norme generali sulle fasce di rispetto	15
15. Depuratori – fasce di rispetto	16
16. Cimiteri - fasce di rispetto	17
17. Criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico	17
18. Elettrodotti - fasce di rispetto	18
19. Viabilità - fasce di rispetto	20
20. Idrografia - fasce di rispetto	20
21. Allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto	21
22. Centri abitati	22
23. Contenuti della TAV. 2 "Carta delle Invarianti"	22
24. Invarianti di natura paesaggistica	23
25. Invarianti di natura ambientale	24
26. Invarianti di natura storico - monumentale - architettonica	25
27. Invarianti di natura agricolo produttiva	26
28. Contenuti della TAV. 3 "Carta delle fragilità"	27
29. Compatibilità idrogeologica	28
30. Aree a dissesto idrogeologico	29
31. Riduzione dell'impatto edilizio	30
32. Zone di tutela	31
33. Aree agroambientalmente fragili	31
34. Fragilità aggiunte	32
L'ARTICOLAZIONE IN SISTEMI	33
35. Il sistema ambientale	33
36. Il sistema insediativo	34
37. Il sistema produttivo	36
38. Il sistema dei servizi	36
39. Il sistema delle relazioni	37
L'ARTICOLAZIONE IN POLITICHE	39
40. Contenuti della TAV. 4 "Carta della Trasformabilità"	39
41. Aree ad urbanizzazione consolidata	40
42. Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza	42
43. Ambiti di densificazione - Frange	43
44. Sistemi insediativi lineari in zona agricola	44
45. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	46
46. Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione	48
47. Interventi per il miglioramento della qualità rurale	49
48. Elementi di degrado – Opere incongrue	50
49. Limiti fisici alla nuova edificazione	50
50. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	52



51. Ambiti di trasformazione destinati alla realizzazione di programmi complessi - Sistema del Parco Agro-Turistico Ambientale della Laguna Sud	54
52. Ambiti strategici a trasformabilità condizionata	56
53. Disposizioni per le aree agroambientali	59
54. La Rete ecologica locale	60
55. Disposizioni per la mobilità	62
L'ARTICOLAZIONE IN STRUMENTI	65
56. Attuazione del PAT	65
57. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	65
58. Indirizzi e criteri per l'impiego nella pianificazione di accordi con i privati	68
59. Indirizzi e criteri per la cessione di aree per edilizia residenziale pubblica	69
60. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	70
61. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	71
62. SUAP - Sportello unico per le attività produttive	72
63. Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria	74
64. Indirizzi e criteri per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio e per l'edilizia ecosostenibile	76
65. Dimensionamenti e azioni per uno sviluppo sostenibile	78
66. Dimensionamenti – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola	79
GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	82
67. Definizione degli ATO	82
68. Articolazione degli ATO	83
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	91
69. Norme di salvaguardia del PTCP e del PTRC adottato	91
70. Disposizioni transitorie e finali	91