

Comune di  
**ABANO TERME**

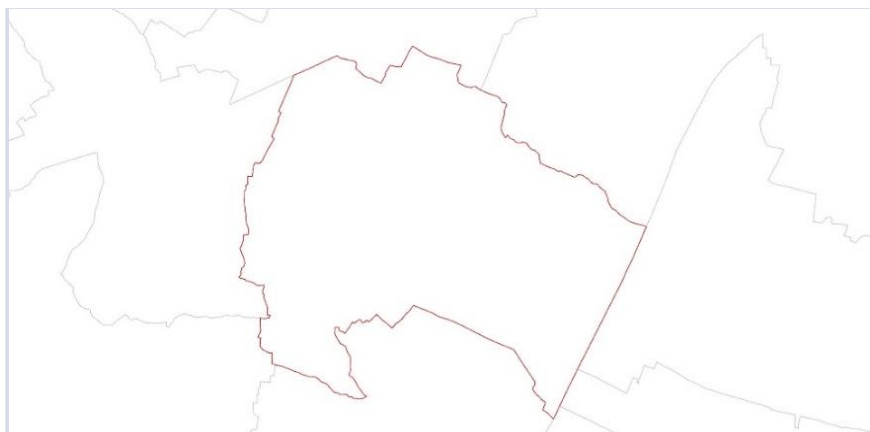
Provincia di Padova  
Regione del Veneto



# PAT

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

GENNAIO 2024



**R01**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Versione  
Comparativa

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
	LEONARDO MINOZZI
Ufficio tecnico	PIOVAN CARLO, ANDREAZZO VALENTINA
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO MARIA DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ ALESSANDRA SIMONINI
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Vas e Vinca  
Vinca e Agronomia

ADEGUAMENTI	Parere CTP n.008/2023	<del>Testo aggiunto</del> <del>Testo eliminato</del>
	Parere VAS	<del>Testo aggiunto</del> <del>Testo eliminato</del>
	Pareri SCA	<del>Testo aggiunto</del> <del>Testo eliminato</del>
	Osservazioni Accolte	<del>Testo aggiunto</del> <del>Testo eliminato</del>

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre Eva | 30174, via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)

..... 1

TITOLO I STRUTTURA DEL PAT .....	5
ART. 1 PRINCIPI E OBIETTIVI DI PIANO .....	5
ART. 2 AZIONI DEL PAT.....	8
ART. 3 ELABORATI DEL PAT.....	9
<b>TITOLO II</b> CONTENUTI STATUTARI .....	11
<b>CAPO I</b> SOSTENIBILITÀ.....	11
ART. 4 DISCIPLINA DELLA SOSTENIBILITA'.....	11
ART. 5 REPERTORIO DEGLI ISOLATI.....	11
ART. 6 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI .....	12
ART. 7 SOSTENIBILITÀ ECOSISTEMICA .....	13
ART. 8 QUALITA' DELLA FORMA URBANA.....	19
TITOLO III ELEMENTI ORDINATORI.....	21
CAPO I VINCOLI .....	21
ART. 9 VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI .....	21
ART. 10 SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE .....	23
ART. 11 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE.....	25
ART. 12 FASCE DI RISPETTO .....	32
<b>CAPO II</b> FRAGILITÀ.....	37
ART. 13 AREE FRAGILITÀ ARCHEOLOGICA.....	37
ART. 14 CORSI D'ACQUA.....	37
ART. 15 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA .....	38
ART. 16 ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE.....	43
<b>TITOLO IV</b> ELEMENTI STRATEGICI.....	45
<b>CAPO I</b> INVARIANTI .....	45
ART. 17 CONTENUTI GENERALI.....	45
ART. 18 INVARIANTI PAESAGGISTICHE SCENICO PERCETTIVE .....	45
ART. 19 INVARIANTI PAESAGGISTICHE DI TIPO STORICO TESTIMONIALE .....	51
ART. 20 DISCIPLINA DELLE CATEGORIE DI VALORE .....	53
ART. 21 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E AGRICOLO PRODUTTIVA .....	55
CAPO II TRASFORMABILITÀ .....	58
ART. 22 CITTA' CONSOLIDATA E DA RIGENERARE- <a href="#">AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</a> .....	58
ART. 23 CITTA' PUBBLICA – SERVIZI E RETI INFRASTRUTTURALI.....	72
ART. 24 TUTELA DELLE ZONE AGRICOLE .....	78
ART. 25 EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA .....	80
ART. 26 VALORI E TUTELE AMBIENTALI .....	82
CAPO III DIMENSIONAMENTO.....	87
ART. 27 DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	87
ART. 28 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI .....	91
ART. 29 DISCIPLINA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	92
<b>TITOLO V</b> CONTENUTI VALUTATIVI E GESTIONALI .....	93

<b>CAPO I COMPATIBILITA'</b> .....	93
ART. 30 COMPATIBILITA' IDRAULICA .....	93
ART. 31 NORME DI CARATTERE IDRAULICO .....	93
ART. 32 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE .....	102
<b>CAPO II VAS VINCA E MONITORAGGIO</b> .....	103
ART. 33 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS.....	103
ART. 34 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE .....	103
ART. 35 MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DEL PAT .....	104
<b>CAPO III CONTENUTI GESTIONALI</b> .....	106
ART. 36 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	106
ART. 37 FORMAZIONE DEL PI .....	114
<u>ART. 38</u> DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA .....	115

## TITOLO I STRUTTURA DEL PAT

### Art. 1 PRINCIPI E OBIETTIVI DI PIANO

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

Il presente piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore o mirata alla valorizzazione degli elementi strutturali dell'identità locale: il termalismo e la sua storia, le relazioni con il Parco Colli e con la città di Padova, il benessere, il paesaggio.

Il piano degli interventi (PI) è invece 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.

Le previsioni del P.A. T. assumono validità per le parti compatibili con il Piano Ambientale, con il P.T.C.P. e gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata<sup>1</sup>.

#### 1.1 Principi del PAT

Il PAT promuove:

- a) **un territorio resiliente** quale sistema complesso in grado di reagire ai fenomeni perturbativi attivando strategie di risposta e adattamento funzionali al ripristino dei meccanismi di funzionamento urbano, ambientale e sociale;
- b) **un territorio "salutare"** che assuma il *benessere* nella sua accezione di stare-bene *come tratto connotativo dell'ospitalità e residenzialità*, come obiettivo che prevede il coinvolgimento dell'intero sistema territorio: la qualità dell'aria e delle acque, il sistema del verde e degli spazi pubblici, la mobilità sostenibile, la pedonalità e ciclabilità, la cultura ed il tempo libero, l'accessibilità ai servizi, la bellezza delle architetture e degli spazi comuni, l'identità dei luoghi;
- c) **una gestione sostenibile** mirata al contenimento del consumo di suolo recependo contenuti e disciplina di cui alla LR 14/2017. Viene favorito l'utilizzo responsabile delle risorse, ridotte le emissioni e l'inquinamento, incentivato il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili, la rigenerazione dell'ecosistema urbano con il recupero delle aree degradate, ripristinata la continuità e multifunzionalità del sistema del verde urbano;
- d) **una pianificazione partecipata** fondata su prospettive e scenari chiari e obiettivi misurabili, tali da poter essere collettivamente condivisi ed in grado di attivare strategie di coinvolgimento della comunità locale. Scenari di sviluppo incardinati sugli elementi materiali ed immateriali legati ai momenti fondativi e identitari della città:
  - la storia millenaria e l'unicità qualitativa delle acque termali;
  - Il mito allo stesso tempo popolare ed aristocratico delle terme ed il loro respiro europeo;
  - la dimensione ospitale della città termale in termini sia ricettivi che collettivi;
  - la vitalità del centro urbano e la qualità, attrattività e vitalità degli spazi pubblici;
  - la prossimità al parco colli quale baricentro naturalistico, culturale, enogastronomico, ciclabile;
  - la storica frequentazione della località da parte degli abitanti della Città di Padova e del bacino Euganeo;
  - le relazioni culturali e scientifiche con il modo della salute e con le eccellenze accademiche;
  - la qualità dei servizi urbani;
  - la lentezza in termini di pedonalità e ciclabilità come tratto connotativo.

<sup>1</sup> Adeguatezza Parere CTP – Prescrizione 2

## 1.2 Obiettivi del PAT

Il PAT assume i seguenti *scenari obiettivo* riferiti: alla *città residenziale, città turistica, città pubblica, spazi aperti, reti infrastrutturali* come riferimenti per la definizione delle azioni di piano:

### CITTÀ CONSOLIDATA

---

#### TERRE DEL BENESSERE

*Forma leggibile e riconoscibile:* un'immagine territoriale chiara e definita, uno spazio riconoscibile con limiti fisicamente definiti punti di accesso formalmente e funzionalmente caratterizzati.

*Qualità e sostenibilità del costruito:* una gestione/organizzazione del verde urbano ed un assetto del territorio agricolo che oltre a garantire un elevato livello di qualità ambientale ed ecosistemica trasmetta un senso di benessere diffuso e di eccellenza dei prodotti locali.

*Servizi ecosistemici:* Abano Terme come baricentro dell'erogazione di servizi di fornitura legati alle risorse termali.

*Servizi specialistici ad alta attrattività:* Abano Terme come nodo di rango territoriale per i servizi pubblici legati al tema della salute e della cura della persona.

*Servizi efficienti:* migliorare la prestazionalità e multifunzionalità dei servizi pubblici, introducendo una cultura della misurazione e valutazione della performance focalizzata su indicatori condivisi. Una rilettura del sistema delle infrastrutture pubbliche in termini di efficienza per riorganizzare le modalità di accesso/fruizione dei servizi in modo integrato. Riconoscere il valore della città pubblica in modo unitario significa assumere il valore degli spazi e dei servizi, leggerne i nodi e le reti di accesso e connessione.

### CITTA' TURISTICA

---

#### UNICITÀ TERMALE

*Emozioni e salute:* il mito europeo della città, la posizione strategica baricentrica tra Padova ed i Colli Euganei, l'accessibilità metropolitana, la prossimità al centro storico di Padova, l'appartenenza al Parco Colli, la ricchezza di arte, cultura, storia l'integrità dello spazio agricolo, sono caratteri che consentono al territorio di Abano Terme di ripensarsi all'interno di un progetto di valorizzazione turistica di tipo innovativo : multi-esperienziale (terme, fanghi, arte, cultura, eventi, enogastronomia, acquisti, sport), autentico ed originale (miti, racconti, narrazioni, bellezza, lentezza, silenzi, atmosfere) e di respiro europeo (termalismo, ciclabilità, ospitalità, eventi).

*Qualità ed estetica:* l'estetica del termalismo si rinnova, non più strutture alberghiere autarchiche, austere, caratterizzate da un rigore estetico/funzionale proprio delle realtà sanitarie, ma organismi edili flessibili negli spazi, accessibili, aperti alla città funzionalmente e percettivamente collaborativi nell'adeguarsi ad una rinnovata immagine della città termale e ad una nuova domanda turistica multiesperienziale.

*Prodotti esperienziali:* fatto salvo il riconoscimento della priorità del tema della Termalità nella sua doppia accezione di Benessere e Salute, la dimensione turistica di Abano Terme dovrà incorporare anche le altre eccellenze presenti al fine di configurarsi come meta multi-esperienziale autentica ed emozionale: la cultura, lo spazio agricolo come luogo di produzioni di Biologiche, le relazioni con la città di Padova, l'appartenenza al Parco dei Colli Euganei. Evolvere quindi i prodotti turistici di Abano Terme in prodotti esperienziali, strutturati, innovativi, competitivi, complementari fra loro. Una multi-destinazione turistica, dove ogni attività e località del territorio collabora in sinergia per trasmettere al mercato il valore aggiunto complessivo.

### SPAZIO APERTO

---

#### ORIZZONTE EUGANEO

*Infrastruttura verde:* L'intero territorio comunale come un grande corridoio di continuità ambientale che guarda al magnete ecosistemico dei Colli Euganei. Un gradiente elevato di qualità ambientale dell'intero ambito territoriale tale da rendere insignificante l'effetto barriera delle infrastrutture o la pressione del sistema urbano. Il sistema ambientale come rete interconnessa che integra e relazione le componenti della rete ecologica, gli elementi naturalistici dello spazio agricolo e il verde urbano.

*Filiere in rete:* Lo spazio agricolo periurbano come ambito di valorizzazione delle produzioni tipiche a filiera

corta agevolando percorsi di promozione e conoscenza del prodotto e favorendo la multifunzionalità delle aziende agricole, disincentivando l'ingresso di produzioni non compatibili con la tradizione paesaggistica e produttiva dello spazio rurale. Uno spazio agricolo ecologicamente qualificato e funzionalmente integrato nel sistema della fruizione "slow": serbatoio di biodiversità e luogo di produzione di eccellenza (agricoltura biologica, prodotti di eccellenza).

## **ACCESSIBILITA' METROPOLITANA**

---

### **PEDONALITA' AL CENTRO**

*Pedonalità crescente:* La viabilità di scala territoriale "circonda" il centro urbano configurandosi come un vero e proprio sistema di tangenziali in grado di alleggerire il contesto urbano dalla componente "invasiva" del traffico di attraversamento fornendo nel contempo un comodo e capillare sistema di accessibilità. I punti di accesso al territorio comunale e al sistema urbano centrale sono ripensati come "porte territoriali e soglie urbane della città", luoghi riconoscibili ed attrezzati per favorire l'intermodalità auto/bicicletta/barca/mezzi pubblici.

*Rigenerazione dello spazio stradale:* Un sistema stradale che all'interno del centro urbano cessa di essere esclusivo spazio veicolare per rigenerarsi come spazio collettivo, rigenerandosi in termini architettonici e funzionali secondo sei tipologie spaziali (morfotipi dello spazio stradale) ognuna calibrata sulla scena urbana di pertinenza e su un diverso gradiente di ciclabilità e pedonalità.

*Connessione e integrazione:* Ottimizzazione del sistema infrastrutturale esistente provvedendo all'eliminazione delle discontinuità e frammentazioni, al completamento degli assi interrotti, alla specializzazione funzionale di alcuni segmenti viari, all'implementazione tecnologica delle infrastrutture funzionale all'adattabilità del sistema ai diversi ritmi e tempi della città.

## Art. 2 AZIONI DEL PAT

Le azioni funzionali al raggiungimento degli Obiettivi del PAT sono definite nel rispetto dei Principi Generali di cui al precedente Art.1 e suddivise all'interno delle presenti norme nel seguente modo:

### TITOLO I

**CONTENUTI STATUTARI:** I contenuti statutari sono i Principi, gli Obiettivi ed i Parametri di sostenibilità e qualità che il PAT assume come riferimento al fine di reindirizzare le dinamiche in atto verso uno scenario di qualità ambientale e un complessivo miglioramento della qualità della vita. I contenuti statutari sono:

1. *Sostenibilità ambientale* delle costruzioni: obiettivi e parametri per il miglioramento della *prestazionalità* ambientale degli edifici;
2. *Sostenibilità ecosistemica*: metodologia, obiettivi e parametri per la mappatura e valorizzazione dei servizi erogati spontaneamente dal suolo denominati *Servizi ecosistemici*;
3. *Qualità della forma urbana*: direttive e linee guida per la qualificazione e riordino dei tessuti edilizi.

### TITOLO II

**CONTENUTI ORDINATORI:** Sono i limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità/fragilità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico. Quest'ultime sono riportate nella pianificazione di settore e/o negli studi specialistici a corredo del PAT (Relazione Geologica, Valutazione di Compatibilità Idraulica, Rapporto Ambientale, VINCA). Gli elementi ordinatori del PAT sono:

1. *Vincoli*: di tipo culturale e paesaggistico, derivanti dalla pianificazione superiore, fasce di rispetto della viabilità, ferrovia, idrografia, metanodotti, elettrodotti, depuratori, cimiteri, allevamenti. I Vincoli sono riportati a titolo ricognitivo nella Tavola n.1 VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA;
2. *Fragilità*: aree ove sono presenti criticità/instabilità di tipo geologico, idrogeologico, sismico o ricomprese all'interno delle tutele di cui all'art. 41 della LR 11/2004. Fragilità e tutele sono riportate nella Tavola n.3 FRAGILITÀ.

### TITOLO III

**CONTENUTI STRATEGICI:** azioni di piano funzionali ad uno sviluppo del territorio coerente con i principi e gli obiettivi di qualità nonché mirate alla tutela e valorizzazione delle componenti strutturali del territorio in termini ambientali e paesaggistici. Gli elementi strategici del PAT sono:

1. *Invarianti*, componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che rivestono un ruolo strutturale ai fini della tutela e valorizzazione: dell'identità locale (*invarianti paesaggistiche*), della connettività ecologica e biodiversità (*invarianti ambientali*) dei valori storico culturali (*invarianti storico-monumentali*). Le invarianti sono riportate nella Tavola n.2 INVARIANTI;
2. *Trasformabilità*, previsioni relative allo sviluppo del sistema insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale. Ambiti da conservare, riqualificare, ristrutturare, trasformare, parti di territorio da coinvolgere nella costruzione della rete ecologica per l'implementazione dei valori naturalistici ed ambientali da conservare e valorizzare. Le trasformabilità sono indicate nella Tavola n. 4 TRASFORMABILITÀ.

### TITOLO IV

#### CONTENUTI VALUTATIVI E GESTIONALI

Strumenti e disposizioni per la valutazione ambientale, la gestione del Piano ed il passaggio al PI:

1. *Compatibilità ambientale*: disposizioni per la compatibilità idraulica degli interventi, il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico ed elettromagnetico;
2. *VAS e VINCA*: disposizioni relative alla valutazione ambientale strategica: ambito di applicazione, verifica di assoggettabilità, misure di mitigazione e compensazione, disciplina del monitoraggio;
3. *Gestione del Piano*: strumenti per l'attuazione, formazione del primo PI e Norme di Salvaguardia.

## **Art. 3 ELABORATI DEL PAT**

### **3.1 Elaborati di piano**

- Tav. 01a** Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale – *Vincoli paesaggistici e Pian. Superiore*
- Tav. 01b** Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale – *Fasce di rispetto ed elementi generatori*
- Tav. 01c** Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale – *Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei*
- Tav. 02** Carta delle invarianti;
- Tav. 03** Carta delle fragilità;
- Tav. 04** Carta della trasformabilità;
- Tav.04.1** *Carta della trasformabilità - Mobilità lenta*
- Tav. 05** Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (LR.14/17)
- Tav. 06** Carta degli Isolati
- Tav. 07** Carta della risorsa Termale
- Tav. 08** Carta dell'uso del suolo
- Tav. 09** Carta dei servizi ecosistemici
- Tav. 10** Carta dell'infrastruttura verde
- Tav. 11** Carta delle Incompatibilità
- R01** Norme di Attuazione
- R01a** Repertorio degli isolati
- R02** Relazione di progetto
- R02a** Relazione Dimensionamento
- R03** Relazione sintetica
- R04** Relazione Agronomica
- R04a** Carta dell'uso del suolo agricolo
- R04b** *Carta della SAU*
- R04 c** *Carta del paesaggio agrario*
- R04d** *Carta delle componenti ecorelazionali*
- R05** Relazione Geologica
- R05-1 Banca Dati stratigrafici e R05-2 Relazione Subsidenza
- R05a** Carta Geolitologica;
- R05b** Carta Idrogeologica;
- R05c** Carta Geomorfologica
- R05d** Carta della Compatibilità geologica
- R06** Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- R06a** Corografia
- R06b** Carta della rete idrografica
- R06c** Carta dei Bacini Idrografici
- R06d** Carta della pericolosità idraulica
- R07** Rapporto Ambientale;
- Allegato al Rapporto Ambientale
- R08** Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica;
- R09** Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale;
- R10** Relazione Banche dati

### 3.2 Contenuti e ambito di applicazione

La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle direttive e prescrizioni normative e dalle indicazioni grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Le norme disciplinano l'uso e l'assetto del territorio definito dal PAT, con riferimento:

- a) alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici dei sistemi territoriali;
- b) alle invarianti e fragilità strutturali del territorio di natura paesaggistica, ambientale, monumentale e agricola, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Le norme:

- a) recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello sovraordinato;
- b) contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi (PI).

Le norme, sotto il profilo dell'efficacia, propongono *direttive, prescrizioni e vincoli*. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tavola n.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e disciplinati dal successivo TITOLO III delle presenti norme, hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tavola n.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

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 avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'articolo 29 della LR n. 11/2004 e dall'articolo 12, co. 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il 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.

## TITOLO II CONTENUTI STATUTARI

### CAPO I Sostenibilità

#### Art. 4 DISCIPLINA DELLA SOSTENIBILITA'

Il PAT:

- a) assume la **Sostenibilità Ambientale**, la **Sostenibilità Ecosistemica** e la **Qualità della Forma Urbana**, di cui ai successivi artt. 6,7,8 come principi ordinatori, obiettivi strategici e requisiti sostanziali delle trasformazioni, definendo indici e parametri di sostenibilità e qualità differenziati per valutare: l'ammissibilità degli interventi, per graduare l'assegnazione delle carature, per consentire l'accesso a forme di incentivazione;
- b) assume **l'isolato** di cui al successivo art.5 come *unità elementare di Piano* ai fini dell'analisi e valutazione territoriale e dell'applicazione della disciplina di cui ai successivi artt.6,7,8.

#### Art. 5 REPERTORIO DEGLI ISOLATI

Al fine di consentire un'efficace territorializzazione delle azioni e misure per la *sostenibilità e qualità della forma urbana* tra gli elaborati del PAT, di cui agli atti di indirizzo DGR 3811 del 9/12/2009, sono aggiunti gli elaborati di cui ai seguenti commi.

##### 5.1 Carta degli isolati Tav.06

La Tav.06 CARTA DEGLI ISOLATI restituisce l'interpretazione strutturale del territorio dal punto di vista della morfologia dei tessuti edilizi e delle destinazioni d'uso dei suoli e riporta i seguenti contenuti:

- a) Individuazione degli *isolati urbani* e delle *isole agricole/naturalistiche ritagliando e ridisegnando le aree di urbanizzazione consolidata e gli spazi aperti lungo i bordi del* *sulla base<sup>2</sup> del grafo viabilità ed idrografia* quest'ultimo restituito *sulla base delle* con le modalità e criteri riportati negli atti di indirizzo della LR 11/2004 allegato B2 DGR 3811 del 9/12/2009;
- b) Individuazione all'interno di ogni *isolato urbano ed isola agricola dei Morfotipi (classi di uso del suolo)* presenti, assumendo come riferimento la banca dati regionale *Corine land cover 2018 livello 3* e s.m.i..

##### 5.2 Repertorio degli isolati R01a

L'elaborato R01.a REPERTORIO DEGLI ISOLATI raccoglie le SCHEDE DEGLI ISOLATI URBANI, così come individuati nell'elaborato Tav.06 CARTA DEGLI ISOLATI. Gli *isolati* sono le unità elementari di Piano ai fini dell'applicazione della disciplina per la sostenibilità di cui ai successivi articoli. I contenuti delle schede sono i seguenti: Sezione1/*Caratteri morfologici*, Sezione2/*Valutazione ecosistemica*, Sezione3/*Azioni e soluzioni progettuali prioritarie*.

DIRETTIVE

, Fatti salvi gli indici e parametri per la definizione delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O) di cui agli atti di indirizzo della L.R. 11/2004 - DGR 3811 del 9/12/2009 e la disciplina di cui al D.M.1444/68 e s.m.i, il Piano degli Interventi:

- a) ~~aggiorna la Tav.06 CARTA DEGLI ISOLATI~~ **definisce una CARTA DEGLI ISOLATI a livello dettaglio<sup>3</sup>** precisando ove necessario la perimetrazione degli Isolati ed aggiornando i *Morfotipi (classi di uso del suolo)* presenti all'interno dello stesso.
- b) **definisce per ogni Isolato le azioni prioritarie per la sostenibilità** di cui ai successivi artt.6,7,8 compilando la sezione 3 della SCHEDA ISOLATI - R01a REPERTORIO ISOLATI ovvero indicando tra tutte le *azioni previste* quelle prioritarie per l'isolato al fine di evitare l'aggravio delle criticità evidenziate nella sez.2 della scheda *Valutazione ecosistemica*.
- c) **ridisegna il perimetro delle Z.T.O** con le modalità di cui al successivo art.37 lettera a).

<sup>2</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 3

<sup>3</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 3

## Art. 6 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, secondo i criteri, modalità e gradualità che saranno precisate dal PI, dovranno adottare soluzioni progettuali atte ad assicurare la loro *sostenibilità ambientale* ovvero raggiungere adeguati livelli prestazionali degli edifici in termini di:

- *efficienza e risparmio energetico,*
- *riduzione delle emissioni,*
- *risparmio, riciclo, reversibilità e comfort abitativo.*

### DIRETTIVE

- a) il Piano degli Interventi attraverso il “PRONTUARIO PER LA QUALITÀ AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA” di cui all’art.17, comma 5 lettera b) della LR 11/2004 definirà le regole per la realizzazione di *interventi ad alta sostenibilità ambientale* nonché i parametri e criteri di incentivazione da assegnare in proporzione al livello qualitativo e prestazionale raggiunto dagli interventi e formalmente certificato con idonee procedure.

Per fare questo, il PI assumerà come riferimento metodologie indici e parametri contenuti nella normativa vigente di settore o altri protocolli per l’edilizia sostenibile riconosciuti dagli enti certificatori.

I requisiti di sostenibilità che il PI assume e che potrà ulteriormente integrare e dettagliare sono i seguenti riportati in via indicativa e non esaustiva:

- *efficienza energetica;*
- *comfort abitativo;*
- *risparmio idrico;*
- *utilizzo di materiali bioecologici;*
- *utilizzo di fonti rinnovabili;*
- *recupero delle acque meteoriche;*
- *reversibilità degli interventi;*
- *permeabilità del suolo.*

- b) Il Piano degli Interventi individua gli ISOLATI ove gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente se associati ad un significativo miglioramento della *sostenibilità ambientale* degli edifici. Per gli isolati caratterizzati da particolari criticità morfologiche ed ecosistemiche così come evidenziato nelle SCHEDE del REPERTORIO ISOLATI (elaborato R01a) SEZIONE 1 e SEZIONE 2 il PI valuterà la revisione/eliminazione dell’indice edificatorio prevedendo che all’interno di tali isolati si operi esclusivamente con le modalità di intervento di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050).

## Art. 7 SOSTENIBILITÀ ECOSISTEMICA

Il PAT utilizza il principio e la metodologia dei *servizi ecosistemici* come strumento atto ad esprimere e perseguire il mantenimento e miglioramento della funzionalità ambientale e resilienza territoriale, ed assume il valore di tali servizi come parametro di riferimento per la valutazione della sostenibilità degli interventi.

I *Servizi Ecosistemici* (SE), sono i benefici materiali e immateriali forniti “spontaneamente” alla collettività dal suolo e dagli ecosistemi che lo caratterizzano e designano le esternalità positive che si possono trarre dalla tutela o riattivazione dei processi “naturali”. Hanno un valore pubblico stimabile economicamente poiché forniscono agli abitanti di un territorio, servizi insostituibili, per erogare i quali diversamente si dovrebbe ricorrere ad un massiccio impiego di energia e risorse.

Le norme di cui al presente articolo sono mirate alla definizione di un primo repertorio di azioni, indici e parametri atti ad assicurare la sostenibilità ecosistemica degli interventi di trasformazione, rigenerazione o miglioramento urbano ovvero disposizioni per tutelare e valorizzare i servizi ecosistemici erogati dai suoli promuovendo e incentivando la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana mediante l'introduzione di nuovi standard.

Il PAT assume come riferimento per la disciplina della sostenibilità i seguenti *servizi ecosistemici* maggiormente rilevanti ai fini del miglioramento della qualità ambientale e resilienza dei tessuti urbani:

CATEGORIA	CODICE	SERVIZI ECOSISTEMICI
SERVIZI DI REGOLAZIONE	RE	Regolazione delle emissioni di CO2
	RI	Riduzione Impatto Climatico
	RV	Realizzazione di Infrastrutture Verdi
SERVIZI DI TIPO CULTURALE	RS	Valorizzazione della città pubblica e del paesaggio
SERVIZI DI FORNITURA	FT	Fornitura e valorizzazione delle risorse termali

## 7.1 Servizi di Regolazione

Gli interventi all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* (art.22) dovranno agire in termini di:

1. *Regolazione delle emissioni di CO2*
2. *Riduzione Impatto Edilizio*
3. *Potenziamento delle Infrastrutture Verdi*

Secondo i parametri, obiettivi ed azioni/soluzioni progettuali di cui ai seguenti commi.

### 7.1.1 Regolazione delle emissioni di CO2

- a) Fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO2 secondo i parametri di seguito definiti che il PI potrà ridefinire, aggiornare ed integrare:
- per interventi di *restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia*, è obbligatoria la riduzione del **20% di emissioni di CO2**;
  - per gli interventi di *nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, è obbligatorio il raggiungimento della **neutralità carbonica**.
- b) Gli obiettivi di cui sopra potranno essere raggiunti attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle *azioni/soluzioni progettuali* riportate nel seguente elenco avente valore indicativo e non esaustivo:

<b>RE1</b>	soluzioni a elevate prestazioni energetiche
<b>RE2</b>	interventi di rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrato negli edifici
<b>RE3</b>	Tecnologie per un ridotto consumo idrico e per il riutilizzo delle acque meteoriche
<b>RE4</b>	Utilizzo di materiali sostenibili e/o a contenuto riciclato
<b>RE5</b>	Adozione di finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare
<b>RE6</b>	Soluzioni per la mobilità sostenibile e a sostegno della mobilità elettrica

- c) Per la scelta delle *azioni/soluzioni progettuali* da adottare si dovrà far riferimento ai contenuti della SCHEDA ISOLATO (Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) all'interno del quale l'intervento è localizzato. In particolare andranno adottate azioni/soluzioni progettuali:
- coerenti con le caratteristiche dell'isolato e migliorative delle situazioni di criticità di cui alla SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE;
  - migliorative della caratterizzazione ambientale e funzionale dell'isolato di cui alla SEZIONE 2 - VALUTAZIONE ECOSISTEMICA;
  - coerenti con i contenuti di cui alla SEZIONE 3 - AZIONI PRIORITARIE.

### 7.1.2 Riduzione Impatto Edilizio

- a) Ferma restando il rispetto delle norme sulla tutela del suolo e del sottosuolo definite nel Regolamento Edilizio, l'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale e la capacità di adattamento attraverso il rispetto di un indice di **riduzione impatto edilizio**, inteso come rapporto tra la somma di tutte le superfici verdi moltiplicate per  $1/\psi$  ( $\psi = \text{coefficiente di deflusso}$ ) sommate a quelle occupate dalle chiome degli alberi e la somma di tutte le superfici verdi trattate a verde (permeabili) e quelle pavimentate o coperte (impermeabili), moltiplicate per il coefficiente di deflusso e l'indice di albedo; secondo quanto di seguito definito:
- negli interventi di nuova costruzione o ampliamento, demolizione e ricostruzione, con le destinazioni d'uso a residenza comprensiva delle funzioni strettamente connesse e destinazione mista è obbligatorio il raggiungimento di un indice di riduzione impatto edilizio non inferiore a 4,5,
  - negli interventi di nuova costruzione o ampliamento, demolizione e ricostruzione, con le destinazioni d'uso a residenza in zona agricola, ricettiva alberghiera ed extra-alberghiera, stabilimenti termali, servizi ed attrezzature di uso pubblico o di interesse generale è obbligatorio il raggiungimento di un indice di riduzione impatto edilizio non inferiore a 5,
  - Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento, demolizione e ricostruzione con destinazione d'uso produttiva e artigianale è obbligatorio il raggiungimento di un indice di riduzione impatto edilizio non inferiore a 1,5,
  - negli interventi di qualsiasi natura - su fondi e/o edifici esistenti che incidano sulla permeabilità delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc.) e per gli edifici prospicienti le strade ricomprese nelle aree pedonali, così come definite dall'art. 7 comma 9 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i. , oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento è obbligatorio aumentare di 0,5 l'indice di riduzione impatti edilizio esistente,
  - all'interno degli ambiti di Rigenerazione urbana (Aree degradate, opere incongrue ed elementi di degrado), nelle Z.T.O A l'indice di riduzione impatto edilizio è indicato puntualmente dal PI a seconda del contesto,
  - sono esentati dalla verifica di questo indice gli interventi sugli edifici e manufatti vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 o con valore storico, testimoniale o ambientale, gli impianti di distribuzione del carburante;

- b) Le prestazioni di cui sopra potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti tipologie di superfici verdi che il PI potrà ridefinire, aggiornare ed integrare:

<b>RI1</b>	Superfici permeabili a terra, con coefficiente di deflusso pari a 0,10
<b>RI2</b>	Superfici semipermeabili a terra inverdite, con coefficiente di deflusso pari a 0,30
<b>RI3</b>	Superfici semipermeabili a terra pavimentate, con coefficiente di deflusso tra 0,50 e 0,70
<b>RI4</b>	Tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, con coefficiente di deflusso compreso tra 0,10 e 0,60
<b>RI5</b>	Coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, con coefficiente di deflusso compreso tra 0,10 e 0,45
<b>RI6</b>	Pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, con coefficiente di deflusso pari a 0,70

- c) Per la scelta delle azioni/soluzioni progettuali da adottare si dovrà far riferimento ai contenuti della SCHEDA ISOLATO (Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) all'interno del quale l'intervento è localizzato. In particolare andranno adottate azioni/soluzioni progettuali:
- coerenti con le caratteristiche dell'isolato e migliorative delle situazioni di criticità di cui alla SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE;
  - migliorative della caratterizzazione ambientale e funzionale dell'isolato di cui alla SEZIONE 2 - VALUTAZIONE ECOSISTEMICA;
  - coerenti con i contenuti di cui alla SEZIONE 3 - AZIONI PRIORITARIE;

## DIRETTIVE

Il Piano degli Interventi:

- a) potrà aggiornare, modificare, integrare le azioni/soluzioni progettuali di cui sopra;
- b) all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi definisce:
  - a) i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche delle azioni/soluzioni progettuali,
  - b) le modalità di calcolo delle emissioni di CO2 e le caratteristiche degli elementi tecnologici e delle superfici verdi integrate agli edifici e quelle con diverso grado di permeabilità;
- c) completa la schedatura degli isolati di cui al REPERTORIO ISOLATI, definendo per ognuno le *azioni prioritarie* in relazione alle sue caratteristiche fisiche e agli esiti della valutazione qualitativa riportata nella scheda;
- d) differenziare le soglie di riduzione di emissioni di CO2 e dell'indice RIE, sulla scorta delle caratteristiche dei singoli isolati di cui al REPERTORIO ISOLATI;
- e) valuta la possibilità di monetizzare o compensare gli interventi di cui sopra destinando le risorse derivanti alla realizzazione di aree a verde pubblico nonché agli interventi di rinaturalizzazione parziale o totale del suolo.

### 7.1.3 Potenziamento delle Infrastrutture Verdi

- a) L'attuazione degli interventi edilizi e/o di trasformazione del territorio potrà essere collegata ricorrendo agli strumenti della perequazione, compensazione, mitigazione ambientale, generazione di crediti edilizi di cui ai successivi articoli, con azioni di ampliamento, miglioramento e potenziamento dell'infrastruttura verde del territorio di cui al successivo art.26.4.
- b) Gli obiettivi di cui sopra potranno essere raggiunti attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti *azioni/soluzioni progettuali*:

<b>RV1</b>	Realizzazione di <i>aree boscate</i>
<b>RV2</b>	Piantumazione di alberature e prati alberati
<b>RV3</b>	Realizzazione di filari alberati
<b>RV4</b>	Realizzazione di <i>giardini della pioggia</i> : spazi verdi progettati per l'assorbimento delle acque
<b>RV5</b>	Realizzazione di <i>giardini puntuali</i> diffusi: piccole aree verdi piantumate in modo "mirato"
<b>RV6</b>	Realizzazione di <i>giardini condivisi</i> ed <i>orti urbani</i>
<b>RV7</b>	Rigenerazione della viabilità in termini ambientali: ricostruzione di <i>viali alberati</i>
<b>RV8</b>	Rinaturalizzazione parziale o totale del suolo e piantumazione delle aree a parcheggio: <i>parcheggi alberati</i>
<b>RV9</b>	Realizzazione di <i>aree di fitodepurazione</i>
<b>RV10</b>	Realizzazione di <i>aree verdi di laminazione</i>

- c) Per la scelta delle *azioni/soluzioni progettuali* da adottare si dovrà far riferimento ai contenuti della SCHEDA ISOLATO (Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) all'interno del quale l'intervento è localizzato. In particolare andranno adottate azioni/soluzioni progettuali:
  - coerenti con le caratteristiche dell'isolato e migliorative delle situazioni di criticità di cui alla SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE;
  - migliorative della caratterizzazione ambientale e funzionale dell'isolato di cui alla SEZIONE 2 - VALUTAZIONE ECOSISTEMICA;
  - coerenti con i contenuti di cui alla SEZIONE 3 - AZIONI PRIORITARIE.

## DIRETTIVE

Il Piano degli Interventi:

- a) ~~potrà aggiornare, modificare, integrare le azioni/soluzioni progettuali di cui sopra~~ potrà discostarsi attraverso aggiornamenti, modifiche o integrazioni, dalle soluzioni progettuali di cui sopra, al fine di conseguire gli obiettivi del presente articolo normativo<sup>4</sup>;
- b) all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi definisce in apposite schede: i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche delle azioni/soluzioni progettuali;
- c) completa la schedatura degli isolati di cui al REPERTORIO ISOLATI, compilando la Sezione 3 della scheda, ovvero definendo le *azioni prioritarie* in relazione alle caratteristiche fisiche dell'isolato e agli esiti della valutazione qualitativa riportata nella scheda;
- d) definisce una specifica disciplina per le diverse aree appartenenti all'infrastruttura verde in relazione al loro ruolo/potenziale ecosistemico: miglioramento della qualità e delle funzionalità ecologiche del territorio, la messa in rete della città pubblica, il contenimento dei danni derivanti dal dissesto idrogeologico ed innalzamento delle temperature, il riequilibrio e qualificazione delle matrici ambientali, aria, acqua, suolo, la tutela e valorizzazione dell'identità locale in termini culturali e paesaggistici, la promozione della multifunzionalità in aree agricola, il rinforzo della fruizione turistico/ricreativa degli spazi agricoli periurbani;
- e) fornisce le linee guida per dare adeguato riconoscimento, sotto il profilo del loro valore sociale ed economico, ai servizi svolti dagli ecosistemi a beneficio dell'uomo. In questo modo l'erogazione dei servizi ecosistemici quantificata e stimata (*compensazione*) permetterà di collegare la perequazione e le premialità anche al perseguimento del bilancio ecosistemico e al progetto ambientale del PAT.

## 7.2 Servizi di tipo culturale/sociale/ricreativo

Il PAT promuove ed incentiva gli "interventi ad alta sostenibilità sociale" ovvero gli interventi che, fatti in ogni caso salvi gli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme e gli standard minimi di legge, raggiungono alti livelli prestazionali che il PI provvederà a indicare definendo le relative modalità di valutazione e stima. Una valutazione che dovrà essere fatta assumendo come riferimento la capacità di aumentare il senso di appartenenza e di comunità ponendo al centro il tema dell'identità, creando luoghi di incontro e socializzazione ed aumentando l'attrattività di quelli esistenti.

- a) Il PI definisce i requisiti e le regole per la realizzazione e definizione degli interventi ad alta sostenibilità sociale sulla base dei seguenti obiettivi:
  - creazione o miglioramento dei luoghi di aggregazione ed integrazione sociale in termini di attrattività, multifunzionalità, comfort;
  - riqualificazione ambientale delle infrastrutture;
  - riqualificazione del paesaggio;
  - miglioramento del valore degli indicatori riferiti alla Ciclabilità, Città Pubblica, Accesso TPL con qualità bassa o molto bassa così come riportato nella SCHEDE ISOLATI – Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI;
  - rinforzo della figurabilità e leggibilità del tema del termalismo.
- b) Gli obiettivi di cui sopra potranno essere raggiunti attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti *azioni/soluzioni progettuali* riportate nella tabella seguente in via indicativa e non esaustiva:

RS1	Incremento e miglioramento dei <i>luoghi di socializzazione</i> e del <i>comfort urbano</i>
RS2	Adeguatezza della strada al <i>Morfotipo stradale</i> assegnato nella Tav.06 CARTA DEGLI ISOLATI

<sup>4</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.4

RS3	Miglioramento dei <i>Contesti figurativi</i> e dello spazio di pertinenza dei <i>Coni visuali</i>
RS4	Tutela e promozione del <i>commercio di vicinato e dei servizi di prossimità</i>
RS5	Miglioramento della ciclabilità, accesso al Trasporto Pubblico locale

- c) Per la scelta delle azioni/*soluzioni progettuali* da adottare si dovrà far riferimento ai contenuti della SCHEDA ISOLATO (Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) all'interno del quale l'intervento è localizzato. In particolare andranno adottate azioni/*soluzioni progettuali*:
- coerenti con le caratteristiche dell'isolato e migliorative delle situazioni di criticità di cui alla SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE;
  - migliorative della caratterizzazione ambientale e funzionale dell'isolato di cui alla SEZIONE 2 - VALUTAZIONE ECOSISTEMICA;
  - coerenti con i contenuti di cui alla SEZIONE 3 - AZIONI PRIORITARIE.

#### DIRETTIVE

Il Piano degli Interventi:

- a) potrà aggiornare, modificare, integrare le azioni/*soluzioni progettuali* di cui sopra;
- b) potrà collegare le azioni di cui sopra all'attuazione degli interventi edilizi e/o di trasformazione del territorio secondo i criteri, le modalità, valutando il ricorso agli strumenti della *perequazione, compensazione, mitigazione ambientale, generazione di crediti edilizi* di cui ai successivi articoli;
- c) all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche delle azioni/*soluzioni progettuali*;
- d) completa la schedatura degli isolati di cui al REPERTORIO ISOLATI, definendo per ogni isolato le azioni prioritarie in relazione alle sue caratteristiche fisiche e agli esiti della valutazione qualitativa.

### 7.3 Servizi di fornitura

Il PAT, coerentemente con i contenuti del PURT, promuove ed incentiva la gestione e l'utilizzo sostenibile delle risorse idrotermali le quali assicurano potenzialità molteplici e propongono uno scenario complesso, ma di straordinaria importanza, sia per le opportunità curative che per i benefici socioeconomici consegnati al territorio.

Per il Bacino Idrominerario Omogeneo dei Colli Euganei (BIOCE), la normativa di settore è integrata dal Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale (PURT), approvato con D.G.R. n. 1111 del 23.4.1980 e ss.mm. e ii., che stabilisce al contempo norme sanitarie, minerarie ed urbanistiche, necessarie a regolamentare la particolare ed articolata condizione del bacino medesimo.

La disciplina di cui al presente comma fornisce alcuni indicatori utili al monitoraggio del grado di valorizzazione e tutela delle risorse idrotermominerali e mira a promuovere ed agevolare tali interventi prevedendo che il PI possa loro assegnare forme di incentivo e premialità.

- a) Il PI definisce i requisiti le regole ed i parametri per riconoscere premialità ed incentivi alla realizzazione e definizione degli interventi di valorizzazione delle risorse idrotermominerali finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - riutilizzo ai fini energetici delle acque termali;
  - rinforzo dei servizi alla termalità, benessere, salute, cura della persona;
  - riqualificazione estetica e funzionale delle strutture alberghiere;
  - valorizzazione delle permanenze storico testimoniali legate al termalismo;
  - promozione e comunicazione della destinazione termale;
  - integrazione della termalità con il sistema della città pubblica.

- b) Gli obiettivi di cui sopra potranno essere raggiunti attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti *azioni/soluzioni progettuali* riferite alle componenti dell'infrastruttura termale di cui alla TAV.07 CARTA DELL'INFRASTRUTTURA TERMALE

RS1	Riutilizzo ai fini energetici delle acque termali
RS2	Riconversione delle strutture alberghiere dismesse o in via di dismissione
RS3	Riqualificazione architettonica e funzionale dei complessi alberghieri obsoleti
RS4	Valorizzazione delle permanenze del termalismo storico
RS5	Valorizzazione delle aree verdi di pertinenza degli alberghi

- c) Per la scelta delle azioni/soluzioni progettuali da adottare si dovrà far riferimento ai contenuti della SCHEDA ISOLATO (Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) all'interno del quale l'intervento è localizzato. In particolare andranno adottate azioni/soluzioni progettuali:
- coerenti con le caratteristiche dell'isolato e migliorative delle situazioni di criticità di cui alla SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE;
  - migliorative della caratterizzazione ambientale e funzionale dell'isolato di cui alla SEZIONE 2 - VALUTAZIONE ECOSISTEMICA;
  - coerenti con i contenuti di cui alla SEZIONE 3 - AZIONI PRIORITARIE.

#### DIRETTIVE

Il Piano degli Interventi:

- a) potrà aggiornare, modificare, integrare le azioni/soluzioni progettuali di cui sopra;
- b) definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche delle azioni/soluzioni progettuali per la valorizzazione della risorsa termale all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi;
- c) individua le forme di governo delle trasformazioni da associare agli interventi di cui alla precedente lettera b).

### Art. 8 QUALITÀ DELLA FORMA URBANA

Il PAT nell'ambito dell'allegato alle NdA R01a – REPERTORIO ISOLATI, fornisce, in relazione alle diverse tipologie di tessuti edilizi, gli indirizzi e le direttive per la qualità urbana, tali da:

- assicurare la tutela e la valorizzazione dei tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione e di ampliamento della città;
  - associare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla qualificazione della città pubblica, ovvero prevedendo l'ampliamento ed il rinforzo dello spazio pubblico e la qualificazione delle quinte edilizie che prospettano sullo stesso;
  - favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.
- a) Il PI definisce i requisiti e le regole per la realizzazione e definizione degli interventi funzionali al miglioramento della qualità urbana sulla base dei seguenti obiettivi:
    - tutelare la caratterizzazione formale ed omogeneità dei tessuti edilizi dell'isolato con riferimento ai valori riportati nella sezione "Descrizione" delle schede di cui al REPERTORIO ISOLATI nonchè a: destinazione d'uso e tipologia prevalente, parametri, Standard;

- aumentare il valore degli indicatori riferiti al Paesaggio con qualità bassa o molto bassa così come riportato nella Sezione 3 della SCHEDA ISOLATO;
- promuovere l'applicazione della disciplina prevista dai recenti provvedimenti normativi regionali in particolare gli interventi di ampliamento e riqualificazione previsti dalla LR 14/19 Veneto 2050 in quanto in grado di assicurare il miglioramento qualitativo del patrimonio immobiliare;
- rimodulare i tessuti edilizi partendo dall'organizzazione e gerarchia del sistema stradale, ovvero riorganizzando le cortine edilizie in termini di allineamenti, altezze, affacci, attacchi a terra, sulla base del *Morfotipo* assegnato alla strada così come riportato nella Tav.06 CARTA DEGLI ISOLATI e disciplinato dal seguente art.23.

b) Gli obiettivi di cui sopra potranno essere raggiunti attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti tipologie di intervento:

Qa1	Eliminazione e/o riduzione dell'indice edificatorio ed intervento con le sole modalità della L.R.14/19
Qa2	Ammettere esclusivamente Interventi coerenti con la <i>tipologia edilizia</i> prevalente dell'ISOLATO
Qa3	Ammettere esclusivamente interventi con l'altezza massima degli edifici dell'ISOLATO
Qa4	Ridefinizione dei parametri edificatori e destinazioni d'uso dei piani terra delle Cortine edilizie in relazione al <i>Morfotipo stradale</i> su cui si affacciano
Qa5	Riorganizzazione della strada nella direzione del <i>Morfotipo stradale</i> assegnato alla stessa
Qa6	Aumento della dotazione di aree a parcheggio
Qa7	Incremento delle aree a verde pubblico attrezzate

- c) Per la scelta delle azioni/soluzioni progettuali da adottare si dovrà far riferimento ai contenuti della SCHEDA ISOLATO (Elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) all'interno del quale l'intervento è localizzato. In particolare andranno adottate azioni/soluzioni progettuali:
- coerenti con le caratteristiche dell'isolato e migliorative delle situazioni di criticità di cui alla SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE;
  - migliorative della caratterizzazione ambientale e funzionale dell'isolato di cui alla SEZIONE 2 - VALUTAZIONE ECOSISTEMICA;
  - coerenti con i contenuti di cui alla SEZIONE 3 - AZIONI PRIORITARIE.

DIRETTIVE

Il PI:

- a) ~~potrà aggiornare, modificare, integrare le azioni/soluzioni progettuali di cui sopra~~ potrà discostarsi attraverso aggiornamenti, modifiche o integrazioni, dalle soluzioni progettuali di cui sopra, al fine di conseguire gli obiettivi del presente articolo normativo<sup>5</sup>;
- b) all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche delle azioni/soluzioni progettuali attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi;
- c) compila la SEZIONE 3 della SCHEDE di cui all'elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI definendo le azioni/soluzioni progettuali prioritarie in relazione alle caratteristiche *morfologiche* riportate nella SEZIONE 1 e agli esiti della *valutazione ecosistemica* di cui alla SEZIONE 2.

<sup>5</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.4

## TITOLO III ELEMENTI ORDINATORI

### CAPO I Vincoli

#### Art. 9 VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

~~Il PAT individua a titolo ricognitivo i vincoli culturali e paesaggistici presenti nel territorio riportandone la disciplina nei seguenti commi e l'individuazione grafica nell'elaborato Tav.1 VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.~~

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella Tav. T01A del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo a/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela<sup>6</sup>

#### 9.1 Edifici e adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004

Il PAT individua in via ricognitiva:

- Edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. con provvedimento di vincolo. L'esatta individuazione e perimetrazione è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo (Decreti):
- *Campanile Duomo di San Lorenzo;*
- *Villa Monnet;*
- *Antico Convento di Monteortone;*
- *Oratorio di S. Giovanni;*
- *Villa Mocenigo;*
- *Villa Dondi dell'Orologio – Zaso ora Bassi Targhe;*
- *Ex sorgente Montirone;*
- *Via Appia Monterosso – via Mazzini;*
- *Santuario della Madonna di Monteortone;*
- *Villa Trevisan – Savioli;*
- *Ex Azienda di promozione turistica;*
- *Villa – Castello di S. Daniele con la chiesetta, il parco, suoi annessi e connessi;*
- *Hotel Orologio;*
- *Municipio;*
- *Villa Piomboso Selvatico Treves;*
- *Villa La Bembiana.*

DIRETTIVE

Il Piano degli Interventi:

- recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli monumentali di cui al presente Articolo, adeguandoli allo stato di fatto;
- detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati

---

<sup>6</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n. 6

e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche;

- **Precisa l'individuazione dei beni** di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di cui all'art.13 cui si applica la disciplina dell'art. 12 del codice "[...] Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 [...]".

#### PRESCRIZIONI

Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

### **9.2 Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004**

Il PAT individua a titolo ricognitivo le aree comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.:

- *Filari di platani lungo la strada provinciale Padova – Teolo, nei comuni Abano Terme e Teolo (decreto n. 50699 del 09.01.1970);*
- *Area panoramica comprendente il colle San Daniele ricco di boschi e castagneti e sul quale sorge un antico monastero benedettino sita nel comune di Abano Terme (decreto n. 50697 del 20.12.1965);*
- *Monte Ortone nei comuni di Teolo ed Abano Terme (decreto n. 50698 del 20.12.1965).*

#### PRESCRIZIONI

Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo, nonché quelle di cui alla parte terza, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

### **9.3 Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma c del d.lgs. n. 42/2004 – Corsi d'acqua**

Il PAT recepisce i seguenti corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo c., lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):

- *Canale Battaglia;*
- *Scolo Rialto*

Le fasce ripotate nella Tavola 1A sono ricognitive in quanto l'origine del vincolo è l'unghia esterna dell'argine principale o in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale, che dovrà essere rilevata puntualmente per ogni singolo intervento.

### **9.4 Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma f del d.lgs. n. 42/2004 – Parchi e riserve nazionali o regionali**

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

### **9.5 Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma g del d.lgs. n. 42/2004 - Territori coperti da foreste e da boschi**

Il PAT recepisce i territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo c., lettera g).

In sede di PI dovrà essere verificata la consistenza delle aree boscate individuate dal PAT o la sussistenza di ulteriori aree boscate in base alla definizione di cui all'art.2 c. 6 del D.lgs. .227/2001.

In conformità a quanto previsto dall'articolo 142, lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in considerazione della natura dinamica del bene vincolato, la reale estensione delle aree boscate può essere verificata, mediante le procedure di cui alle normative vigenti. In presenza di discordanze tra la rappresentazione riportata negli elaborati grafici del PAT e il reale stato dei luoghi, fanno fede le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio

Forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PAT stesso.

#### DIRETTIVE

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tavola 1A, ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. 52/78 e s.m.i., assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli. In sede di formazione del primo PI dovranno essere verificate le perimetrazioni delle aree boscate ora rappresentate nella Tavola 1A con un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio, anche attraverso l'eventuale confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PAT stesso.

#### PRESCRIZIONI

Si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza - Titolo I, Capo IV - del D.lgs. n. 42/2004.

### **Art. 10 SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE**

L'area evidenziata a titolo ricognitivo nella Tavola 01A, CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE corrisponde al Sito di Importanza Comunitaria nonché Zona di Protezione Speciale denominato *Colli Euganei Monte di Lozzo e Monte Ricco* di cui allo specifico codice IT3260017;

#### CONTENUTI E FINALITÀ

Il sito è importante per l'aspetto geomorfologico, botanico, geologico e zoologico. Trattasi di complesso mosaico di tipi vegetazioni naturali in contatto con vaste aree colturali. Al castagneto che rappresenta il popolamento vegetazionale più diffuso, si sostituiscono, nelle aree più termofile, formazioni a pseudacacia mediterranea con elevata presenza di specie rare e di rilevante interesse fitogeografico.

Il PAT assume e fa propri alcuni degli obiettivi di conservazione inerenti alle componenti biotiche delle aree SIC e ZPS. In particolare:

- a) la tutela di:
  - avifauna nidificante, svernate e migratrice,
  - avifauna legata al paesaggio agrario tradizionale,
  - ambienti dei corsi d'acqua e aree contermini,
  - la conservazione del paesaggio agrario tradizionale e dei suoi elementi più tipici,
  - la conservazione delle aree boscate collinari,
  - la regolamentazione delle attività antropiche;
- b) la riduzione del disturbo alle specie di interesse conservazionistico che frequentano gli ambienti agricoli;
- c) il miglioramento e la creazione di habitat di interesse faunistico ai margini delle aree coltivate all'interno del sito;
- d) la diminuzione dei potenziali disturbi conseguenti ai processi di urbanizzazione o di attività antropiche diverse.

#### DIRETTIVE

Il PI provvederà, sulla base dei dispositivi normativi e programmatori comunitari, nazionali e regionali, a stabilire norme di tutela e valorizzazione del SIC e della ZPS:

- al mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alle Direttive 92/43/CE e 79/409/CEE in coerenza con i piani di gestione;
- al mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale;
- all'individuazione dei fattori di incidenza che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- a) Nell'ambito ed in prossimità del SIC e della ZPS, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 3173 del 10 ottobre 2006.
- b) Lo studio di Valutazione di Incidenza, di cui al comma precedente, deve essere inviata anche all'Ente Parco dei Colli Euganei, in qualità di ente gestore dell'area protetta.
- c) L'attuazione degli interventi di trasformazione ricadenti nell'ambito o in prossimità del SIC e della ZPS e previsti dalla Tavola 4.1 "Carta della trasformabilità" del PAT - deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni fornite dalla Valutazione di incidenza del PAT ed in particolare:
  - <sup>7</sup>di non coinvolgere superfici riferibili ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l' idoneità degli ambienti ricadenti nel relativo ambito di influenza rispetto alle specie di interesse comunitario segnalate ovvero di garantire la disponibilità, per tali specie, di superfici di equivalente idoneità ricadenti anche parzialmente nell'ambito di influenza dell'accordo di programma;
  - di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri:
  - flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'IUV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri;
  - di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
  - di verificare e documentare, per il tramite del comune di Abano Terme, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza

---

<sup>7</sup> Adeguamento - Istruttoria Vinca

## Art. 11 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore ed il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

Le disposizioni che seguono sono qui richiamate a solo titolo ricognitivo e hanno la funzione di direttiva per la formazione del PI. Il contenuto normativo delle stesse, anche avente natura vincolistica, va rinvenuto nella fonte originaria. Il PI, in sede di adeguamento, accerta il sussistere e il permanere dell'elemento che genera le disposizioni vincolistiche riferendole allo strumento di pianificazione territoriale che li definisce ed alla vigenza dello stesso.

### 11.1 Ambito del Parco Regionale dei Colli Euganei

L'ambito del Parco Regionale dei Colli Euganei, istituito con L.R. n. 38/1989, coincide con il perimetro definito dal Piano Ambientale. I contenuti e le finalità sono quelli previsti dalle Norme di Attuazione del Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei e dalle successive varianti approvate. La tavola T01C evidenzia la zonizzazione del P.A. con contenuti prescrittivi per gli strumenti di pianificazione di livello comunale. Il PAT di Abano Terme individua i temi di carattere prescrittivo del P.A. riportati nella tavola T01C e di seguito elencati per i quali si rimanda allo specifico articolo di riferimento delle NdA del P.A.:

- *Limiti zone U.C. non modificabili con varianti parziali (art. 4 c. 2 e art. 26 c. 2b P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Alberate esistenti (art. 4 c. 2 e art. 27 c. 3b P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Aree di riconversione fisica e funzionale (art. 5 c. 2 Piano Ambientale Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Zone di Riserva Naturale Orientata (art. 13 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Zone di Protezione agro-forestale (art. 14 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Zone di Promozione Agricola (art. 15 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Completamenti di strade asfaltate (art. 27 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Strade carrozzabili principali (art. 27 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Tratti stradali da non allargare (art. 27 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Depuratori (art. 30 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Emergenze architettoniche (art. 32 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Aree di pertinenza specifica (art. 32 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei);*
- *Intorni delle emergenze architettoniche (art. 33 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei).*

Il PAT, a titolo ricognitivo, riporta inoltre nella tavola T01C la perimetrazione delle Zone di Urbanizzazione Consolidata (art. 16 P.A. Parco Regionale dei Colli Euganei) quale tema di carattere di indirizzo secondo il P.A. nonché i seguenti tematismi per la cui valenza e disciplina si rimanda ai contenuti normativi del Piano Ambientale<sup>8</sup> : *Calti, canali, specchi d'acqua, Aree prevalentemente vegetate, Varchi non edificati da salvaguardare, Limite aree a destinazione speciale, parchegg, Parchi urbani, Edilizia rurale sparsa di interesse storico, Aree sportive senza attrezzature edificate, Aree a destinazione speciale, Campeggi.*

La rappresentazione grafica di cui alla tavola T01C è da intendersi solo di tipo ricognitivo in quanto l'origine di prescrizioni ed indirizzi del P.A. del Parco Regionale dei Colli Euganei è contenuta negli elaborati di Piano di tipo normativo e grafico forniti dall'ente gestore.

---

<sup>8</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.10

## DIRETTIVE

Il PI:

- a) recepisce le disposizioni normative e cartografiche di carattere prescrittivo del P.A.;
- b) di concerto con gli Enti competenti, dovrà regolamentare le aree limitrofe al Parco Colli Euganei, attenendosi agli indirizzi contenuti nella normativa del Piano Ambientale dei Colli Euganei, in particolare al contenuto dell'art.18 per le aree limitrofe al Parco, e degli art.12, 13, 14, 15 e 16 per la relativa classificazione in zone e sottozone.

## PRESCRIZIONI

Si applica quanto previsto dagli articoli di carattere prescrittivo delle NdA del P.A. riportati nella tavola T01C. I temi riportati nella tavola T01C hanno valore ricognitivo e non esaustivo dei contenuti del Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei, per il quale va considerata come fonte normativa e cartografica di riferimento la documentazione rilasciata dall'ente gestore del Parco.

### 11.2 Vincolo idrogeologico – forestale

Il PAT recepisce gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R. n. 52 del 9/1978.

In conformità a quanto previsto dall'articolo 142, lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in considerazione della natura dinamica del bene vincolato, la reale estensione delle aree boscate può essere verificata, mediante le procedure di cui alle normative vigenti. In presenza di discordanze tra la rappresentazione riportata negli elaborati grafici del PAT e il reale stato dei luoghi, fanno fede le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio Forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PAT stesso.

## PRESCRIZIONI

Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla L.R. 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale e, quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale.

### 11.3 Centri storici

Il PAT recepisce il centro storico perimetrato ai sensi della L.R. n. 80/1980 e riportate nell'atlante dei centri storici della Regione Veneto.

## DIRETTIVE

Il P.I.:

- a) <sup>9</sup>potrà prevedere l'ampliamento del perimetro del centro storico individuato dal P.A.T., al fine di ricomprendere edifici o aree che risultano funzionalmente e morfologicamente connesse alle porzioni già individuate dal PAT, per conferire un assetto coerente ed organico agli interventi di recupero e riqualificazione. La modifica dei perimetri del Centro Storico dovrà essere recepita nel P.A.T. attraverso una presa d'atto da parte del Consiglio Comunale della modifica degli elaborati". ~~...perimetra l'esatta ubicazione del centro storico in relazione alla reale consistenza e caratterizzazione dei tessuti edilizi, al sistema delle permanenze e relazioni storiche;~~
- b) redige un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico-ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici;
- c) attribuisce un *grado di protezione* al manufatto, di cui al successivo art.20<sup>10</sup> in base della classe tipologica di riferimento, lo stato di conservazione e il ruolo dell'edificio all'interno della scena urbana;

<sup>9</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n. 11

<sup>10</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.11 secondo punto ( art.40 LR 11/2004)

d) dovrà definire:

- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente,
- gli ambiti da assoggettare a P.U.A.,
- la disciplina delle nuove possibilità edificatorie,
- gli spazi a parcheggio, a servizi, le piazze, i collegamenti pedonali e gli elementi significativi da valorizzare,
- gli eventuali interventi di riqualificazione e riconversione di volumi ed attività incompatibili;
- la disciplina degli interventi richiesti dai sistemi ambientale, della mobilità ed infrastrutturale.

#### PRESCRIZIONI

Per gli ambiti inclusi nel suddetto centro storico e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, etc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.

#### 11.4 Aree a rischio ~~idraulico~~ geologico in riferimento al PAI

Il PAT nella Tavola 1A e nella Tavola 3 individua le Zone di attenzione geologica - Localizzazione dissesto franoso non delimitato desunte dalla Carta della pericolosità geologica del PAI (banca dati d'IFFI) e dal comune di Abano Terme. Le aree tipologie di dissesti riportati nella Tav.3 con simboli puntuali sono: smottamenti, dissesti non delimitati, dissesti non classificati.

Tali aree sono soggette a vincolo sovraordinato come riportato nella Tav.1 del PAT (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) e alle vincolanti "Norme Tecniche del PAI" emanate dall'Autorità di Bacino Idrografico Brenta-Bacchiglione. ancora vigenti.

~~a) le Aree a pericolosità idraulica moderata P1 in recepimento al PAI del bacino idrografico dei fiumi Brenta-Bacchiglione per le quali è fatto salvo quanto previsto dalle relative norme di attuazione;~~

~~b) Nello specifico, nella Tavola 3 le Zone di attenzione geologica - Localizzazione dissesto franoso non delimitato desunte dalla Carta della pericolosità geologica del PAI del bacino idrografico dei fiumi Brenta-Bacchiglione per le quali è fatto salvo quanto previsto dalle relative norme.~~

In fase di redazione del PI dovranno essere effettuate e trasmesse ai competenti uffici regionali le verifiche di cui al comma 4 dell'art. 5 delle NT del PAI sopra riportato ai sensi della DGRV 649/2013.

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

#### DIRETTIVE

Il PI provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il P.A.I.

#### PRESCRIZIONI

La normativa urbanistica e edilizia a corredo del PI e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire un'adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I., nel P.T.C.P. e del PAT. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti e fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da realizzare e sulle modalità costruttive degli interventi.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

- indagine geologica estesa per un adeguato intorno geomorfologico;
- verifica stabilità del versante sia in condizioni naturali e sia in relazione agli interventi previsti;
- riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per attività agricole.
- In fase di redazione del P.I. il comune è tenuto ad effettuare le verifiche della compatibilità dei dissesti con le previsioni urbanistiche dell'area circostante e, inoltre, proporre l'attribuzione della pericolosità da trasmettere alla Regione che, ai sensi del comma 4 dell'art.5 delle NT del PAI, avvierà la procedura di attribuzione della pericolosità.

## 11.5 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

La Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato con delibera n. 2 di data 29 dicembre 2020 (G.U. n.84 di data 8 aprile 2021) il progetto di aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 successivamente approvato con DPCM del 01/12/2022 - GU n. 31 del 07/02/2023).<sup>11</sup>

~~Solo per effetto della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della delibera di adozione del Piano entreranno in vigore le norme di attuazione di cui all'allegato V con contestuale cessazione di efficacia, per la parte idraulica, dei Piani per l'Assetto Idrogeologico (attualmente presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali di cui al precedente comma) nonché delle vigenti misure di salvaguardia assunte con delibera n. 8 di data 20 dicembre 2019 (G.U. n. 78 del 24 marzo 2020).~~

### PRESCRIZIONI

~~Fino alla data della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della delibera di adozione del Piano continuano ad esprimere efficacia le conoscenze, le disposizioni e le mappature dei Piani per l'Assetto Idrogeologico, nonché le misure di salvaguardia assunte con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 8 di data 20 dicembre 2019 (G.U. n. 78 del 24 marzo 2020).~~

~~Dalla data di approvazione del PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI cessano le misure di salvaguardia e si applicano le norme del piano medesimo con le modalità di cui all'art.16.~~

<sup>12</sup>Per effetto della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n.29 del 4 febbraio 2022 della delibera di adozione del Piano, sono entrate in vigore le mappe e le norme di attuazione di cui all'allegato V con contestuale cessazione di efficacia, per la parte idraulica, dei Piani per l'Assetto Idrogeologico (attualmente presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali di cui al precedente comma).

Il PGRA individua le aree allagabili con i seguenti scenari:

- pericolosità idraulica: moderata(P1), media(P2), elevata(P3A), molto elevata(P3B);
- probabilità di accadimento: elevata(TR=30anni), media (TR=100 anni), bassa (TR=300 anni);
- intensità dell'evento: misurata dal Tirante idraulico con valori ( $\leq 0.50m$  ÷  $> 2.00m$ );
- rischio idraulico: moderato(R1), medio(R2), elevato(R3), molto elevato(R4).

Nel territorio di Abano Terme sono presenti;

- aree con pericolosità idraulica moderata(P1) e media(P2);
- aree a rischio idraulico moderato(R1), medio(R2), elevato(R3);
- tiranti idraulici tra ( $0.50m$ ÷ $2.00m$ ) con tempo di ritorno TR(100 anni).

### PRESCRIZIONI

Negli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia la pericolosità idraulica deve essere coordinata con la valutazione della probabilità di accadimento(TR 100 anni), con il tirante idraulico ( $50cm$ ÷ $150cm$ ) e con le classi di Rischio idraulico( $\leq R2$  oppure  $> R2$ ).

In fase di attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica e edilizia all'interno delle Zone di pericolosità idraulica così come individuate dal PGRA si applicano le disposizioni di cui all'allegato V del PGRA "Norme di attuazione"

Per gli aspetti di dettaglio si rimanda alle norme tecniche della Tav.3 (compatibilità geologica) e alle norme tecniche vincolanti del PGRA con riferimento agli Art.13,14,15,16.

## 11.6 Architetture del 900

Il PAT recepisce le architetture del 900 individuate dal PTRC (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.63/2020).

Nel "documento per la valorizzazione del paesaggio veneto", al capitolo 3 "Sistemi di valore", paragrafo 3.7, è riportato un primo elenco di edifici, manufatti e sistemi di edifici, rappresentativi della produzione architettonica del 900.

<sup>11</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 13, Ultimo capoverso

<sup>12</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 13 ultimo capoverso

All'interno del territorio comunale di Abano Terme il PAT riconosce i seguenti edifici:

- *Casa del Fascio, 1934 – 1935, D. Calabi;*
- *Chiesa Sacro Cuore, cappella di San Giuseppe e opere parrocchiali, G. Brunetta;*
- *Cinema Marconi, 1955, G. Brunetta;*
- *Teatro Congressi "Pietro d'Abano", 1950;*
- *Caffè Speak Easy, 1971, Q. De Giorgio;*
- *Centro diurno per anziani, 1992-1997, G. Davanzo*

#### DIRETTIVE

Ai sensi dell'art.79 del PTRC comma 2 il comune nell'ambito del PI:

- a) può modificare, a seguito di adeguata motivazione, l'elenco di cui al comma 1 e la relativa nomenclatura, dando comunicazione alla Regione dell'aggiornamento, ai sensi dell'articolo 82;
- b) individua l'impianto urbanistico dei sistemi di edifici e gli elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi, caratterizzanti il pregio architettonico e urbanistico e rappresentativi del valore paesaggistico delle Architetture del Novecento, e dettano una specifica disciplina per la loro salvaguardia, valorizzazione, recupero e riqualificazione.

#### PRESCRIZIONI

Ai sensi dell'art.79 del PTRC comma 3 si applica la seguente disciplina. Fatti salvi gli eventuali accordi conclusi, i provvedimenti rilasciati o le varianti urbanistiche approvate o adottate prima dell'entrata in vigore del PTRC, che abbiano espressamente valutato e considerato le caratteristiche di tali edifici, e fino all'adeguamento del PI alle direttive di cui sopra:

- a) è vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici degli edifici, manufatti e sistemi di edifici;
- b) possono essere realizzati, per gli edifici, i manufatti e i sistemi di edifici pubblici o di interesse pubblico, interventi di riqualificazione o recupero, ivi compresi quelli di demolizione dei manufatti o di loro parti che siano privi di valore storico-architettonico e non riducano il valore identitario del manufatto o dell'insieme di manufatti; in tale ipotesi, ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelle di cui al d.lgs. 42/2004, i progetti di tali interventi sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della Giunta regionale che, sentito il Comune, verifica il rispetto del mantenimento degli elementi tipologici, costruttivi e architettonici propri dell'architettura del Novecento;
- c) sono sempre consentiti gli interventi sugli edifici pubblici e di interesse pubblico necessari per la loro messa in sicurezza e per garantire la pubblica incolumità, nel rispetto della normativa.

### 11.7 Classificazione sismica

Il Comune di Abano Terme è classificato in **zona 3** ai sensi della D.G.R. n. 244 in data 9 marzo 2021 (BUR 38 del 16 marzo 2021) e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr 1572/2013.

Con deliberazione n. 378 del 30 marzo 2021 (BUR 44 del 31 marzo 2021) la Giunta Regionale ha inoltre approvato le nuove procedure autorizzative da rispettare per le costruzioni in zona sismica e abitati da consolidare, vigenti dal 15 maggio 2021, che dovranno essere osservate in sede di rilascio dei titoli edilizi.

### 11.8 Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale

Il Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale (P.U.R.T.) è istituito con art. 2 della L.R. n. 31 del 20.3.1975 "Norme per la salvaguardia delle risorse idrotermali euganee e per la disciplina delle attività connesse" (legge ora abrogata dalla L.R. n. 40 del 10.10.1989) il quale prevede l'approvazione del P.U.R.T. e ne stabilisce i contenuti. Il P.U.R.T. viene ufficialmente approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n. 1111 del 23 aprile 1980 e ss.mm.ii. "Piano di utilizzazione della risorsa termale ai sensi della legge regionale 20 marzo 1975, n. 31". Il Piano è finalizzato alla salvaguardia della risorsa idrotermale e alla

valorizzazione del bacino euganeo da perseguire attraverso un'ordinata pianificazione urbanistica, la migliore utilizzazione dell'acqua termale e la qualificazione sanitaria e del termalismo. Il Piano riguarda il bacino termale Euganeo costituito dal territorio dei comuni di cui ai provvedimenti regionali Consiglio Regionale n. 1044/1990 e n. 34/2003 hanno identificato il BIOSCE : Abano Terme, Arqua Petrarca, Baone, Battaglia Terme, Due Carrare, Galzignano Terme, Monselice, Montegrotto Terme, Teolo e Torreglia nell'ambito più generale della salvaguardia dell'assetto idrogeologico del territorio<sup>13</sup>

La perimetrazione delle aree inserite nel P.U.R.T. è stata approvata a livello comunale con D.C.C. n. 154 del 22.10.1980. In relazione alle differenti caratteristiche di temperatura dell'acqua termale e alle previsioni di destinazione d'uso dei Piani regolatori, le aree di salvaguardia della risorsa termale di cui all'art.5 delle NT del PURT sono costituite da:

- **A1:** aree termali di salvaguardia integrale: aree con temperatura dell'acqua termale superiore o uguale a 80°C;
- **A2:** aree termali di salvaguardia relativa: aree con temperatura dell'acqua termale inferiore a 80°C;
- **A3:** aree termali di riserva per futura espansione: aree con temperatura dell'acqua termale superiore a 60°C e aree con temperatura dell'acqua termale inferiore o uguale a 60°C;

Il PAT recepisce la disciplina del P.U.R.T. nella tavola T01B e nelle Prescrizioni di seguito elencate, in ogni caso, i contenuti riportati si intendono di tipo ricognitivo in quanto si rimanda agli elaborati ufficiali di piano di tipo normativo e grafico.

- gli indici di fabbricabilità fondiaria e le altezze degli edifici quando trattasi di zona totalmente o parzialmente edificata e, in particolare, di zona territoriale omogenea di tipo "A" o "B", dovranno essere non superiori a quelli mediamente riscontrabili nelle zone";
- La dotazione di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, da computare in aggiunta a quelle destinate ai giochi e allo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade, dovrà essere complessivamente di dimensioni non inferiore a 20 mq per abitante nelle aree di tipo A1 e non inferiore a 10 mq per abitante nelle aree di tipo A2. Eventuali quote non reperibili nelle aree di tipo A1 andranno compensate con corrispondenti maggiori quote da reperire nelle aree di tipo A2. Ai fini del calcolo della dotazione di cui al presente paragrafo, il numero degli abitanti insediati o da insediare nelle zone di tipo A1 e A2, andrà maggiorato dal numero di camere in stabilimenti termali esistenti o previsti;"
- le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici devono rispettare la distanza di m. 12, misurata orizzontalmente dalle strutture e murature portanti, dai pozzi esistenti;"
- Le aree A3 termali di riserva sono costituite dalle zone di pianura destinate ad usi agricoli dagli strumenti urbanistici, Sulle aree A3 termali di riserva i Comuni, sentite le indicazioni della Gestione Unica del B.I.O.C.E., possono individuare, in sede di formazione, revisione o variante degli strumenti urbanistici generali, destinazioni territoriali diverse dalla E agricola per motivate esigenze di sviluppo urbanistico e previa analisi accertativa della persistenza di riserve territoriali idonee a soddisfare il fabbisogno del prevedibile sviluppo termale."
- Nella aree A3 "è vietata l'edificazione di fabbricati per allevamenti zoo-tecnici a carattere industriale";

#### DIRETTIVE

Il PI recepisce nel proprio apparato normativo le disposizioni normative cogenti del P.U.R.T. e s.m.i di seguito riportate a titolo indicativo e non esaustivo:

- art. 6 del provvedimento del consiglio regionale n. 1111 del 23.4.1980 "Aree A1 e A2 di salvaguardia / individuazione delle aree soggette a piano attuativo";
- art. 7 del provvedimento del consiglio regionale n. 1111 del 23.4.1980 "Aree A1 e A2 termali di salvaguardia / direttive per la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici generali";
- art. 8 del provvedimento del consiglio regionale n. 1111 del 23.4.1980 "Aree A1 e A2 termali di salvaguardia / direttive per la formazione dei piani di attuazione";

<sup>13</sup> Adeguaenti Pareri SCA \_ BIOCE

- art. 9 del provvedimento del consiglio regionale n. 1111 del 23.4.1980 “Aree A3 termali di riserva / direttive per la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici”;
- art. 17 del provvedimento del consiglio regionale n. 1111 del 23.4.1980 “Disponibilità di acqua e dimensione dello stabilimento termale”;
- art. 18 del provvedimento del consiglio regionale n. 1111 del 23.4.1980 “Edifici termali in zona territoriale omogenea del centro storico”.

### **11.9 Aree strategiche di rilevante interesse pubblico: caselli autostradali e stazione SFMR**

Il PAT individua le aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale le aree ricadenti in uno o più comuni, afferenti a:

- a) i caselli *autostradali* e gli accessi delle superstrade a pedaggio, esistenti e previsti dal progetto relativo all’infrastruttura, per un raggio di 2000 metri dal baricentro geometrico dell’area del casello;
- b) le *stazioni della rete ferroviaria regionale*, esistenti e previste dal progetto relativo all’infrastruttura, per un raggio di 500 metri dal baricentro geometrico della stazione

#### DIRETTIVE

Il PI ai sensi dell’art. 40 comma 2 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., favorisce forme di rigenerazione urbana sostenibile ai sensi dell’art. 7 della L.R. 14/2017 sulla base dei criteri e degli obiettivi indicati dalla Giunta Regionale.

#### PRESCRIZIONI

Nell’ottica di una riorganizzazione e riqualificazione del sistema infrastrutturale e insediativo, lo sviluppo urbanistico delle aree di cui al presente articolo prevede un riordino degli eventuali insediamenti e delle attività esistenti, ivi compresi quelli ricadenti nei territori esterni funzionalmente connessi. Fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano Regionale, qualora lo sviluppo urbanistico interessi:

- a) aree di dimensioni superiori a 5 ettari e con destinazioni d’uso produttivo, commerciale, logistico, turistico-ricettivo, si procede mediante la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell’art. 32 della L.R. n. 35 del 29.11.2001 e dell’art. 6 comma 2 della L.R. n. 11 del 16.2.2010;
- b) aree che, al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera a), ricadono all’esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla lettera e) del comma 1 dell’articolo 2 della L.R. 14/2017, si procede mediante la presentazione da parte del Comune, di un’istanza alla Giunta regionale che entro 60 giorni dal suo ricevimento, può dichiarare la sussistenza dell’interesse, ai fini della mobilità regionale, di tutta parte delle aree di cui al presente articolo; in tale caso si procede mediante la conclusione di un accordo di programma ai sensi della lettera a); diversamente, trascorso inutilmente il termine, il Comune può procedere autonomamente.

### **11.10 Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica da PTRC**

Il PAT recepisce i parchi e giardini di interesse storico, culturale, paesaggistico, di cui all’elenco contenuto nel “Documento per la valorizzazione del paesaggio veneto”, al capitolo 3, “Sistemi di valore”, paragrafo 3.4.

I parchi e giardini di rilevanza paesaggistica di cui al precedente comma corrispondono:

- ad ambiti interessati da Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e pertanto si applica la disciplina di cui al precedenti art.9
- ad aree verdi di interesse storico di alla Tav.2 Invarianti così come disciplinati all'art.19 delle presenti NdA

## Art. 12 FASCE DI RISPETTO

La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PAT e del PI, senza che ciò determini variante al PAT.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto, nel caso l'area sia a destinazione trasformabile, nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso di zona agricola.

La rappresentazione grafica di cui alla Tav.1B è solo ricognitiva in quanto l'origine del vincolo è data dal limite di proprietà dell'ente competente e la fascia di tutela è definita puntualmente dalla tipologia stradale relativa.

DIRETTIVE

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

### 12.1 Fasce di rispetto stradali

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1° aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.

DIRETTIVE

Il PI:

- recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto del Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, Art. 4) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada;
- completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento e adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore;
- individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma successivo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

VINCOLI

In applicazione delle disposizioni specifiche del D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i., nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove edificazioni.

Nel rispetto delle disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 c. 1 lettera c), all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, c. 1 lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/01.

La ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione è consentita purché l'edificio nel rispetto delle distanze venga spostato fuori dalla fascia di vincolo nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e della medesima proprietà, nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola.

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi

- pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
  - la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi secondo le modalità indicate dal Piano del verde;
  - la realizzazione delle barriere per il contenimento dell'inquinamento acustico è considerata misura di mitigazione e compensazione ambientale.

A norma dell'art. 37 della L.R. 11/04, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## **12.2 Ferrovia e fasce di rispetto**

Trattasi di aree destinate alle attrezzature attinenti ai servizi ferroviari e relative fasce di rispetto. Si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.

## **12.3 Cimiteri e fasce di rispetto**

Trattasi di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934 come modificato dalla L. n.166/2002.

## **12.4 Depuratori e fasce di rispetto**

Il PAT individua la fascia di rispetto dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

## **12.5 Elettrodotti ad alta tensione e Fasce di rispetto**

Il PAT individua i tracciati e le distanze di prima approssimazione (D.P.A.) delle linee di alta tensione che attraversano il territorio comunale determinate da TERNA S.p.a. secondo le modalità di calcolo definite dal D.M. 29.5.2008 pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5.7.2008 e ss.mm.ii.

### DIRETTIVE

Il PI:

- a) aggiorna il censimento delle reti tecnologiche, ne recepisce il tracciato e prevede i limiti all'edificazione previsti dal D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii;
- b) provvede a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica a quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti anche eventualmente mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti.

### PRESCRIZIONI

- a) La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della L. n. 36/2001, del D.P.C.M. 8.7.2003 e della legislazione regionale di attuazione vigente.
- b) Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

## 12.6 Metanodotti e Fasce di rispetto

Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, a partire dall'asse, da entrambi i lati in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici.

### DIRETTIVE

- a) Il PI aggiorna il censimento delle reti di metanodotto, ne recepisce il tracciato e prevede i limiti all'edificazione definendo la fascia di rispetto sulla base delle informazioni fornite dall'ente gestore.
- b) Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dai metanodotti.

### PRESCRIZIONI

All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

## 12.7 Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica

Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e del D. Lgs. 152/06, costituiti oltre che dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici individuati nella Tavola 1B:

- *Bolzan*
- *Bolzanello*
- *Giacobba*
- *Piovega*
- *Menona*
- *Piovego*
- *Poggese*
- *Fossamala*
- *Rio Caldo*
- *Rialto*
- *Canale Battaglia*

### PRESCRIZIONI

- a) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e le prescrizioni di cui al Regolamento consorziale (approvato con delibera dell'assemblea consortile n.12 e 13/A del 29/06/2011 e s.m.i) che stabiliscono una **fascia di rispetto di ml. 10 dal piede degli argini** per i corsi d'acqua arginati e dal ciglio per i corsi d'acqua non arginati.
- b) Tutti gli interventi all'interno di tale fascia di rispetto dovranno essere valutati e autorizzati dall'ente gestore.
- c) Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a solo titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere **completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4**, misurati come sopra.
- d) Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT.
- e) Per il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli edifici storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml. 4 di cui all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, sono ammessi la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume con mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola.
- f) Ove è possibile in relazione ai requisiti di sicurezza ed incolumità pubblica è consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde, di interventi finalizzati al miglioramento dell'ecosistema

fluviale e del paesaggio, o per la sicurezza idraulica, fatta salva la preventiva acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni degli enti competenti.

## 12.8 Fasce di rispetto dei pozzi per uso idrotermale

Il PAT individua i pozzi di servizio alle *concessioni termali*<sup>14</sup> ed in via ricognitiva il perimetro delle stesse cui si applica la relativa disciplina regionale, nonchè le fasce di rispetto dei pozzi per uso idrotermale vigenti del P.U.R.T. approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n. 1111 del 23 aprile 1980 e ss.mm.ii. "Piano di utilizzazione della risorsa termale ai sensi della legge regionale 20 marzo 1975, n. 31".

### PRESCRIZIONI

Le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici devono rispettare la distanza di mt. 12, misurata orizzontalmente dalle strutture e murature portanti, dai pozzi esistenti; sono esclusi dall'applicazione di detta norma manufatti quali tettoie, coperture, pensiline, servizi tecnologici (vasche per la macerazione del fango, vasconi di raffreddamento, accumulo e simili), piscine coperte e scoperte, opere di urbanizzazione primaria, volumi entro terra, nonché goni altro volume di servizio di un solo piano e con altezza utile fuori terra non superiore a mt. 4,50; è vietata comunque qualsiasi costruzione a meno di mt. 3 dai pozzi esistenti. Tale distanza è ridotta a mt. 1 per le strade e i piazzali privati. È comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pozzi esistenti.

## 12.9 Allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi

Il PAT individua i principali allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi della [D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m.i.](#) DGR 3178/2004 e s.m.i. (DGR n. 856/2012)<sup>15</sup>.

Gli allevamenti individuati nella TAV. 1B sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevate, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PAT siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

### DIRETTIVE

- a) Il PI per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna, qualora ritenuto opportuno, il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento, secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del PAT.
- b) Il PI individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto all'art. 32.6 delle presenti NT; il PI inoltre individua le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo: la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia, la stabulazione all'aperto degli

<sup>14</sup> Adeguamento parere SCA \_ BIOCE

<sup>15</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.17

animali, gli odori, il trattamento delle acque reflue.

#### PRESCRIZIONI

Sugli allevamenti intensivi vanno applicate le specifiche disposizioni di cui alla LR 11/2004 – Atto di indirizzo “lettera d – Edificabilità zone agricole”, circa le distanze dai confini di proprietà, dai limiti della zona agricola, dalle abitazioni civili sparse e concentrate, per:

- gli ampliamenti degli allevamenti esistenti,
- per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

#### **12.10 Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico**

Il PAT, in relazione alle previsioni dell’Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell’Art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell’Art. 13, comma 1, lett. q) della LR n. 11/2004, stabilisce i criteri per l’individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

#### DIRETTIVE

Il Piano di Settore per la telefonia mobile dovrà regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico individuando nel territorio comunale:

- a) ambiti in cui la localizzazione è incompatibile;
- b) ambiti in cui non sono presenti specifici vincoli o limitazioni e non emerge una particolare attitudine alla localizzazione degli impianti che deve eventualmente essere recepita mediante specifiche procedure di variante al piano;
- c) ambiti potenzialmente idonei alla localizzazione.

#### **12.11 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante - D.lgs. a 105/2015**

- a) Il PAT individua gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, così come individuati dal catalogo ISPRA.
- b) Il P.I., sulla scorta dell’elaborato tecnico "Rischio incidente rilevante" (E.R.I.RJ, che fornisce il quadro delle relazioni tra gli stabilimenti esistenti e gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili, compresi i servizi a rete e le opere infrastrutturali, può ridefinire la perimetrazione cautelativa delle aree potenzialmente interessate dal massimo danno incidentale, definita dal "PTCP" - documento "Rischio Tecnologico" al fine del controllo dell’urbanizzazione e della sicurezza territoriale.
- c) Le aree di potenziale trasformazione del territorio e le nuove infrastrutture eventualmente ricadenti all’interno delle "aree di attenzione" individuate dal PTCP, andranno confermate in sede di P.I. solo qualora l’elaborazione dell’E.R.I.R. abbia escluso tali aree dal rischio.

Nel caso non sia stato adottato l’elaborato ERIR, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di previsioni urbanistiche vigenti è subordinato all’acquisizione del parere tecnico del CTR sui rischi connessi alla presenza dello stabilimento."

## CAPO II Fragilità

### Art. 13 AREE FRAGILITÀ ARCHEOLOGICA

Riguarda le aree nelle quali, la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

#### DIRETTIVE

Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Abano Terme, in sede di formazione del PI, provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- a) Nelle zone appositamente perimetrare e nel raggio di ml 200 (duecento) dai punti di ritrovamento sparsi prima dell'inizio di lavori di costruzione che comportino lo scasso o lo sbancamento di terreno, deve essere data notizia alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.
- b) Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), in qualsiasi zona del territorio comunale, avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune, sospendendo allo stesso tempo i lavori. In seguito al ritrovamento il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, indicare gli elementi necessari per una eventuale variante del permesso a costruire in corso o disporre l'annullamento, sentita la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. La mancata denuncia comporta l'immediato annullamento del permesso a costruire, fatta salva ogni altra sanzione legale.

### Art. 14 CORSI D'ACQUA

Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici ed acque pubbliche in genere oltre ai manufatti idraulici.

#### DIRETTIVE

- a) Il PI completa la individuazione dei sedimenti demaniali dei diversi corsi d'acqua pubblici ed acque pubbliche in genere e dei manufatti idraulici.
- b) Il PI definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.
- c) Per le canalizzazioni agricole (fossi e scoline) tutti gli interventi che coinvolgono parti di territorio agricolo dovranno essere finalizzati all'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità quando è accertata la manomissione. È vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di strade, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali in aree agricole senza prevedere un nuovo deflusso per le acque superficiali.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- a) Nell'ambito dell'area demaniale dei corsi d'acqua pubblici ed acque pubbliche in genere sono ammesse esclusivamente opere finalizzate:
  - al riassetto dell'equilibrio idrogeologico;
  - al ripristino della funzionalità della rete del deflusso artificiale;
  - alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture;
  - alla rinaturalizzazione spontanea;
  - al miglioramento generale della qualità eco biologica;
  - a favorirne la fruizione pubblica.

Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria

naturalistica.

- b) Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
- c) I nuovi argini che dovranno essere messi in opera per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
- d) È prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
- e) È fatto obbligo, nelle opere di manutenzione riguardanti opere e manufatti idraulici utilizzare materiali e tecniche costruttive coerenti con la storia e le caratteristiche del luogo.

## Art. 15 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

La T03 Carta delle Fragilità individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici – edificatori e suddivide il territorio in tre zone (*aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee*) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del PAT.

~~Il PI potrà meglio precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, la perimetrazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT.~~

Il PI potrà discostarsi dalle classificazioni individuate nel PAT solo a seguito di approfondite analisi a scala di dettaglio maggiore approntate da un professionista specialista abilitato<sup>16</sup>

### PRESCRIZIONI

Le indagini, studi e relazioni, redatti in osservanza delle sotto riportate prescrizioni, usufruendo dei dati dal quadro conoscitivo del PAT (relazione geologica e cartografie litologica-geomorfologica- idrogeologica) dovranno approfondire, a scala di maggior dettaglio, le tematiche relative agli specifici fattori condizionanti evidenziando gli eventuali diversi aspetti di carattere geologico o idrogeologico non individuabili alla scala del PAT.

#### 15.1 Aree Idonee

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

### PRESCRIZIONI

Nelle “aree idonee”, a norma del D.M. 17.01.2018 “Norme Tecniche per le costruzioni”, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono consentiti in base ai contenuti delle preventive indagini e relative relazioni (geologica, geotecnica, sismica, VCI-valutazione di compatibilità idraulica) che devono interessare tutto l'intorno con cui può interagire l'intervento in progetto. <sup>17</sup>**Non è consentita la costruzione di vani completamente o parzialmente interrati (scantinati, taverne ed assimilabili) ad eccezione dei vani tecnici.**

### DIRETTIVE

**Il PI disciplina le modalità degli interventi edilizi sugli immobili con locali interrati e seminterrati esistenti alla data di vigenza del PAT favorendo il recupero delle volumetrie interrate sopra la quota del piano terra.**

---

<sup>16</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.18, primo punto

<sup>17</sup> Adeguamento Osservazione n.48

## 15.2 Aree Idonee a condizione

Nelle “aree idonee a condizione” l'attuazione diretta o tramite PUA del Piano Regolatore Comunale (PRC), è subordinata al rispetto delle prescrizioni nel seguito riportate, relative ai diversi fattori condizionanti di carattere geologico e/o idrogeologico, individuati nella Tav.3 “Carta delle fragilità”.

### PRESCRIZIONI

Nelle aree idonee a condizione, contraddistinte dalla sigla PE-ID-~~PAI-G3~~-SB, SG, e nelle aree a “**dissesto idrogeologico**” e nelle aree a “**pericolosità idraulica**”, valgono le seguenti prescrizioni.

- a) Gli interventi a livello di Piano Urbanistico Attuativo sono consentiti sulla base dei contenuti di
- relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
  - relazione/attestazione di valutazione compatibilità idraulica a (VCI) i sensi delle DGRV 2948/2009.
  - ~~– relazione di compatibilità idraulica ai sensi delle DGRV 1322/2006-1841/2007-2948/2009.~~
- b) Gli interventi edificatori e/o infrastrutturali ~~che comportano comunque movimenti terra, scavi, interferenze con la falda acquifera, e che possono recare danno al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità delle aree limitrofe e del sottosuolo~~, sono consentiti sulla base di:
- indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi del DM 17.01.2018 “Norme tecniche per le costruzioni”;
  - relazione di compatibilità idraulica ai sensi delle DGRV 2948/2009.~~1322/2006-1841/2007-2948/2009.~~
  - ~~rispetto delle NTA che dispone il~~ divieto di esecuzione di vani completamente o parzialmente interrati (scantinati, taverne ed assimilabili) ad eccezione dei vani tecnici ~~sotterranee~~<sup>18</sup>
  - Il PI disciplina le modalità degli interventi edilizi sugli immobili con locali interrati e seminterrati esistenti alla data di vigenza del PAT favorendo il recupero delle volumetrie interrate sopra la quota del piano terra.

### **Aree contraddistinte dalla sigla PE**

---

Sono aree caratterizzate dalle seguenti penalità geologiche:

- tessitura argillosa dei terreni;
- drenaggio difficoltoso;
- caratteristiche geotecniche scadenti;

### PRESCRIZIONI RIGUARDO LE MODALITA' COSTRUTTIVE

- verifica proprietà geomeccaniche e idrogeologiche dei terreni;
- verifica stabilità degli scavi (con eventuali consolidamenti) e di abbassamenti di falda (con eventuali wellpoint, pozzi, ecc.)
- sovradimensionamento degli scarichi delle acque meteoriche.

### **Aree contraddistinte dalla sigla ID**

---

Sono aree predisposte al dissesto geologico e idraulico caratterizzate dalle seguenti penalità: ~~da falda superficiale (profondità < 1m), ristagno idrico, depressioni morfologiche, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.~~

- falda acquifera superficiale;
- drenaggio difficoltoso;
- depressioni morfologiche
- rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.

---

<sup>18</sup> Adeguamento Osservazione n.48

PRESCRIZIONI RIGUARDO LE MODALITÀ COSTRUTTIVE

- limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
- sovradimensionamento degli scarichi delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- divieto di esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati, taverne ecc.)

~~Aree contraddistinte dalla sigla PAI~~

~~Zone di attenzione geologica – Localizzazione dissesto franoso non delimitato desunte dalla Carta della pericolosità geologica del PAI del bacino idrografico dei fiumi Brenta Bacchiglione per le quali è fatto salvo quanto previsto dalle relative norme. Si applicano le disposizioni del precedente art.11.4~~

~~Sono aree a pericolosità idraulica relative al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei fiumi Brenta Bacchiglione.~~

~~Tali aree sono soggette a vincolo sovraordinato come riportate nella Tav.1A del PAT (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) e soggette a specifiche Norme Tecniche emanate dall'Autorità di Bacino Distrettuale dei Fiumi Brenta Bacchiglione.~~

PRESCRIZIONI RIGUARDO LE MODALITÀ COSTRUTTIVE

- ~~a) osservanza delle fasce di rispetto corsi d'acqua consorziali e privati;~~
- ~~b) limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;~~
- ~~c) sovradimensionamento delle tubazioni di scarico delle acque meteoriche;~~
- ~~d) sopraelevazione del terreno dal piano strada per le costruzioni;~~
- ~~e) limitazione o divieto di esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati, taverne ecc.)~~

***Aree contraddistinte dalla sigla ~~GS~~ SG (Aree di suscettibilità e attenzione geologica)***

Sono le aree collinari suscettibili di instabilità aventi le seguenti caratteristiche:

~~– aree di versante a bassa acclività con terreni sciolti di alterazione calcarea o di vulcaniti > di 3m;~~

~~– aree di versante a bassa acclività con interventi antropici consistenti (sbancamenti e terrazzamenti);~~

~~– aree contermini a scarpate di cava e a versanti ad alta acclività generalmente >di 30-35°.~~

- aree di versante a bassa-media acclività con terreni sciolti di alterazione calcarea e/o di vulcaniti con copertura superficiale > di 2m;
- aree di versante a media acclività caratterizzate da consistenti interventi antropici (sbancamenti e terrazzamenti);
- aree contermini a scarpate di cava e/o versanti ad alta acclività (generalmente >di 40-60%).

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

~~a) studio geologico esteso per un adeguato intorno morfologico;~~

~~b) verifica stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti;~~

~~c) riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per le attività agricole.~~

- verifica stabilità del versante sia in condizioni naturali e sia in relazione agli interventi previsti;

- riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per le attività agricole.

***Aree soggette a subsidenza contraddistinte dalla sigla (SB)***

Sono aree soggette a subsidenza, sulla base degli studi scientifici eseguiti da Regione Veneto, Università di Padova, Università di Bologna, con l'ausilio delle livellazioni topografiche di alta precisione ripetute dal 1985 al 2002 dalla Gestione Unica del BIOCE (Bacino Idrominerario Omogeneo dei Colli Euganei).

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

- a) Il Comune, in sede di PI, attua una specifica disciplina per le aree subsidenti indicate nel PAT (SB1 e SB2), in quanto aree di attenzione sia per il potenziale aumento del rischio idraulico nonché, nel lungo termine, per problemi di cedimenti strutturali agli edifici, ai sottoservizi e alle infrastrutture ~~su aree~~

~~vaste.~~

~~b) All'interno delle zone classificate subsidenti il Comune di Abano Terme, a livello di piani all'atto della presentazione dei nuovi progetti urbanistici, pubblici o privati, di elevata complessità e/o importanza strategica, richiede può richiedere a livello di Piano Urbanistico Attuativo Relazione di "compatibilità rispetto alla subsidenza" con:~~

- ~~— verifiche e/o misurazioni di alta precisione riferite ai capisaldi topografici, già registrati e controllati dal Comune di Abano Terme, relativi alle linee di livellazione della subsidenza che interessano la zona indagata;~~
- ~~— studio del microrilievo dell'area con piani quotati idonei;~~
- ~~— sistema di monitoraggio degli abbassamenti della falda acquifera temporanei e definitivi;~~
- ~~— sistema di monitoraggio di eventuali cedimenti del terreno.~~
- verifica della rete di capisaldi topografici, già installata nelle principali linee di livellazione della subsidenza, registrate e controllate dal Comune di Abano, che interessano le aree da indagare (cfr. BIOCE e UNIPD);
- applicazione di sistemi per il monitoraggio di precisione di eventuali fenomeni di cedimenti del terreno.

### 15.3 Area non idonea

~~Sono aree di pianura soggette ad inondazioni periodica e/o a rischio elevato di esondazione spesso coincidenti con più penalità geologiche (depressioni morfologiche, aree intercluse, golene, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili ed a ristagno idrico).~~

Sono aree di pianura sede di cave, discariche, laghetti (parchi, giardini di ville storiche) e bacini idraulici di laminazione.

Sono aree collinari costituite da pendii con acclività superiore al 40-50%, ~~25-35%~~, da pendii con spessore di copertura di degradazione >2-3 metri, da aste di drenaggio ripide e da vallecicole (~~calati calti~~) di erosione.

Le aree non idonee del comune di Abano Terme sono:

- la discarica di Via Guazzi al confine nord-est con Padova;
- le aree ad elevata acclività del Monte San.Daniele e del Monte Ortone;
- il bacino idraulico di laminazione dello Scolo Poggese al confine Ovest con Teolo;
- il laghetto dei giardini di Villa Bembana a ridosso del Monte Rosso.

#### PRESCRIZIONI

Nelle "aree non idonee" non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Sono ammissibili solo gli interventi sull'esistente:

- a) interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, naturalistico, ambientale ed artistico;
- b) interventi atti al miglioramento della sicurezza ~~idraulica~~ idrogeologica (bacini di laminazione, etc.);
- c) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ~~senza aumento di volumi abitativi~~;
- d) ~~interventi di carattere infrastrutturale e di carattere pubblico~~ ~~interventi naturalistici ambientali di carattere infrastrutturale pubblico~~;
- e) interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico.
- f) ~~interventi per la messa in sicurezza dei siti di cava~~;

### 15.4 Aree soggette a dissesto idrogeologico

~~Sono aree soggette a periodiche inondazioni e/o a rischio elevato di esondazione e/o soggette a ristagno idrico e/o a frane crolli e dissesto geologico (cartografate da Consorzi di Bonifica, Provincia, Regione, Genio Civile, Autorità di Bacino Distrettuale, Protezione Civile e Comune) e riportate in sede di PAT.~~

**15.4.1** Il PAT individua le aree di pianura, idonee a condizione, soggette a dissesto registrate da Consorzio bonifica, Provincia (PTCP), Regione, Comune di Abano Terme, Protezione Civile:

- a) aree esondate periodicamente;
- b) aree ad alto rischio di esondazione;
- c) aree a ristagno idrico storico;
- d) aree sottoposte a più penalità geologiche.

PRESCRIZIONI RIGUARDO LE MODALITÀ COSTRUTTIVE

- a) osservanza delle fasce di rispetto corsi d'acqua consorziali e privati;
- b) limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
- c) sovradimensionamento delle tubazioni di scarico delle acque meteoriche;
- d) sopraelevazione del terreno per le costruzioni dal piano stradale;
- e) divieto di esecuzione di vani completamente o parzialmente interrati (scantinati, taverne, ed assimilabili) ad eccezione dei vani tecnici;
- f) eventuali interventi di compensazione e/o miglioramento sulla rete scolante (bacini di laminazione, allargamenti scoli esistenti etc) a seguito di quanto previsto dalla "Valutazione di compatibilità idraulica" (principio della invarianza idraulica).
- ~~g) verifica della invarianza idraulica ed eventuali interventi di compensazione sulla rete scolante (bacini di laminazione, etc.) in sede di rilascio autorizzazione idraulica;~~
- ~~h) interventi di sistemazione del dissesto geologico.~~

**15.4.2** Il PAT individua, nelle zone di attenzione geologica delle aree collinari idonee a condizione, i dissesti franosi classificati dal PAI come "localizzazione dissesto franoso non delimitato" (banca dati DIFFI) e dal comune di Abano Terme.

Le aree tipologie di dissesti riportati nella Tav.3 con simboli puntuali sono:

- smottamenti;
- dissesti non delimitati;
- dissesti non classificati

Tali aree sono soggette a vincolo sovraordinato come riportato nella Tav.1 del PAT (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) e alle vincolanti "Norme Tecniche del PAI" emanate dall'Autorità di Bacino Idrografico Brenta-Bacchiglione. ancora vigenti.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

- indagine geologica estesa per un adeguato intorno geomorfologico;
- verifica stabilità del versante sia in condizioni naturali e sia in relazione agli interventi previsti;
- riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per attività agricole.
- In fase di redazione del P.I. il comune è tenuto ad effettuare le verifiche della compatibilità dei dissesti con le previsioni urbanistiche dell'area circostante e, inoltre, proporre l'attribuzione della pericolosità da trasmettere alla Regione che, ai sensi del comma 4 dell'art.5 delle NT del PAI, avvierà la procedura di attribuzione della pericolosità.

**15.5 Aree a pericolosità idraulica del PGRA (Tav.1-Tav.3 del PAT )**

Il PGRA prodotto dall'Autorità distrettuale Alpi Orientali (di seguito chiamata Autorità) nel comune di Abano Terme individua le aree allagabili con:

- pericolosità idraulica moderata (P1);
- pericolosità idraulica media (P2).

Tali aree sono soggette a vincolo sovraordinato come riportato nella Tav.1 del PAT (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) e alle vincolanti Norme Tecniche del PGRA.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Oltre alle norme di cui ai precedenti art.15.2 e art.15.4 le aree P1 e P2 sono soggette alle seguenti prescrizioni integrative:

- a) Gli interventi a livello di Piano Urbanistico Attuativo(PUA) sono consentiti sulla base dei contenuti di:
- Relazione preventiva di “verifica di compatibilità” dell’intervento in esame con le condizioni di pericolosità, rischio, prevenzione e sicurezza idraulica, ai sensi delle norme sovraordinate del PGRA;
- b) Gli interventi edificatori e/o infrastrutturali sono consentiti sulla base dei contenuti di:
- Relazione preventiva di “verifica di compatibilità” dell’intervento in esame con le condizioni di pericolosità, rischio, prevenzione e sicurezza idraulica, ai sensi delle norme sovraordinate del PGRA;
- Per gli aspetti di dettaglio si rimanda alle norme tecniche della tav.3 (compatibilità geologica), alle norme tecniche vincolanti del PGRA e specificamente degli art. 13(aree P2), art. 14(aree P1), art. 15(scantinati) e art. 16(efficacia e coordinamento con previgente PAI).

## Art. 16 ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL’IDROGRAFIA PRINCIPALE

Sono tutelate ai sensi dell’art. 41 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. le aree che comprendono una fascia di profondità di almeno mt. 100 dall’unglia esterna dell’argine per i seguenti corsi d’acqua: **canale Battaglia e scolo Rialto**.

### DIRETTIVE

- a) Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue per le attività ammesse dall’articolo 34 delle presenti norme (ricucitura del tessuto urbano esistente), distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell’articolo 41 della LR n.11/2004 e dal PAT, tenuto conto degli allineamenti esistenti nell’ambito dell’urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PAT medesimo, previo parere favorevole vincolante espresso dall’ente preposto alla tutela idraulica.
- b) Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli 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

- a) All’interno delle zone di tutela relative all’idrografia principale sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle direttive di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti in materia idraulica.
- b) All’interno delle aree urbanizzate esistenti e/o in previsione di cui al co.3 si applicano i limiti all’attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
- c) All’esterno delle aree urbanizzate ed all’interno delle zone di tutela previste dall’articolo 41, co.1, lettera g), della LR n.11/2004, **non sono ammesse nuove costruzioni**. Per le costruzioni esistenti si applicano i limiti all’attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
- d) Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d’acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non dovranno essere incluse all’interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se come aree destinate alla tutela del corpo idrico; le stesse non contribuiranno alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.
- e) Fatto salvo quanto previsto dalla precedente lettera c) all’interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi:
- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’articolo 3, co.1, lett.a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
  - gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla DGRV n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall’articolo 44, co.4, lett. a), mediante

recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, o atto all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal PI;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

f) Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

## TITOLO IV ELEMENTI STRATEGICI

### CAPO I Invarianti

#### Art. 17 CONTENUTI GENERALI

Il PAT nella tavola T02 CARTA DELLE INVARIANTI individua le invarianti di natura paesaggistica ed ambientale. Si tratta delle componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che caratterizzano e distinguono il territorio di Abano Terme per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità.

La modifica o lo stralcio degli elementi puntuali e la modifica sostanziale degli elementi lineari od areali non dovuta ad imprecisioni grafiche o localizzative, comporta variante al P.A.T<sup>19</sup>

#### Art. 18 INVARIANTI PAESAGGISTICHE SCENICO PERCETTIVE

Il PAT promuove la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando come invarianti le componenti strutturali di tipo percettivo e di tipo fisico di cui ai seguenti commi.

##### 18.1 Land Mark

Il PAT individua i siti che costituiscono paesaggi rappresentativi degli elementi identitari e dei capisaldi territoriali. Sono luoghi importanti riconosciuti tali dalle comunità e costituiscono elementi di caratterizzazione dei luoghi contribuendo a rafforzare l'identità di chi abita questi territori.

I Land Mark individuati dal P.T.C.P. nel comune di Abano Terme sono:

- giardino di villa Piave;
- parco di villa Gioppi Monzino "La Bembiana" in località Monterosso;

I Land Mark di rilevanza locale sono i seguenti:

- Parco urbano termale;
- Hotel Orologio;
- Villa Bassi;
- Terme storiche Montirone;
- Monastero di san Daniele.

Con riferimento all'art. 22 del P.T.C.P. i comuni predispongono adeguate progettualità, accompagnate da specifica normativa, finalizzate alla valorizzazione e al recupero delle presenze monumentali verdi, ossia parchi e giardini storici di rilevanza storica, architettonica e botanica nonché alberi monumentali censiti. Le azioni saranno mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico – ambientali e storico – architettoniche con il territorio circostante (scoli irrigui, filari alberati, broli, tracciati e conterminazione, manufatti, etc.).

#### DIRETTIVE

Il PI dovrà:

- ~~a) individuare il contesto figurativo di pertinenza dei Land Mark;<sup>20</sup>~~
- ~~b) individuare nuovi Land Mark, integrando l'elenco sopra riportato senza che ciò costituisca variante al PAT;~~

<sup>19</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.20 primo punto

<sup>20</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.21

- c) definire la disciplina di tutela e valorizzazione;
- d) valutare l'applicazione dell'istituto del credito edilizio e della compensazione edilizia finalizzati alla eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui.

## 18.2 Coni visivi

Il PAT individua i *Coni visivi* quali punti di vista preferenziali e privilegiati sul paesaggio, accessibili al pubblico e/o localizzati lungo i percorsi di maggior fruizione.

Sono punti di vista dai quali, con un unico sguardo è possibile cogliere contesti dove le componenti dei diversi sistemi territoriali si organizzano in quadri paesaggistici di grande interesse storico/testimoniale e scenico/percettivo. I coni visivi sono i caposaldi della percezione sociale e identitaria del territorio, risorsa fondamentale per la promozione turistica, la fruizione sociale e l'aggregazione culturale.

### DIRETTIVE

- a) Il Piano degli Interventi verifica e precisa l'individuazione dei coni visivi provvedendo eventualmente ad individuare altri coni visivi di valenza non strategica e predisponendo una scheda per ogni cono visuale che individui e descriva le principali componenti paesaggistiche." [tra cui in via indicativa e non esaustiva](#)

<sup>22</sup>Il Piano degli Interventi verifica e precisa l'individuazione dei coni visivi provvedendo eventualmente ad una loro integrazione e predisponendo una scheda per ogni cono visuale che individui e descriva le seguenti componenti:

- *punto di osservazione*: dato dal vertice del cono visivo;
  - *zona di influenza visiva*: è la rappresentazione cartografica bidimensionale dello spazio percepito, ovvero dell'ambito territoriale compreso all'interno del prolungamento dei lati del cono;
  - *direttrice*: è la linea che collega il punto di visuale con il "soggetto" dell'immagine percepita;
  - *margini*: sono i bordi dei tessuti edilizi, infrastrutture o strutture vegetazionali lineari (caratterizzate da permanenza e stabilità e/o tutelate) che delimitano e definiscono la visuale;
  - *quadro paesaggistico*: è la rappresentazione e descrizione dell'immagine percepita dal punto di osservazione;
- b) Disciplina ogni singolo cono visuale, con riferimento al suo grado di significatività, integrità, stabilità, coerenza con l'immagine paesaggistica di riferimento definendo:
    - il sistema delle azioni mirate ad assicurare la conservazione, rigenerazione e valorizzazione del quadro paesaggistico e dei suoi singoli elementi compositivi;
    - una gradazione degli interventi ammessi all'interno dell'area di influenza visiva con riferimento alle fasce di visibilità;
    - le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità;
    - le misure generali di attenzione da osservarsi nella progettazione dei nuovi interventi e quelli sul patrimonio edilizio esistente, manufatti, attrezzature, impianti, infrastrutture e nella manutenzione od impianto della vegetazione d'alto fusto o arbustiva.
    - gli interventi ammessi finalizzati valorizzazione della fruizione turistica dei luoghi con particolare riferimento alle interrelazioni con il sistema della mobilità lenta.

### PRESCRIZIONI

Prima dell'approvazione della specifica variante al PI di recepimento della disciplina di cui è presente l'articolo per i *coni visuali* individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- a) l'interposizione di ostacoli di qualsiasi natura tra il punto di vista e la visuale di riferimento deve essere attentamente valutata evitando localizzazioni che ne alterino in modo significativo la percezione e l'integrità.;
- b) fermo restando quanto disposto al punto precedente, per interventi all'interno del cono visuale, il

---

<sup>21</sup> Adeguatezza CTP : Prescrizione n.22

proponente dovrà fornire idonea documentazione illustrativa, corredata da elaborati grafici, foto inserimenti etc. atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici e percettivi del cono visivo.

### **18.3 Mobilità Nautica – Itinerari fluviali**

Il PAT individua l'itinerario fluviale di interesse naturalistico /paesaggistico lungo il canale Battaglia.

DIRETTIVE

Il PI:

- a) Individua i punti di attracco per la nautica turistica collegati con i principali assi della mobilità ciclopedonale di accesso al centro urbano;
- b) individua una fascia di pertinenza figurativa dell'itinerario nella quale mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi e la percezione del paesaggio in coerenza con il piano del verde;
- c) precisa ed integra l'individuazione dei nodi dell'itinerario fluviale quali punti significativi o strategici in relazione all'intersezione con la rete ciclabile.

### **18.4 Itinerari Ciclabili – Biciplan**

Il PAT, sulla base del Biciplan di Abano Terme approvato con D.C.C. n. 4 del 2.3.2020, individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclabili che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali e cicloturistiche del territorio di Abano Terme, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorare le relazioni tra il centro abitato e le frazioni e ottimizzare l'accessibilità alle aree di pregio naturalistico-ambientale, ai servizi e alle centralità urbane.

A tal fine il PAT riporta nella tavola Tav.02 INVARIANTI la classificazione della rete ciclabile ai sensi della L. N. 2 del 11.1.2018 recante "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica":

- *Ciclovia*: itinerario che consenta il transito delle biciclette nelle due direzioni, dotato di diversi livelli di protezione determinati da provvedimenti o da infrastrutture che rendono la percorrenza ciclistica più agevole e sicura;
- *Greenway*: pista o strada ciclabile in sede propria sulla quale non è consentito il traffico motorizzato;
- *Sentiero ciclabile*: itinerario in parchi e zone protette, sulle sponde di fiumi o in ambiti rurali, anche senza particolari caratteristiche costruttive, dove è ammessa la circolazione delle biciclette;
- *Strada 30*: strada urbana o extraurbana sottoposta al limite di velocità di 30 chilometri orari o a un limite inferiore, segnalata con le modalità stabilite dall'articolo 135, comma 14, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495; è considerata strada 30 anche la strada extraurbana con sezione della carreggiata non inferiore a tre metri riservata ai veicoli non a motore, eccetto quelli autorizzati e sottoposta al limite di velocità di 30 chilometri orari.

DIRETTIVE

Il PI:

- a) recepisce la rete dei percorsi ciclabili di cui al Biciplan di Abano Terme approvato con D.C.C. n. 4 del 2.3.2020 predisponendo adeguata disciplina per la tutela e valorizzazione delle aree in fregio ai percorsi ciclabili;
- b) disciplina la realizzazione di infrastrutture e servizi a supporto della mobilità ciclabile quali indicativamente: punti informazioni, spazi per la sosta, punti di ricarica per bici elettriche, parcheggi di interscambio, da localizzare in corrispondenza delle porte paesaggio di cui all'elaborato T02 INVARIANTI e porte e soglie urbane riportate nell'elaborato Tav 04 TRASFORMABILITA'.

## 18.5 Porte Paesaggio

Il PAT sulla base dei contenuti del *Piano del Verde* individua le quattro *porte paesaggio* quali ambiti che per la loro collocazione nel territorio assumono un valore identitario rispetto al contesto ambientale circostante, con particolare riferimento alla percezione del paesaggio di Abano Terme da parte di chi si appresta ad entrare in città, esse sono:

1. *Porta delle acque;*
2. *Porta dei Colli Euganei;*
3. *Porta del Bacchiglione;*
4. *Porta San Daniele.*

### DIRETTIVE

Il PI In relazione alle porte elencate sopra disciplina gli interventi differenziandoli secondo specifici obiettivi per ogni porta del paesaggio come di seguito illustrati:

PORTA DELLE ACQUE	Gli interventi in questo ambito devono prediligere la riqualificazione di fossi, canali ed aree umide prevedendone anche la nuova formazione. Gli aspetti compositivi di alberi e arbusti devono valorizzare l'asta fluviale del Canale Battaglia, tutelandola dagli elementi di pressione antropica (quale la strada statale Battaglia), evidenziare la trama agraria dell'agro centuria patavina e garantire la percezione dei Colli Euganei
PORTA DEI COLLI	Gli interventi in questo ambito devono prediligere la creazione di interventi di forestazione urbana al fine di tutelare dalla frammentazione ambientale l'area di riserva della biodiversità rappresentata dai Colli Euganei. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione al fine di garantire la tutela e la conservazione dei beni storici (ville, parchi e giardini) con le esigenze di riconversione funzionale e paesaggistica delle aree agricole non più funzionali alla coltivazione a scopo produttivo
PORTA DEL BACCHIGLIONE	Gli interventi in questo ambito devono prediligere la ricomposizione paesaggistica di un territorio caratterizzato da una diffusione edilizia e frammentazione infrastrutturale. Gli aspetti compositivi di alberi e arbusti dovranno riqualificare lo spazio pubblico e implementare gli effetti di protezione dagli elementi generatori di inquinamento <b>in particolare quello derivante dalle principali infrastrutture viarie (SR 250 e SR 47dir)<sup>22</sup></b>
PORTA SAN DANIELE	<p>Gli interventi in questo ambito devono prediligere la caratterizzazione paesaggistica di un territorio connotato da insediamenti urbani con differenti funzioni, assumendo come elementi ordinatori del paesaggio i corsi d'acqua presenti.</p> <p><sup>23</sup>Si richiama inoltre quanto riportato per il contesto in oggetto all'art.35 "Progetti Integrati" del Piano Ambientale dei colli Euganei, relativamente al progetto integrato n.2. "Atrio di Abano e Montegrotto con Villa Draghi e Monte S. Daniele": <i>Il progetto concerne un insieme di interventi di ricomposizione e riqualificazione del paesaggio della piana tra Abano e Montegrotto, volti in particolare alla realizzazione dell'Atrio del Parco, con:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <i>la formazione di un Parco urbano, connotato da nuovi ampi specchi d'acqua tra il Rio Caldo e il Rio Spinoso, anche in relazione alle risistemazioni idrauliche previste dal Consorzio di Bonifica e prolungato sui Monti S.Daniele e Castello;</i></li> <li>b. <i>l'insediamento di servizi ed attività di interesse strategico per il Parco, anche col restauro di Villa Draghi, possibile sede del Centro di Animazione del Parco, il recupero del nucleo storico di Torre al Lago, possibile sede del Centro di Documentazione del Parco, il recupero e riuso delle cave di Valdimandria;</i></li> <li>c. <i>il riordino della viabilità, anche in relazione alla nuova circonvallazione, e dei percorsi di connessione tra zona termale e Colli.</i></li> </ol>

<sup>24</sup>La realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive deve prevedere un corretto inserimento e non pregiudicare la fruibilità del paesaggio; la stessa è preceduta da una valutazione previsionale delle

<sup>22</sup> Adeguamento osservazione n.1

<sup>23</sup> Adeguamento parere CTP – Prescrizione n.25

<sup>24</sup> Adeguamento Parere CTP – Prescrizione 1, quinto punto

## dinamiche dei flussi e delle esigenze turistiche

<sup>25</sup>Le porte del paesaggio inoltre, per la doppia valenza estetico/ambientale che le caratterizza o da valorizzare, possono altresì comprendere nuovi parchi urbani e nuove aree di forestazione urbana, anche in funzione di mitigazione del rischio idraulico nell'ambito di riferimento

**18.6 Contesti figurativi**

Sono le aree di pertinenza figurativa e/o storica delle eccellenze monumentali, architettoniche e delle emergenze naturalistiche e svolgono un ruolo strutturale nella definizione e composizione dei quadri paesaggistici relativi ai Coni visuali.

Il PAT:

- a) recepisce i contesti figurativi del PTCP;
- b) individua, sulla base dei medesimi parametri di cui al PTCP i seguenti *Contesti figurativi di rilevanza locale*:
  - *contesti figurativi dei beni monumentali*, tutelati ai sensi dell'art.10 D. Lgs 42/2004,
  - contesti figurativi degli edifici di valore storico testimoniale e manufatti dell'archeologia industriale,
  - contesti figurativi delle eccellenze naturalistiche ed ambientali.

DIRETTIVE

- a) Fatti salvi i perimetri dei *Contesti Figurativi* definiti dal PTCP, il PI potrà precisare i perimetri dei *Contesti Figurativi* di rilevanza locale attenendosi a criteri di delimitazione che tengano conto:
  - dei limiti fisici evidenti e coerenti con i caratteri dell'area interessata;
  - dell'effettiva consistenza delle aree di pertinenza figurativa dell'emergenza architettonica da definirsi sulla base di un'analisi ed interpretazione del contesto dal punto di vista storico e percettivo: carte e catasti storici, coni visuali, visualità dagli itinerari e dalla viabilità carrabile e/o ciclopedonale.
- b) All'interno dei *Contesti Figurativi* il PI provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle modalità di intervento dettando norme finalizzate a:
  - garantire la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
  - mantenere e valorizzare gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
  - disporre norme di incentivazione alla conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
  - programmare e incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.
  - programmare ed incentivare la eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, impedirne la installazione di nuove, per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a

---

<sup>25</sup> Adeguate Osservazione n.1

tutela.; e/o sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;

- evitare interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;
- c) I PI individuerà inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.

#### PRESCRIZIONI

- a) All'interno dei *Contesti Figurativi* non possono essere realizzate opere significative di modifica dei tracciati stradali storici esistenti e del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, ed evitata l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sulla percezione dei luoghi con particolare riferimento alle visuali verso il bene generatore della tutela.
- b) All'interno dei contesti figurativi le nuove edificazioni sono oggetto di specifiche analisi, redatte a cura del proponente, che attestino l'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela (impatto visivo dell'intervento, posizionamento, rilevanza, interferenze visuali) in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti:
- i nuovi edifici con destinazione residenziale dovranno avere caratteristiche tipologiche che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Per le altre destinazioni dovrà essere previsto lo studio di soluzioni planivolumetriche orientate alla riduzione dell'impatto visivo degli edifici, anche con accorgimenti progettuali relativi ad una congrua ubicazione dei manufatti e all'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura;
  - per gli edifici esistenti si devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare, devono essere esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti delle superfetazioni legittime, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
  - le analisi di compatibilità con riferimento alla percezione e visibilità dovranno essere condotte considerando in via prioritaria le viste dai Coni visuali e dagli itinerari di interesse paesistico-ambientale individuando le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo, prevenendone la delocalizzazione oltre a individuare forme incentivanti per il trasferimento di quelle esistenti;

**Art. 19 INVARIANTI PAESAGGISTICHE DI TIPO STORICO TESTIMONIALE**

Il PAT classifica come invarianti le componenti strutturali del sistema insediativo storico/identitario di cui ai seguenti commi:

- a) **Edifici di valore monumentale e storico testimoniale:** Il PAT individua come invarianti tutti gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. LGS. n. 42/2004, gli edifici di maggior rilievo storico e paesaggistico tra quelli individuati dal PRG vigente con relativo grado di protezione e le architetture del 900;
- b) **Ville venete:** il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale per le ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della le 11/2004, nonché il relativo contesto figurativo, ed eventuali elementi detrattori;
- c) **Centri storici:** Il PAT recepisce il centro storico così come perimetrato ai sensi della L.R. 31.05.1980, n. 80 e riportato nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto. Si applica la disciplina di cui al precedente art.8
- d) **Pertinenze scoperte da tutelare:** Costituiscono le aree di stretta pertinenza delle ville venete e degli edifici con valore monumentale, storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale.
- e) **Aree verdi di interesse storico:** Il PAT, sulla base del *Piano del verde* individua le aree verdi di interesse storico tra le più antiche legate allo sviluppo della città. Trattasi di composizioni architettoniche e vegetali che dal punto di vista storico – artistico presentano un interesse pubblico (ville, parchi e giardini di interesse storico – artistico, alberi monumentali, etc.).

## DIRETTIVE

- a) Il PI per gli immobili di cui alle precedenti lettere a) b) c):
  - provvederà all'assegnazione delle categorie *di valore* di cui al successivo art. 20 e relative modalità di intervento sulla base di uno studio di dettaglio sulle tipologie edilizie ed assumendo come indirizzo la disciplina delle categorie di valore definita dal PAT ai commi precedenti;
  - conferma in fase di prima applicazione del PAT i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente, in seguito, valuterà la revisione dei gradi di protezione utilizzando le definizioni al articolo 20;
  - provvede alla ricognizione ed integrazione di detti beni accertando: lo stato di conservazione, la presenza di fattori di degrado, la presenza nel contesto di elementi detrattori, la presenza di tracce relitte di adiacenze e pertinenze;
  - predispone idonea disciplina atta a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico;
  - predispone procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto d'intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al riconoscimento dei valori culturali, da un'indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e no, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici e ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici. Una indagine che consenta di identificare i caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine. Su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento.
  - Il PI Individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
- b) Fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, il PI disciplina la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, ai sensi del D. Lgs. 42 / 2004. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

- l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
  - la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti, a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.
- c) Il PI precisa il perimetro delle pertinenze scoperte e detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare, il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva.
- d) All'interno delle *pertinenze scoperte da tutelare* è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi non oggetto di specifica tutela, cui il grado di protezione lo consenta, nonché degli accessori e delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa, secondo un progetto organico esteso all'interno lotto di pertinenza dell'edificio. entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo.
- e) Per le *aree verdi di interesse storico* vanno perseguiti prioritariamente obiettivi volti al rispetto dei contenuti della Carta dei giardini storici detta Carta di Firenze e delle disposizioni del Piano del Verde, in particolare:
- conservazione dell'impianto storico;
  - perpetuazione delle finalità progettuali e formali originarie;
  - fruizione sicura e conservativa;
  - mantenimento della fornitura dei servizi ecosistemici.
- f) Per le *aree verdi individuate dal PTRC come Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica* si applicano inoltre le disposizioni di cui al precedente art.11. 10<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Adeguamento CTP - Prescrizione n.26 quarto punto

## Art. 20 DISCIPLINA DELLE CATEGORIE DI VALORE

Il PAT indica a titolo di indirizzo le seguenti categorie di valore, da applicare agli edifici meritevoli di tutela, localizzati all'interno dei centri storici o appartenenti al sistema degli immobili di valore monumentale o storico testimoniale, sulla base delle loro caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti. Ogni categoria di valore, definisce l'obiettivo della tutela, la tipologia di intervento ammesso ed i criteri da rispettare.

Per quanto riguarda i seguenti aspetti si rimanda ai contenuti del CAPO V del Regolamento Edilizio:

- altezze minime dei locali;
- requisiti igienico sanitari;
- riutilizzo dei sottotetti.

Le destinazioni d'uso ammesse relativamente ai fabbricati non ricadenti in zone agricole, salvo diversa specifica indicazione, sono riportate nelle relative schede dei Beni Ambientali e dovranno essere compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso<sup>27</sup>.

### 20.1 Categoria 1

Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico per i quali si persegue la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. È ammesso il Restauro con le seguenti modalità:

- ripristino dei valori originali;
- ogni modificazione deve avvenire con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

### 20.2 Categoria 2

Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: Risanamento conservativo, con le seguenti modalità:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- conservazione delle parti di pregio dell'impianto strutturale originario,
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

### 20.3 Categoria 3

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia,

---

<sup>27</sup> Parere CTP – Prescrizione n.11 secondo punto

della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. È ammesso il ripristino tipologico con le seguenti modalità:

- conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite;
- conservazione o ripristino delle parti superstiti delle strutture originarie verticali, dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali, delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, degli elementi architettonici isolati;
- possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslazione dei solai senza modificare l'altezza di gronda originaria;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### 20.4 Categoria 4

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Sono ammessi interventi di ampliamento, e ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici;
- d) la demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica).
- e) l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### 20.5 Categoria 5<sup>28</sup>

Riguarda edifici di minor valore storico testimoniale, che hanno subito negli anni, importanti trasformazioni e rimaneggiamenti per i quali non sia più leggibile la struttura storica originaria e che non risultano più funzionali alle attuali esigenze del territorio.

Per tali edifici è possibile la riqualificazione e rigenerazione dell'intero contesto urbanistico in cui si collocano, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, preservando, comunque, i segni e gli elementi distintivi di rilevanza storico - architettonica ed in sintonia con il contesto e con le caratteristiche tipologiche dell'ambito considerato.

Tali interventi potranno essere attuati tramite idonei strumenti di pianificazione quali il "programma complesso", l'accordo pubblico - privato o l'accordo di programma' che richiedano l'azione integrata e coordinata di una pluralità di soggetti pubblici e privati.

---

<sup>28</sup> Adeguamento CTP -Prescrizione n.27

DIRETTIVE

- a) In fase di prima applicazione del PAT si applicano i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente, in seguito il PI valuterà la revisione dei gradi di protezione utilizzando le definizioni di cui sopra che potrà ulteriormente articolare integrandone e precisandone i contenuti;
- b) Per gli edifici riconosciuti dal PAT come meritevoli di tutela, ma non individuati dal P.R.G. , si applicano le disposizioni di tutela della categoria 2, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT.
- c) Si applicano inoltre le direttive di cui al precedente art.19.

## Art. 21 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E AGRICOLO PRODUTTIVA

### INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale, ovvero che rappresentano le componenti strutturali del sistema ambientale di rilevanza locale di cui ai punti successivi.

#### 21.1 Foresta di alto valore naturalistico

Il PAT individua le foreste di alto valore naturalistico come indicate nella tavola T01A del vigente P.T.R.C., le quali rivestono un alto valore naturalistico e assolvono a finalità idrogeologiche, ambientali, paesaggistiche e socioeconomiche.

In queste aree, in coerenza con l'art. 12 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., il PAT incentiva il ripristino degli spazi aperti afferenti alle foreste e la conservazione degli ambienti seminaturali al fine di garantire la biodiversità e la manutenzione del territorio attraverso una gestione tradizionale a salvaguardia delle caratteristiche storiche del paesaggio agroforestale.

#### 21.2 Forestazione urbana<sup>29</sup>

~~Il PAT sulla base del Piano del verde, individua le aree di forestazione urbana, esistenti ed in progetto, caratterizzate da vegetazione forestale, acqua, terreno e vita selvatica in aree densamente popolate e nelle zone adiacenti, le cui caratteristiche si avvicinano a un maggiore naturalità possibile.~~

~~Il PAT valorizza e tutela tali aree in termini di:~~

- ~~— contribuzione all'abbattimento delle isole di calore;~~
- ~~— miglioramento della funzionalità ambientale e della connettività, contribuendo alla realizzazione della rete ecologica;~~
- ~~— incremento della biodiversità locale attraverso la realizzazione di interventi forestali in aree selezionate;~~
- ~~— miglioramento della percezione paesaggistica in ambito urbano e periurbano.~~

DIRETTIVE

Il PI:

- ~~a) individua e specifica le aree destinate a progetti di forestazione urbana, aggiornando il censimento di cui alla tavola Tav.02 INVARIANTI, all'interno delle aree destinate a standard urbanistici o aree per attrezzature di interesse collettivo;~~
- ~~b) aggiorna le norme tecniche che regolano gli interventi con particolare riferimento agli obblighi di forestazione a scopo mitigativo per interventi di natura edilizia in area agricola, sulla base della disciplina della sostenibilità di cui ai precedenti art. 6, 7;~~
- ~~c) disciplina interventi edilizi funzionali alle attività di educazione ambientale.~~
- ~~d) definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche per gli interventi di forestazione urbana all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi a;~~

#### 21.3 Viali alberati

Il PAT sulla base del Piano del Verde e delle indicazioni del piano ambientale dei colli Euganei individua i viali alberati come sistema di alberi e arbusti posti lungo la viabilità principale e che rappresentano una

---

<sup>29</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.28 ( articolo spostato in trasformabilità e rinominato

tipologia di verde che caratterizza e qualifica il paesaggio urbano;

Il PAT persegue gli obiettivi di:

- introduzione di vegetazione resistente all'inquinamento urbano;
- riequilibrio microclimatico ed ombreggiamento delle arterie stradali;
- rispetto delle condizioni di sicurezza e circolazione;
- assicurare il corretto sviluppo dei soggetti a dimora, riducendo le necessità di potatura;
- introduzione di specie adatte all'assorbimento e abbattimento degli agenti atmosferici (CO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, O<sub>3</sub>, etc.);
- valorizzazione paesaggistica degli assi strutturali della viabilità urbana, laddove le alberature ne rafforzino immagine e leggibilità.

DIRETTIVE

Il PI:

- a) aggiorna le proprie previsioni e le norme tecniche che regolano gli interventi di trasformazione del territorio in funzione delle previsioni di completamento e nuova realizzazione di viali alberati, con particolare riferimento allo spazio pubblico destinato alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- b) definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche per la realizzazione dei viali alberati all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi..
- c) <sup>30</sup>definisce le azioni di valorizzazione dei vari tratti previsti e, per gli elementi esterni al perimetro del Parco, l'eventuale documentata insussistenza ed eventuale non necessità di reintegro dei vari tratti alberati indicati nel Piano Ambientale.

#### 21.4 Siepi e filari

Il PAT individua a titolo ricognitivo siepi e filari così come definiti e riportati nel Piano del Verde:

- con il termine *filare* si distingue una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree con una densità di almeno 15 individui ogni 100 metri. I filari possono essere monospecifici o plurispecifici;
- con il termine *siepe* si intende una struttura vegetale generalmente plurispecifica (composta da due o più specie) ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato (cioè con chiome a diverse altezze) legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive e arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Il PAT promuove la tutela di siepi e filari esistenti o il nuovo impianto al fine di: salvaguardare l'integrità degli spazi agricoli e seminaturali, aumentare la biodiversità del territorio, salvaguardare e potenziare le connessioni ecologiche oggi presenti, tutelare i caratteri paesaggistici del territorio.

DIRETTIVE

Il PI:

- a) precisa, aggiorna e completa il rilievo di siepi e filari riportato a titolo indicativo nella Tav.02 INVARIANTI individuando gli elementi meritevoli di conservazione e tutela in termini di consistenza e localizzazione in quanto:
  - localizzate all'interno dell'infrastruttura verde di cui alla Tav.10 INFRASTRUTTURA VERDE;
  - localizzate all'interno dei con visivi e classificate come componenti strutturali o complementari della visuale e come tali individuate all'interno delle relative schede dei con visuali;
  - localizzate all'interno dei corridoi ecologici o in prossimità delle aree di interesse naturalistico;

---

<sup>30</sup> Adeguatezza CTP - Prescrizione n.29

- rivestono più in generale un ruolo significativo dal punto di vista paesaggistico (schermatura visiva, definizione delle viste, arricchimento delle aree agricole, qualificazione dei margini urbani, etc.) o ambientale (rinforzo dei corridoi ecologici, etc.)
- b) detta una specifica normativa:
- per la tutela della consistenza quantitativa di siepi e filari, ovvero idonee misure di compensazione delle superfici eventualmente sottratte;
  - per la tutela di siepi e filari che rivestono un particolare ruolo paesaggistico, ovvero localizzate all'interno di *Coni visuali*, *Contesti figurativi*, *pertinenze scoperte da tutelare* o contribuiscono alla mitigazione visiva di elementi detrattori del paesaggio.
- c) definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche per gli interventi di realizzazione di siepi e filari all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi.

### <sup>31</sup>INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO PRODUTTIVA

Il PAT individua inoltre gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle *invarianti di natura agricolo produttiva*, quali aree caratterizzate da produzione agricola in contesto di pregio paesaggistico.

## **21.5 Aree agricole di pregio produttivo e paesaggistico**

Si tratta di ambiti del territorio agricolo caratterizzati in prevalenza da produzioni tipiche oltre che da una particolare caratterizzazione naturalistica e/o paesaggistica.

### DIRETTIVE

il PI precisa l'individuazione delle aree agricole di pregio produttivo e paesaggistico definendo specifica disciplina per la tutela e la valorizzazione degli aspetti produttivo e paesaggistico/ambientali.

Il P.I. potrà inoltre prevedere azioni atte a :

- salvaguardare l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- conservare e ripristinare i prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
- promuovere lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppare le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando "l'azienda tipo" e le caratteristiche significative per il sostentamento della attività agricola tradizionale.
- garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione e che tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo debbano essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento
- dell'integrità e funzionalità aziendale

La modifica di tali ambiti in sede di PI, in termini di dimensioni e di colture previste, non costituisce variante al PAT.

---

<sup>31</sup> Adeguamento CTP \_ Prescrizione 20 secondo punto

## CAPO II Trasformabilità

### Art. 22 CITTA' CONSOLIDATA E DA RIGENERARE AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

#### 22.1 Aree di urbanizzazione consolidata

Il PAT individua le *aree di urbanizzazione consolidata* ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. o) della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. Trattasi di aree caratterizzate da insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione in cui sono ancora possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti.

Il PAT all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* individua e disciplina le seguenti tipologie di tessuti:

- a. *aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi*<sup>32</sup>
- b. *aree di urbanizzazione consolidata di tipo industriale, artigianale e commerciale*
- c. *aree di urbanizzazione consolidata di tipo turistico-ricettivo*

~~1—NUCLEI INSEDIATIVI IN ZONA AGRICOLA;~~

~~2—FRANGE URBANE;~~

~~3—AMBITI DI COMPLETAMENTO PROGRAMMATI;~~

~~4—AMBITI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE;~~

~~5—AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA;~~

~~6—OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO~~

~~7—ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA;~~

Nelle aree di urbanizzazione consolidata, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti PRG/PI, qualora compatibili con il PAT.

Il PAT, fatte salve le incompatibilità di cui al successivo comma 22.11, fino alla prima variante al Piano degli Interventi di recepimento della disciplina di cui al presente articolo ove non diversamente indicato, conferma in tali aree il vigente PRG.

#### DIRETTIVE

Il Piano degli Interventi:

- a) ridefinisce il perimetro e la disciplina le Zone Territoriali Omogenee comprese nelle aree di urbanizzazione consolidata sulla base delle direttive di cui alla precedente art. 5.2 lettera b);
- b) precisa e definisce nel dettaglio il perimetro delle *aree di urbanizzazione consolidata* sulla base degli elementi morfologici e di contesto e definisce le Zone Territoriali Omogenee sulla base dei criteri di cui alla successiva lettera c). La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata possono comportare limitati variazioni rispetto al perimetro della stessa, conseguenti alla necessità di:
  - riconoscere fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza;
  - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali o antropici;
  - preservare l'integrità dell'assetto fondiario
  - consentire interventi di completamento correlati ad interventi di qualificazione e miglioramento dei margini urbani.

Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto del limite massimo di consumo di suolo massimo ammissibile di cui alla successiva art. 29 e del dimensionamento complessivo dell'ATO di appartenenza, avendo cura inoltre di verificare che non sia alterato l'equilibrio ambientale.

<sup>32</sup> Adeguamento CTP - Prescrizione 30 terzo punto

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di “completamento”, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.;

c) potrà prevedere modesti ampliamenti delle aree di urbanizzazione consolidata che completano il disegno di ricucitura del tessuto urbano esistente ma che non si configurano come linee preferenziali di sviluppo insediativo nel rispetto della quantità di consumo di suolo di cui al successivo art.29 e dei seguenti criteri e condizioni:

- gli interventi devono relazionarsi in termini di tipologie, altezze, densità con gli isolati di cui costituiscono ampliamento ed inoltre contribuire al miglioramento delle criticità dell’isolato così come evidenziate nelle schede del REPERTORIO ISOLATI;
- non possono interessare invarianti di cui alla Tav.2 INVARIANTI salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell’assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l’oggetto di tutela (impatto visivo dell’intervento, posizionamento, rilevanza, interferenze visuali) in relazione anche all’assunzione di particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;
- non possono interessare aree incompatibili con la trasformazione insediativa per criticità idrogeologiche;
- devono rispettare il dimensionamento dell’ATO;
- la destinazione potrà essere esclusivamente residenziale, valutandone la coerenza e la compatibilità di destinazione d’uso con il contesto adiacente esistente, onde evitare accorpamenti residenziali su tessuti produttivi esistenti e ampliamenti del consolidato di attuale destinazione produttiva come indicato nel PRG vigente;
- dovrà essere verificata la possibilità di collegamento a tutte le infrastrutture tecnologiche e adeguata ed autonoma accessibilità.

d) **Per le aree a destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale, commerciale, di cui al vigente PRG**, comprese all’interno delle aree di urbanizzazione consolidata., il PI, sulla base di un’analisi e valutazione approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all’insediamento di attività terziarie privilegiando quelle a servizio dell’ambito produttivo.

Il PI individua inoltre gli eventuali interventi necessari per il miglioramento del sistema dell’accessibilità viaria, nonché le diverse misure di mitigazione per ridurre il disturbo verso le abitazioni contermini quali ad esempio la riduzione del rumore.

Sarà incentivata l’applicazione del concetto di “area industriale sostenibile”, promuovendo l’integrazione dei principi della sostenibilità, favorendo: lo sviluppo di tecnologie pulite, l’adeguamento tecnologico degli impianti di produzione di energia, il miglioramento costante delle prestazioni ambientali (riduzione delle emissioni, utilizzo di fonti rinnovabili).

In tutte le aree produttive e artigianali il PI prevede adeguati interventi per la definizione e salvaguardia del margine agricolo e per la rigenerazione ambientale delle stesse aree.

e) *Per le aree di urbanizzazione consolidata comprese all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, Frange Urbane, Ambiti di completamento programmati, Ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale, Ambiti di riqualificazione urbana* oltre a quanto disposto dal presente articolo si applica la disciplina di cui ai successivi artt. 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, 22.6

## 22.2 Ambiti di Edificazione Diffusa ~~22.1 Nuclei insediativi in zona agricola~~

Nuclei insediativi ~~Edificazione diffusa~~ in area agricola caratterizzati da:

- aggregazioni edilizie composte da un gruppo di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola;
- riconoscibilità del limite fisici dell'aggregato, adeguata viabilità e dotazione delle principali opere di urbanizzazione.

In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità;
- definizione delle condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte;
- definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona lungo i margini;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento non devono incrementare le situazioni di criticità evidenziate nelle SCHEDE ISOLATI di cui all'elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI e dovranno adottare le azioni/soluzioni progettuali indicate nella SEZIONE 3 della medesima scheda. Dovranno quindi perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

DIRETTIVE

- a) Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, precisa il perimetro ~~dei nuclei insediativi in ambito rurale~~ degli **ambiti di edificazione diffusa** documentandole e disciplinandole mediante apposita scheda, valutando la possibilità di individuare all'interno ~~dei nuclei rurali~~ degli **ambiti di edificazione diffusa** e lotti di completamento a volumetria predefinita relazionando la loro attuazione ad interventi di miglioramento e qualificazione della viabilità o mobilità ciclabile e pedonale.
- b) In sede di PI dovrà inoltre essere predisposto un prontuario per la qualità architettonica contenente indirizzi e regole per l'edificazione in zona agricola e all'interno dei ~~nuclei rurali~~ degli **ambiti di edificazione diffusa** al fine di promuovere l'utilizzo di tipologie idonee e coerenti con l'area agricola evitando la riproposizione di modelli con carattere prettamente urbano ed indifferenti ai luoghi.
- c) L'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria predefinita, in sede di PI, all'interno ~~dei nuclei insediativi~~ degli **ambiti di edificazione diffusa** in ambito rurale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
  - compatibilità con le Fragilità di cui alla Tav.3 e vincoli di cui alla Tav.1 con particolare riferimento alle limitazioni imposte nelle aree a pericolosità idraulica;
  - presenza delle principali opere di urbanizzazione;
  - evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa;
  - dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

PRESCRIZIONI<sup>33</sup>

- a) Il PAT Individua in TAV. 04 - Carta delle Trasformabilità, come "*ambiti di edificazione diffusa*" le aree classificate Z.T.O. C1 e speciali dal vigente PRG. Il PI potrà riconfermarne i parametri (nel caso il perimetro non sia variato rispetto al PRG vigente), od adeguarli a quelli sotto indicati per i *nuclei residenziali in zona agricola*. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI di specifico adeguamento, valgono le N.T.A. del PRG vigente.

<sup>33</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.31

- b) Il PI disciplina gli ambiti di edificazione diffusa con le seguenti modalità:
- Vanno in ogni caso esclusi dagli Ambiti di edificazione diffusa, gli eventuali edifici ed aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo dell'effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
  - L'individuazione in sede di PI dei "Nuclei residenziali in zona agricola" comporta anche un consumo di suolo per le aree che non rientrino nella definizione di cui all'art. 2 comma e) della L.R. 14/2017.
  - Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..
  - L'individuazione, in sede di PI, dei "*nuclei residenziali in ambito agricolo*" all'interno degli *ambiti di edificazione diffusa* previsti dal PAT, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
    - presenza delle principali opere di urbanizzazione;
    - superficie territoriale non inferiore a mq. 10.000;
    - indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 0,5 mc/mq. (rif. ex art. 24 L.R. 61/85);
    - rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).
  - La disciplina dei "nuclei residenziali in zona agricola" dovrà prevedere:
    - la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti, non consentendo l'individuazione di lotti liberi di testa, al fine di governare la dispersione insediativa o consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al PI, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
    - l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m3 (da definire dal Comune tra i 400 e gli 800), per una variazione della volumetria residenziale complessiva, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PA T;
    - sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti fino ad un massimo di m3 800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A. T. nel dimensionamento residenziale dell'A. TO. corrispondente;
    - che in tali nuclei residenziali non sia ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
    - che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
    - che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo"
    - che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo;
    - che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e schedati dal PRG o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal PAT all'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi dagli eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" individuati dal PI.
    - nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il PI potrà

definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

- c) all'interno del perimetro del Parco dei colli euganei Nuovi Nuclei residenziali in ambito agricolo con individuazione di lotti edificabili, potranno essere previsti solo in conformità a quanto previsto dal Piano Ambientale ovvero all'interno delle "Zone di Urbanizzazione Controllata

### 22.3 <sup>34</sup>Frangere urbane ~~22.2~~

Il PAT individua le *frange urbane* quali aree a prevalente edificazione lineare localizzata lungo il bordo della viabilità ed in territorio rurale.

In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa:

- contenimento della nuova edificazione;
- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità;
- definire condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte;
- definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona lungo i margini;
- gli interventi ampliamento e riqualificazione non devono incrementare le situazioni di criticità evidenziate nelle SCHEDE ISOLATI di cui all'elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI e dovranno adottare le azioni/soluzioni progettuali indicate nella SEZIONE 3 della medesima scheda. Dovranno quindi perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica.

#### DIRETTIVE

Il PI provvederà a definire la disciplina per tali ambiti prevedendo che al loro interno si possa intervenire esclusivamente con i parametri e le modalità di cui alla L.R. n. 14 del 4.4.2019, fatti salvi gli ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario dell'immobile. All'interno delle frange urbane il PI non potrà individuare nuovi lotti liberi destinati alla nuova edificazione.

Per le zone afferenti all'individuazione delle *frange urbane* all'interno del P.A.T., il Piano degli Interventi potrà prevedere classificazione di zona agricola o mantenere la classificazione prevista dal P.R.G. vigente<sup>35</sup>.

### 22.4 ~~22.3~~ Ambiti di completamento programmati

Il PAT individua gli ambiti di completamento programmati quali aree di trasformazione già previste dal P.R.G. vigente precedentemente all'entrata in vigore del PAT.

#### DIRETTIVE

Il PI in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O. definisce:

- le modalità di applicazione della disciplina per la sostenibilità di cui al precedente CAPO I sulla base delle analisi e valutazioni riportate nella SCHEDA ISOLATO ovvero: *caratteristiche Morfologiche* (SEZIONE 1), *valutazione ecosistemica* (SEZIONE 2), *interventi prioritari* (SEZIONE 3);
- le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, le specifiche carature urbanistiche, le discipline delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse, le condizioni e prescrizioni attuative in riferimento alla quantità di edilizia residenziale pubblica e / o social housing eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.

<sup>34</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.31 secondo punto

<sup>35</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.32

## 22.5 **22.4** Ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il PAT individua i seguenti *ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale* quali aree strategiche ai fini del rinforzo dei grandi poli urbani riportando schematicamente per ciascuna gli obiettivi da perseguire, gli indirizzi per l'integrazione paesaggistica ed i contenuti strategici così come riportati nella Tav.4

### 1 SALUS PER AQUAM



Obiettivi	Contenuti strategici
<p>Il polo termale, ove un sistema alberghiero chiuso ed autoreferenziale va rigenerato in termini architettonici e funzionali e dove lo spazio pubblico opportunamente qualificato ed interconnesso diventa il tessuto connettivo, lo spazio della socialità, l'affaccio qualificato per alberghi e attività commerciali.</p> <p>Recupero e rifunzionalizzazione degli alberghi dismessi, ricucitura e riqualificazione dello spazio pubblico in stretta relazione con le attività legate al termalismo</p>	<p>Integrazione e messa a sistema della rete dei servizi e riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi.</p> <p>Riqualificazione e rigenerazione della rete stradale in termini di <i>assi urbani</i> agevolando la mobilità pedonale e ciclabile.</p> <p>Riqualificazione del Viale delle terme come "strada piazza" asse portante della scena urbana</p> <p>Rinforzo dell'equipaggiamento verde attraverso la tutela dei parchi, giardini e la realizzazione di viali alberati.</p> <p>Realizzazione dell'asse funzionale dei servizi., dorsale ciclopedonale lungo la quale si articolano spazi pubblici e servizi dell'area centrale</p> <p>Valorizzazione degli alberghi storici e delle permanenze storico testimoniali</p> <p>Caratterizzazione delle soglie urbane quali punti di accesso preferenziali alla città termale</p>



#### Obiettivi

Riqualificazione del cuore storico della città di Abano Terme attraverso un progetto di rigenerazione urbana incardinato sui temi dello spazio pubblico e della dimensione collettiva della città.

Abano Civitas è il cuore della comunità locale incardinato sulle polarità della città pubblica. Uno spazio che va ripensato e riorganizzato in termini di polarità urbana.

Messa a sistema dei servizi pubblici, connettendo lo spazio collettivo, rigenerando i tessuti dismessi, qualificando e rivitalizzando la scena urbana

#### Contenuti strategici

Rigenerare lo spazio urbano partendo dal disegno e dalla funzionalità della città pubblica.

La chiesa, il municipio, il mercato, il teatro.

Attorno a questi quattro elementi prende forma il cuore pulsante della "civitas".

Fermo restando il rispetto della gerarchia figurativa dello spazio urbano, dominato dal duomo e dal municipio con le rispettive piazze incardinate su viale delle terme, si dovrà riqualificare il tessuto urbano, renderlo permeabile, per riportare al centro della scena il mercato, il teatro, gli spazi verdi che si connettono poco oltre a Villa Bassi e al sistema scolastico. Tre le dorsali o assi urbani sui quali si riorganizza lo spazio urbano:

**La dorsale del mercato:** un corridoio multifunzionale (percorso pedonale, viale alberato, spazio pubblico) che relaziona piazza dei caduti con piazza mercato incorporando lo spazio del municipio che ne costituisce il cardine

**La dorsale d'incontro:** un corridoio multifunzionale (percorso pedonale, viale alberato, spazio pubblico) che relaziona due luoghi di incontro e socialità, piazza del sole ed il teatro polivalente

**La dorsale della biblioteca:** un asse che riporta la biblioteca in primo piano sulla scena urbana riconnettendola con piazza Vittorio Veneto mette in connessione piazza dei caduti e piazza mercato incorporando lo spazio del municipio

### 3 PARCO NORD - Via Carabinieri



#### Obiettivi

Punto di raccordo con l'itinerario "lento" del Bacchiglione e nodo sul quale convergono i maggiori flussi turistici diretti ai colli.

Uno spazio all'interno del quale possono essere messe a sistema le realtà sportive presenti (golf, centro fitness) ulteriormente integrabili con la valorizzazione dell'ampia area di proprietà pubblica a ridosso del golf, per dare vita ad un parco destinato all'attività ludica e all'educazione ambientale, nonché luogo preferenziale di interscambio per i cicloturisti o fruitori dei grandi cammini

#### Contenuti strategici

Rinforzo dei servizi e delle infrastrutture per le attività sportive ed all'aria aperta

Articolazione e messa a sistema delle aree pubbliche sportive, del verde attrezzato, del golf all'interno di un disegno unitario che assume come linea ordinatrice l'asse multifunzionale dei servizi, una dorsale ciclopedonale che attraversa da nord a sud tutto il territorio Comunale.

Caratterizzazione formale e funzionale della "porta" urbana su via San Lorenzo quale accesso nord alla dorsale dei servizi e punto di raccordo con il sistema degli itinerari turistici del corridoio del Bacchiglione



#### Obiettivi

Rigenerazione dell'ex caserma primo ROC come polo di rilevanza metropolitana e integrazione con le attrattività circostanti. Luogo ove si concentrano infrastrutture e polarità di rango territoriale che vanno tra loro fisicamente e funzionalmente integrate e messe a sistema.

L'arrivo della "Direttissima per Abano" porta di accesso dalla città di Padova, la stazione dei treni, Villa Mocenigo, l'eccellenza produttiva in tema sanitario, un polo commerciale, l'ex caserma primo ROC, luogo adatto per accessibilità e dimensioni ad ospitare polarità legate al tema della ricerca e dell'innovazione

#### Contenuti strategici

Integrazione all'interno di un disegno unitario delle diverse destinazioni e funzioni presenti nel contesto.

Qualificare formalmente e funzionalmente lo spazio della stazione ferroviaria e le aree contermini

Potenziamento dei servizi pubblici attraverso la rigenerazione urbana dell'area dell'ex primo roc

Miglioramento dell'accessibilità anche attraverso il rinforzo e potenziamento del sistema dei parcheggi pubblici e la connessione delle diverse destinazioni

Realizzazione dell'asse multifunzionale dei servizi, una dorsale ciclopedonale che metta in collegamento l'ex primo Roc con le strutture scolastiche e sportive della frazione

Tutela e valorizzazione della villa e del suo contesto figurativo

## DIRETTIVE

Per ciascun *ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale* il PI:

- a) disciplina il coordinamento e l'integrazione degli interventi attraverso la redazione di un MASTERPLAN o SCHEDA PROGETTO esteso all'intero ambito. Si tratta di un progetto organico di una parte di città sviluppato assumendo come elemento ordinatore il sistema della città pubblica ed i seguenti obiettivi:
- coordinamento di tutte le trasformazioni presenti all'interno dell'ambito all'interno di un disegno organico;
  - rinforzo della qualità ecosistemica assumendo come riferimento i contenuti della Scheda dell'isolato o isolati interessati dall'ambito di miglioramento (caratteri morfologici, valutazione ecosistemica);
  - definizione delle modalità intervento sulla base delle indicazioni riportate nella Sezione 3 della scheda Isolato: *Azioni/soluzioni progettuali prioritarie*;
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - valorizzazione dei servizi forniti dalle strutture Alberghiero – Termali, garantendo la loro interazione con la città;
  - riqualificazione e riordino degli edifici e degli spazi aperti urbani;
  - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.
- b) sulla base delle linee di indirizzo definite dal Masterplan detta specifiche disposizioni planivolumetriche e disciplina le destinazioni d'uso ammissibili sulla base del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, prevedendo inoltre l'applicazione della disciplina per la sostenibilità di cui ai precedenti art. 6 e 7.;
- c) valuterà quale sia lo strumento urbanistico attuativo più idoneo, compreso, l'accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 2004/11, disciplinando l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- d) Nel disciplinare gli interventi assumono come riferimento i contenuti dei seguenti Masterplan già approvati dalla Giunta Comunale provvedendo nel caso ad una loro integrazione:

AMBITO N. 1 SALUS PER AQUAM	D.G.C n.130 del 07/09/2021
AMBITO N.2 ABANO CIVITAS	D.G.C n.83 del 22/06/2020; D.G.C. 147 del 10/10/2020
AMBITO N.4 PORTA METROPOLITANA	D.G.C n.69 del 11/05/2021; D.G.C. 175 del 23/11/2021

## 22.6 ~~22.5~~ Ambiti di riqualificazione urbana

Il PAT individua i principali *ambiti di riqualificazione urbana* o *ambiti degradati* di cui all'art.2 comma 1 lettera g) della LR 14/2017: quali le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'**art. 6 della L.R. 14/17** e sono contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

- *degrado edilizio*, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico- strutturale;
- *degrado urbanistico*, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;
- *degrado ambientale*: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore.

## DIRETTIVE

a) Per ciascun ambito di degrado il PI:

- definisce specifiche disposizioni planivolumetriche e disciplina le destinazioni d'uso ammissibili

sulla base del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite in applicazione di principi ed obiettivi di cui al precedente art.1;

- definisce gli interventi ammissibili e le modalità di intervento sulla base delle analisi e valutazione riportate nella SCHEDA ISOLATO ovvero: *caratteristiche Morfologiche* (SEZIONE 1), *valutazione ecosistemica* (SEZIONE 2), *interventi prioritari* (SEZIONE 3);
  - valuterà quale sia lo strumento urbanistico attuativo più idoneo, compreso, l'accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 2004/11 o l'accordo di programma ex art. 7 della LR. 2004/11<sup>36</sup>, disciplinando l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.
- b) Per la disciplina degli ambiti di riqualificazione urbana compresi all'interno degli ambiti di miglioramento di cui al precedente comma 22.4 si farà riferimento inoltre agli indirizzi e direttive del rispettivo Masterplan;
- c) Il PI inoltre disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
  - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

## 22.7 ~~22.6~~ Elementi puntuali di rigenerazione di rilievo urbano

Il PAT individua le strutture alberghiere dismesse o in via di dismissione che per dimensione e localizzazione comportano situazioni di degrado ed impoverimento della scena urbana e che pertanto vanno considerati come interventi prioritari di rigenerazione.

### DIRETTIVE

- a) Il PI disciplina le strutture alberghiere dismesse o in via di dismissione di cui al presente comma in applicazione dei principi ed obiettivi di cui al precedente art.1 e con le seguenti indicazioni:
- attuare le previsioni di riqualificazione e rigenerazione attraverso l'accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 2004/11, disciplinando l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
  - prevedere la riconversione funzionale con destinazioni compatibili con il contesto urbano, integrate con funzioni di interesse collettivo;
  - predisporre per ciascun elemento puntuale una scheda progetto con indicazioni planivolumetriche, carature urbanistiche, destinazione d'uso ammessa, soluzioni di raccordo ed integrazione con la città pubblica: spazi collettivi, viabilità, sistema del verde, connettività ciclabile e pedonale
  - applicare la *disciplina per la sostenibilità* di cui agli art. 6 e 7 delle presenti norme;
- b) Per la disciplina degli elementi puntuali di rigenerazione urbana compresi all'interno degli ambiti di *miglioramento della qualità urbana* e territoriale si farà riferimento oltre agli indirizzi e direttive di cui ai rispettivi Masterplan alle specifiche di seguito riportate:
- a. *Hotel Centrale*: Il progetto di rigenerazione dovrà considerare la realizzazione di nuovi spazi pubblici, con particolare riferimento agli spazi pedonali da prevedere nell'area compresa tra via Jappelli ed il Parco Urbano Termale, andrà valorizzata la percezione del Parco Urbano Termale, (evitando l'inserimento di corpi di fabbrica che ne possano impedire la vista) ed introdotto l'utilizzo dell'acqua termale al fine ludico-percettivo; l'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato, valuti la realizzazione di spazi pubblici in funzione del loro reale utilizzo supportati da un piano di gestione;
  - b. *Hotel Salvagnini*: Il progetto di rigenerazione dovrà considerare la realizzazione di nuovi spazi pubblici, con particolare riferimento agli spazi pedonali ed al verde che dovranno relazionarsi con

<sup>36</sup> Adeguamento CTP - Prescrizione n.34

gli assi urbani indicati nel Masterplan Abano Civitas, con Piazza dei Caduti e con il Municipio, assicurando la tutela dell'area verde posta in continuità con Piazza dei Caduti con particolare riferimento alle alberature presenti. Venga, inoltre, garantito l'aspetto compositivo che determina la piazza come spazio racchiuso tra edifici. L'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato dovrà considerare l'inserimento delle seguenti funzioni: unità residenziali dedicate al Co-Housing, unità residenziali dedicate alle giovani coppie e unità per funzioni pubbliche;

- c. *Hotel Isolabella* Il progetto di rigenerazione dovrà considerare la riqualificazione degli spazi pubblici adiacenti.

## 22.8 ~~22-7~~ Opere incongrue ed elementi di degrado

Il PAT, sulla base della definizione di cui all'art.2 lettera f) della LR 14/2017, identifica le principali opere incongrue ed elementi di degrado ovvero aree che per localizzazione e caratteristiche morfologiche rappresentano un elemento di degrado ambientale, paesaggistico, funzionale, sociale per il contesto urbano e territoriale ove insistono e devono essere oggetto di interventi di Riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'**art.5 della LR 14/2017** o se totalmente incompatibili devono essere rimossi e l'area bonificata.

Le opere incongrue ed elementi di degrado costituiscono inoltre una prima individuazione degli interventi idonei alla generazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alla LR 14/19.

### DIRETTIVE

Il PI, nel definire in dettaglio le opere incongrue ed elementi di degrado:

- determina la disciplina specifica degli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, in relazione al contesto territoriale ed alla presenza di invarianti di natura ambientale e paesaggistica, ed operando anche attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica e credito edilizio
- in coerenza con la *disciplina della sostenibilità* di cui agli art. 6 e 7 del precedente CAPO 1 definisce gli interventi ammissibili e le modalità di intervento sulla base delle analisi e valutazioni riportate nella SCHEDA ISOLATO ovvero: *caratteristiche Morfologiche* (SEZIONE 1), *valutazione ecosistemica* (SEZIONE 2), *interventi prioritari* (SEZIONE 3);

## 22.9 ~~22-8~~ Attività produttive diffuse

Il PAT individua a titolo ricognitivo le principali **attività produttive diffuse** da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

### DIRETTIVE

a) Il PI, nel definire in dettaglio le attività produttive diffuse:

- determina la disciplina specifica degli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, in relazione al contesto territoriale ed alla presenza di invarianti di natura ambientale e paesaggistica, ed operando anche attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica e credito edilizio
- in coerenza con la *disciplina della sostenibilità* di cui al precedente CAPO II definisce gli interventi ammissibili e le modalità di intervento sulla base delle analisi e valutazioni riportate nella SCHEDA ISOLATO ovvero: *caratteristiche Morfologiche* (SEZIONE 1), *valutazione ecosistemica* (SEZIONE 2), *interventi prioritari* (SEZIONE 3);

b) Il PI, inoltre, sulla base della localizzazione e di un'analisi approfondita, se ammissibile e compatibile, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio etc.

c) Il PI, sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

- alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;

- alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

- d) Le attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale e localizzate all'interno del tessuto edilizio residenziale non potranno essere classificate come attività da confermare, né potranno essere oggetto di interventi di ampliamento della superficie coperta. Sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il PI fisserà gli interventi, utilizzando, se del caso, anche l'istituto del credito edilizio, per meglio addivenire alla cessazione e/o al trasferimento delle attività non confermate. 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.
- e) ~~Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO.~~

<sup>37</sup>Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO, se non per gli eventuali ampliamenti di carattere produttivo. Eventuali riclassificazioni ad uso residenziale andranno comunque conteggiate ai fini del soddisfacimento del fabbisogno residenziale individuato dal P.A. T."

## 22.10 ~~22.9~~ Criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita

La materia del commercio al dettaglio su area privata è disciplinata dalla Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013, approvato con D.G.R. n. 1047.

La localizzazione delle strutture di vendita deve essere inoltre uniformata alle direttive definite dalla programmazione regionale in materia e alla pianificazione d'area vasta di livello provinciale.

La legge regionale detta gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale attraverso la valorizzazione delle politiche attive per il commercio, con particolare riferimento agli ambiti dei centri storici ed urbani, e nel contempo a detta i criteri per la pianificazione urbanistica delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 1.500.

### DIRETTIVE

Fatte salva la disciplina di livello regionale Il PI localizza le strutture di vendita sulla base delle seguenti indicazioni:

- a) compatibilità ambientale:
- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
  - inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
  - inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;
  - tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;
- b) compatibilità insediativa:
- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
  - localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (disk essa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)
- c) compatibilità relazionale:
- collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e

---

<sup>37</sup> Adeguatezza CTP - Prescrizione 35

- provinciale;
  - grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovracomunale;
  - grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
  - effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;
- d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:
- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
  - valutazione degli standards urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
  - valutazione degli elementi di arredo urbano;
  - valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

### 22.11 ~~22-10~~ Grandi strutture di vendita esistenti

Il PAT riporta a solo titolo ricognitivo le grandi strutture di vendita esistenti, riportate nel PTCP e disciplinate dall'art.34 dello stesso.

### 22.12 ~~22-11~~ Incompatibilità

A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente diventa il primo Piano degli Interventi (PI) per le sole parti compatibili.

Il PAT con riferimento agli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica considera non compatibile la seguente disciplina prevista dal PRG vigente per le seguenti aree individuate nell'elaborato Tav.11 CARTA DELLE INCOMPATIBILITA':

1. *P.P.3 Parco del Colle San Daniele*: al fine di preservare un contesto paesaggistico di grande pregio;
2. *PN 17 Via Montegrotto sud 2*: in quanto eroso da variante verde;
3. *Zona D3 su via A. Pillon*: in quanto non coerente con il perimetro del Ambiti di Urbanizzazione Consolidata;
4. *PN 2 Via Battisti sud* in quanto residuale a seguito di varianti verdi;
5. *PN 3 San Lorenzo nord*: in quanto residuale a seguito di varianti verdi;
6. *PP4 Parco di Giarre* in quanto residuale in seguito a variante verde;
7. *PN18 – porzione Est - in via Roveri*: in quanto non coerente con le indicazioni del Masterplan Abano Porta Metropolitana.
8. **NR 22- Porzione Ovest – in Via C. Battisti: al fine di tutelare la rete ecologica provinciale e migliorare la qualità ambientale.**<sup>38</sup>

Dalla data di adozione del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina definita con il PI, per le aree di cui al presente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Sono fatte salve le istanze di Permesso di Costruire presentate prima dell'adozione del PAT.

<sup>39</sup>I P.A. T., prevede quindi, per le aree citate in precedenza, strategie di trasformazione diversa rispetto al P.R.G. vigente. Le destinazioni di Zona vigenti di tali aree, pur con le limitazioni edificatorie sotto riportate e previa verifica dell'eventuale decadenza ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7 bis, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, secondo i termini indicati dall'art. 13, comma 14 della L.R. 14/2017, potranno essere modificate solo attraverso l'approvazione di una apposita variante al P.I., in coerenza con le strategie previste dal P.A. T..

<sup>38</sup> Adeguamento Osservazione n.35

<sup>39</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 37

## Art. 23 CITTA' PUBBLICA – SERVIZI E RETI INFRASTRUTTURALI

### 23.1 Servizi di maggior rilevanza esistenti e di progetto

Sono attrezzature esistenti o di progetto destinate a funzioni pubbliche di notevole rilevanza per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune.

- a) Il PAT individua i seguenti *servizi di maggior rilevanza di progetto* finalizzati al potenziamento dell'offerta per attività sportive all'aria aperta, per servizi destinati all'utenza debole (case per anziani) e per il miglioramento della qualità ambientale con l'introduzione in aree prossime o all'interno del consolidato di aree per la forestazione urbana:
- *Aree sportive* (n.84)
  - *Aree a parco pubblico* (n.86)
  - *Aree destinate alla forestazione urbana* (n.94)
  - *Residenze per anziani* (n.27)
  - *Strutture socioassistenziali* (36)

#### DIRETTIVE

- a. Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:
- definisce l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
  - indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- b. il PI prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:
- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - integrazione e messa in rete del sistema degli spazi aperti pubblici con particolare riferimento alle aree verdi;
  - miglioramento della sostenibilità ambientale delle costruzioni e della sostenibilità ecosistemica;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - uso della risorsa termale.
- c. Per le aree pubbliche comprese all'interno dell'*infrastruttura verde* si applica inoltre la disciplina di cui all'art.26.4

## 23.2 Rete infrastrutturale

Il PAT fatta salva la classificazione del sistema stradale ai sensi del codice della strada, individua la viabilità principale esistente e la viabilità principale di progetto definendo a solo titolo indicativo la seguente **caratterizzazione e gerarchizzazione funzionale** così come riportata nella tav.4 TRASFORMABILITA':

TIPOLOGIE STRADALI	OBIETTIVI DI QUALITÀ
VIABILITÀ DI INTERESSE TERRITORIALE;	Strade di scorrimento, la cui funzione è quella di garantire la fluidità degli spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonché di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza interni all'ambito urbano. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade veloci urbane, con deroga sul limite generalizzato di velocità urbana, e gli itinerari riservati ai mezzi pubblici di superficie. Sulle strade di scorrimento, non riservate, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta dei veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili)
VIABILITÀ DI INTERESSE LOCALE;	Strade con funzioni di collegamento tra quartieri limitrofi (spostamenti a minore distanza, sempre interni alla città) o, per le aree urbane di più grandi dimensioni, tra i punti estremi di un medesimo quartiere. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade destinate a servire, attraverso opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti principali urbani di quartiere (servizi, attrezzature, ecc.). Sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa anche la sosta
ASSE MULTIFUNZIONALI DEI SERVIZI	<p>Percorso ciclopedonale che collega e integra all'interno di una dorsale strutturata ed organizzata i servizi pubblici e le strutture di interesse collettivo disposte lungo il lato est del sistema urbano.</p> <p>Un percorso a priorità ciclopedonale che attraversa l'intero sistema urbano da nord a sud.</p> <p>In alcuni tratti il percorso è affiancato dalla viabilità stradale destinata funzionale ad agevolare l'accesso al sistema di parcheggi.</p>

Il PAT riporta inoltre il tracciato delle seguenti infrastrutture di progetto di scala sovraordinata:

1. *Grande raccordo anulare di Padova;*
2. <sup>40</sup>*Nuova viabilità prevista dalla programmazione Provinciale denominata "Rifacimento del Ponte della Fabbrica sul canale Battaglia lungo SP n. 61 al km 1+900 tra Abano Terme e Albignasego"*

La rappresentazione cartografica delle infrastrutture di carattere sovraordinato costituisce esclusivamente indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti e valutati d'intesa con i Comuni, in sede di pianificazione intercomunale e comunale, nella fase di elaborazione degli studi di fattibilità nonché della progettazione preliminare e definitiva.

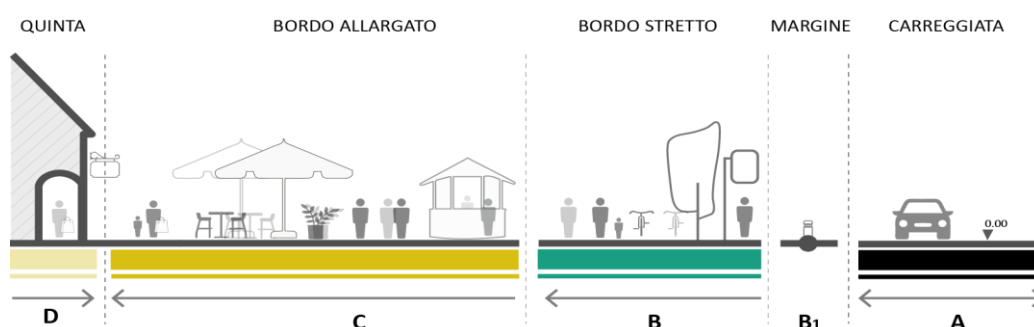
Le modifiche e/o integrazioni alla viabilità di progetto di scala sovraordinata, da concordarsi con gli Enti competenti, potranno essere indicate dal PI o da specifici provvedimenti, e pertanto non costituiranno variante al PAT.

<sup>40</sup> Parere Provincia di Padova Settore Viabilità

Al fine di agevolare in sede di PI la riprogettazione morfologica e funzionale della viabilità esistente il PAT a solo scopo indicativo suggerisce la seguente **articolazione della sezione stradale**, finalizzata ad individuare schematicamente le diverse componenti del corpo stradale in termini di forma e funzione riportando al centro del progetto stradale i seguenti principi progettuali:

- lo spazio stradale non si limita alla sola carreggiata ma comprende tutti gli spazi laterali che direttamente o indirettamente collaborano alla sua caratterizzazione e funzionamento comprese le cortine edilizie o gli elementi fisici che la delimitano;
- lo spazio stradale è luogo di condensazione di diversi interessi ed attenzioni: quelli della mobilità nelle sue varie forme, quelli dei residenti, dei commercianti, dei passanti, senza dimenticare le esigenze legate alla tutela dell'ambiente (aria e rumore) e alla qualità architettonica e urbanistica. La concezione dello spazio stradale deve garantire e, se del caso, ristabilire un equilibrio tra questi interessi e bisogni. L'esercizio è pertanto finalizzato a concepire uno spazio stradale unitario, fluido, sicuro e di qualità, dove tutti gli utenti della strada possano convivere in condizioni adeguate e attrattive;
- se lo spazio stradale è eterogeneo, caratterizzato da segmenti molto diversi tra loro, si giustifica una sua suddivisione in settori, nei quali gli obiettivi possono essere diversi (o diversamente calibrati). Il concetto generale dovrà tuttavia ambire a garantire un filo conduttore, dando continuità e leggibilità allo spazio stradale lungo tutta la sua lunghezza. Potrà però essere modulato in funzione dei bisogni specifici identificati per ogni settore.

ARTICOLAZIONE DELLA SEZIONE STRADALE



<b>A</b>	CARREGGIATA	Spazio destinato allo scorrimento dei veicoli
<b>B<sub>1</sub></b>	MARGINE	Elemento separatore o di congiunzione
<b>B</b>	BORDO STRETTO	Spazio di pertinenza stradale viaria a supporto della mobilità lenta ed elementi complementari
<b>C</b>	BORDO ALLARGATO	Spazio tra il bordo del corpo stradale ed il margine dell'edificio
<b>D</b>	QUINTA	Cortina edilizia a bordo strada

Il PAT mira ad indirizzare gli interventi di potenziamento, miglioramento e riqualificazione del sistema infrastrutturale assumendo la schematica configurazione dello spazio stradale di cui alla precedente lettera a) individuando a solo titolo indicativo e non esaustivo i seguenti morfotipi *stradali* finalizzati ai seguenti obiettivi di qualità:

- migliorare la funzionalità e l'attrattiva dello spazio stradale, favorendo la convivenza fra residenti, commercianti e passanti, la permeabilità dello spazio pubblico e la vivibilità del quartiere;
- migliorare la sicurezza (oggettiva e soggettiva) di tutti gli utenti della strada: pedoni, ciclisti, conducenti;
- migliorare il regolare esercizio dei trasporti pubblici e la fluidità del traffico individuale motorizzato;
- semplificare dove necessario i messaggi agli utenti della strada;
- ridurre le emissioni atmosferiche e foniche;
- riorganizzare le cortine edilizie e gli attacchi a terra degli edifici in coerenza con il ruolo dell'infrastruttura stradale nel definire ed organizzare la scena urbana.

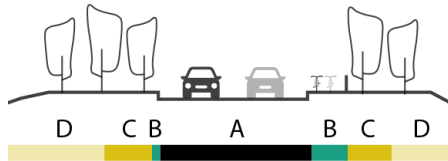
DIRETTIVE

Il PI disciplina e riorganizza il sistema della viabilità precisando la gerarchia della rete stradale di cui sopra ed assumendo come primo riferimento di indirizzo progettuale la classificazione della viabilità in *Morfotipi* e le caratteristiche attribuite ad ognuno e di seguito riportate, predisponendo inoltre una specifica disciplina per la rigenerazione dei tratti stradali e qualificazione morfologica e funzionale delle cortine edilizie che vi si affacciano.

Per la realizzazione dei viali alberati ed in genere per la l'equipaggiamento vegetazionale dell'infrastruttura stradale si farà riferimento ai rispettivi contenuti del Infrastruttura del Verde, di cui al successivo art.26.4.

MORFOTIPI STRADALI

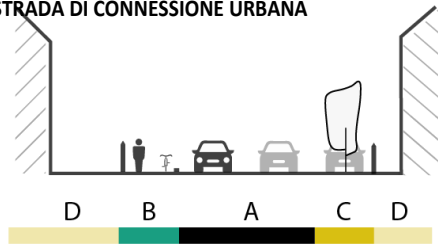
**R1 STRADA DI ATTRAVERSAMENTO URBANO**



**Strada a priorità carrabile.**

- Tutti i tipi di traffico;
- Limite di velocità tra 70-90 km/h;
- Pedoni e biciclette in sede propria su corsia separata;
- Assenza di parcheggi a lato strada;
- Rapporto con le cortine edilizie a lato: assente.

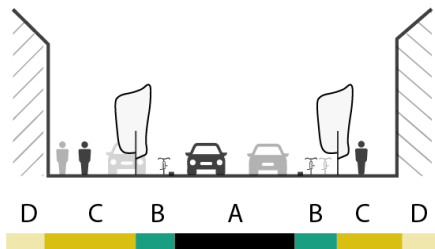
**R2 STRADA DI CONNESSIONE URBANA**



**Strada a priorità ciclopeditonale.**

- Limitazioni al traffico pesante;
- Fermate trasporto pubblico locale;
- Limite di velocità tra 50 km/h;
- Pedoni e biciclette su corsia segnalata con segnaletica orizzontale e verticale o cordolo;
- Assenza di parcheggi a lato strada;
- Alberature Stradali;

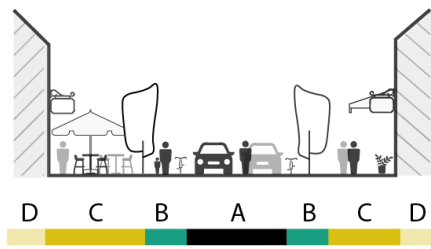
**R3 ASSE URBANO**



**Strada a priorità ciclabile.**

- Limitazioni al traffico pesante;
- Fermate trasporto pubblico locale;
- Limite di velocità tra 50 km/h;
- Pedoni e biciclette su corsia segnalata con segnaletica orizzontale e verticale o cordolo;
- Parcheggi a lato strada soltanto in linea ed aventi una lunghezza non inferiore aml.7.00 al fine di evitare manovre in carreggiata;
- Alberature Stradali;
- Rapporto con le cortine edilizie a lato: diretto con attività commerciali al piano terra.

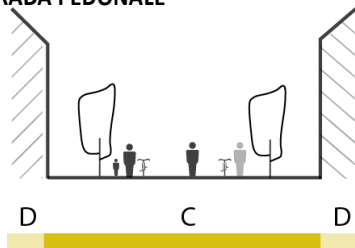
**R4 STRADA DI INCONTRO**



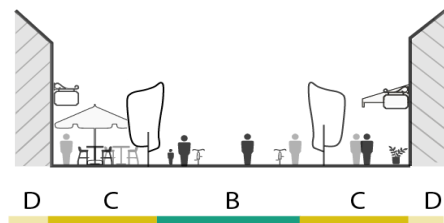
**Strada condivisa**

- Limitazioni al traffico pesante e dissuasione del traffico di attraversamento;
- Limite di velocità tra 20/30 km/h;
- Convivenza tra auto, ciclisti e Pedoni;
- Pavimentazione caratterizzata e riconoscibile in termini di materiali e priva di dislivelli per uno spazio continuo tra le due cortine edilizie
- Assenza di parcheggi
- Presenza di sedute e ombreggiature
- Rapporto con le cortine edilizie a lato: diretto con attività commerciali al piano terra

**R5 STRADA PEDONALE**



**R6 STRADA PIAZZA**



**Strada a esclusività pedonale e ciclabile**

- Nessun veicolo;
- Pavimentazione caratterizzata e riconoscibile in termini di materiali e priva di dislivelli per uno spazio continuo tra le due cortine edilizie
- Presenza di sedute e ombreggiature
- Rapporto con le cortine edilizie a lato: diretto con attività commerciali al piano terra

**Strada a esclusività pedonale**

- Nessun veicolo;
- Pavimentazione caratterizzata e riconoscibile in termini di materiali e priva di dislivelli per uno spazio continuo tra le due cortine edilizie
- Presenza di sedute e ombreggiature
- Rapporto con le cortine edilizie a lato: diretto con attività commerciali al piano terra

<sup>41</sup>Le nuove viabilità dovranno rispettare quanto previsto dal DM 05/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”, dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e la normativa vigente applicabile in materia;

le nuove intersezioni dovranno rispettare quanto previsto dal DM 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”; in particolare qualora si tratti di intersezioni a rotatoria interessanti SS.PP., dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle “linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria” approvate da questa Amministrazione.

In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con la scrivente Area Tecnica e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.

### 23.3 Porte e Soglie

Il PAT al fine di riqualificare gli ambiti urbani, individuati come spazi di connessione tra la campagna ed il territorio costruito e tra la periferia ed il centro città individua:

- le **Porte** come punti di ingresso al sistema urbano dalla viabilità di livello territoriale
- le **Soglie** come punto di ingresso al centro città dai quartieri di cintura urbana.

Si tratta di luoghi da caratterizzare in termini figurativi e rinforzare funzionalmente. Luoghi preferenziali ove collocare elementi di arredo e segnaletica o da attrezzare con parcheggi di interscambio a servizio della mobilità ciclabile o della visitazione turistico – culturale del territorio.

DIRETTIVE

Il PI.:

- a) precisa per ogni *Porta* e *Soglia* il ruolo e le *categorie funzionali* ammissibili le quali in via indicativa e non esaustiva possono essere le seguenti:
  - *landmark*;
  - *punto di accesso al sistema urbano*;
  - *infopoint per il turista*;
  - *nodo di interscambio auto/bici o barca/bici, auto/barca*;
  - *bike point a servizio della mobilità ciclabile*;
  - *foresteria per il turismo ciclabile di transito*;
  - *nodo di interscambio tra itinerari di scala territoriale e rete locale*;
  - *stazioni di ricarica veicoli o bici elettriche*;
  - *fermate trasporto pubblico locale*;
  - *punto di sosta e ristoro*;
  - *punto di monitoraggio del traffico*;
  - *Urban center, luoghi e spazi per la conoscenza del territorio e per la comunicazione*.
- b) definisce gli interventi ammissibili in relazione alle categorie funzionali assegnate di cui alla precedente lettera a) precisandone parametri e caratteristiche, materiali, ambito di localizzazione;

- c) individua gli edifici localizzati in prossimità della porta o soglia che possono essere riconvertiti per ospitare destinazioni d'uso compatibili con la categoria funzionale assegnata al luogo, ovvero in indicativa e non esaustiva; punto informativo, spazi espositivi, commercio al dettaglio, bike point.

### 23.4 Rete della mobilità ciclabile

Il PAT, sulla base del Biciplan di Abano Terme approvato con D.C.C. n. 4 del 2.3.2020, individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclabili che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali e cicloturistiche del territorio di Abano Terme, al fine di: incrementare le connessioni territoriali, migliorare le relazioni tra il centro abitato e le frazioni e ottimizzare l'accessibilità alle aree di pregio naturalistico - ambientale, ai servizi e alle centralità urbane.

A tal fine il PAT riporta:

nella tavola T10 CARTA DELL'INFRASTRUTTURA VERDE la rete ciclabile distinguendo tra rete ciclabile esistente e rete ciclabile di progetto

nella tav.4 la classificazione della rete ciclabile ai sensi della L. N. 2 del 11.1.2018 recante "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica":

- *Ciclovia*: itinerario che consenta il transito delle biciclette nelle due direzioni, dotato di diversi livelli di protezione determinati da provvedimenti o da infrastrutture che rendono la percorrenza ciclistica più agevole e sicura;
- *Greenway*: pista o strada ciclabile in sede propria sulla quale non è consentito il traffico motorizzato;
- *Sentiero ciclabile*: itinerario in parchi e zone protette, sulle sponde di fiumi o in ambiti rurali, anche senza particolari caratteristiche costruttive, dove è ammessa la circolazione delle biciclette;
- *Strada 30*: strada urbana o extraurbana sottoposta al limite di velocità di 30 chilometri orari o a un limite inferiore, segnalata con le modalità stabilite dall'articolo 135, comma 14, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495; è considerata strada 30 anche la strada extraurbana con sezione della carreggiata non inferiore a tre metri riservata ai veicoli non a motore, eccetto quelli autorizzati e sottoposta al limite di velocità di 30 chilometri orari.

DIRETTIVE

Il PI:

- c) recepisce la rete dei percorsi ciclabili di cui al Biciplan di Abano Terme approvato con D.C.C. n. 4 del 2.3.2020 predisponendo adeguata disciplina per la tutela e valorizzazione delle aree in fregio ai percorsi ciclabili;
- d) disciplina la realizzazione di infrastrutture e servizi a supporto della mobilità ciclabile quali indicativamente: punti informazioni, spazi per la sosta, punti di ricarica per bici elettriche, parcheggi di interscambio, da localizzare in corrispondenza delle porte paesaggio di cui all'elaborato T02 INVARIANTI e porte e soglie urbane riportate nell'elaborato Tav 04 TRASFORMABILITA'.

### 23.5 Aree afferenti ai caselli autostradali e alle stazioni ferroviarie<sup>42</sup>

Con riferimento all'art. 40 delle NT del PTRC, in merito alle aree afferenti ai caselli autostradali e alle stazioni ferroviarie, si richiamano gli obiettivi generali e strategici finalizzati alla salvaguardia delle infrastrutture ed il ruolo funzionale dei nodi di interscambio modale, stabiliti dalle "Linee guida per le aree strategiche ai fini della mobilità regionale afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade a pedaggio e alle stazioni della Rete ferroviaria regionale" approvati con DGRV n. 258 del 15/03/2022.

---

<sup>42</sup> Adeguamento Parere CTP – Prescrizione 1 , quarto alinea

### 23.6 Mobilità Nautica - Itinerari fluviali<sup>43</sup>

Il PAT individua l'itinerario fluviale di interesse naturalistico / paesaggistico lungo il canale Battaglia.

DIRETTIVE

Il PI:

- d) Individua i punti di attracco per la nautica turistica collegati con i principali assi della mobilità ciclopedonale di accesso al centro urbano;
- e) individua una fascia di pertinenza figurativa dell'itinerario nella quale mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi e la percezione del paesaggio in coerenza con il piano del verde;
- f) precisa ed integra l'individuazione dei nodi dell'itinerario fluviale quali punti significativi o strategici in relazione all'intersezione con la rete ciclabile.

### Art. 24 TUTELA DELLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono costituite dell'insieme del territorio comunale non urbanizzato, utilizzato sotto il profilo agro – produttivo e silvo – pastorale e che si caratterizza per la necessità di salvaguardare gli aspetti storico – culturali delle attività tradizionali con le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili;

Ai sensi degli artt. n. 13 e n. 43 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm. ii, i comuni individuano le aree del sistema del territorio rurale del P.T.R.C., perseguendo le seguenti finalità:

- facilitare il recupero del patrimonio di edilizia rurale esistente, tenuto conto delle caratteristiche delle aree e delle tipologie delle attività insediate;
- individuare misure per incentivare il riutilizzo a fini agricolo – produttivi, da parte di altre aziende agricole, degli edifici non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole;
- prevedere misure per restituire all'uso agricolo suoli urbanizzati o occupati da strutture e infrastrutture non utilizzate o in stato di abbandono;
- limitare la trasformazione delle aree agricole con buone caratteristiche agronomiche e investite a colture tipiche e di pregio in zone con destinazione diversa da quella agricola, al fine di garantire la conservazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche. Nei casi in cui si rendano necessarie trasformazioni territoriali, con sottrazione di colture effettivamente dedicate a produzioni agro-alimentari tipiche e di qualità, prevedere interventi di compensazione generando una superficie con valore agricolo o agro – ambientale equivalente a quella occupata e trasformata;
- garantire ove possibile, nella realizzazione di opere, impianti o strutture, la permeabilità delle aree esterne scoperte, prevedendo soluzioni idonee a favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno;
- mettere a punto misure per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici e sui manufatti rurali, da integrarsi architettonicamente, con particolare considerazione dell'ampiezza delle superfici di copertura caratterizzanti le varie tipologie di edilizia rurale.

Il PAT di Abano Terme articola il tema delle *Zone Agricole*, recependo la classificazione del territorio rurale come individuata all'art. 7 delle Norme tecniche del P.T.R.C., il quale definisce quattro categorie di aree rurali:

- *Aree di agricoltura periurbana;*
- *Aree agropolitane;*
- *Aree ad elevata utilizzazione agricola;*
- *Aree ad agricoltura mista a naturalità diffusa.*

Nel territorio di Abano Terme si riconoscono due categorie: *aree di agricoltura periurbane* e *aree agropolitane* cui si applica la seguente disciplina:

---

<sup>43</sup> Adeguamenti CTP – prescrizione n.23 secondo punto ( ex articolo 18.3 spostato)

### 24.1 Aree di agricoltura periurbana

Trattasi di aree nelle quali l'attività agricola viene svolta a ridosso dei principali centri urbani e che svolgono un ruolo di cuscinetto tra i margini urbani, l'attività agricola produttiva, i frammenti del paesaggio agrario storico e le aree aperte residuali. Il PAT, coerentemente con quanto riportato all'art. 8 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., per tali aree persegue le seguenti finalità:

- ripristinare il prevalente uso agrario delle aree, prevedendo il recupero dei manufatti storici e degli elementi naturaliformi del paesaggio agrario, il collegamento con i corridoi ecologici e ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;
- riconoscere, tutelare e promuovere la presenza delle aziende agricole multifunzionali orientate ad un utilizzo ambientalmente sostenibile del territorio rurale, con particolare attenzione alla realizzazione da parte delle aziende agricole degli interventi di tutela quali-quantitativa della risorsa idrica e della sostanza organica del terreno;
- valorizzare il ruolo sociale e ricreativo delle aree di agricoltura periurbana; a tal fine possono individuare aree destinate ad orti urbani, promuovendo la realizzazione delle necessarie dotazioni strutturali;
- prevedere interventi atti a garantire la sicurezza idraulica delle aree urbane, la tutela e la valorizzazione della risorsa idrica superficiale e sotterranea, con particolare riguardo alla tutela delle risorgive naturali;
- garantire l'esercizio delle attività agricole in modo non conflittuale rispetto alla residenzialità e alle aree produttive industriali e artigianali;
- favorire la fruizione a scopo ricreativo, didattico – culturale e sociale delle aree periurbane, individuando una rete di percorsi, garantendone la continuità e prevedendo il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo;
- definire le norme per la realizzazione e il recupero dei fabbricati abitativi, rurali e agricolo – produttivi nel rispetto delle tipologie e di materiali che garantiscano il loro armonico inserimento nel paesaggio agrario, localizzandoli prioritariamente nell'aggregato esistente o in continuità con esso.

### 24.2 Aree agropolitane

Trattasi di aree localizzate in pianura, caratterizzate da un'attività agricola specializzata nei diversi ordinamenti produttivi, anche zootecnici, in presenza di una forte utilizzazione del territorio da parte delle infrastrutture, della residenza e del sistema produttivo. frammenti del paesaggio agrario storico e le aree aperte residuali. Il PAT, coerentemente con quanto riportato all'art. 9 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., per tali aree persegue le seguenti finalità:

- assicurare la compatibilità dello sviluppo urbanistico con le attività agricole;
- individuare modelli funzionali alla organizzazione di sistemi di gestione e trattamento dei reflui zootecnici e promuovere l'applicazione, nelle attività zootecniche, delle migliori tecniche disponibili per ottenere il miglioramento degli effetti ambientali sul territorio;
- prevedere interventi atti a garantire la sicurezza idraulica delle aree urbane, la tutela e la valorizzazione della risorsa idrica superficiale e sotterranea;
- garantire l'esercizio non conflittuale delle attività agricole rispetto alla residenzialità e alle aree produttive industriali e artigianali;
- favorire la fruizione, a scopo ricreativo, didattico – culturale e sociale delle aree agropolitane, individuando una rete di percorsi con carattere di continuità e prevedendo il recupero e la riqualificazione edilizia di strutture esistenti da destinare a funzioni di supporto, con eventuali congrui spazi ad uso collettivo in prossimità delle stesse.

DIRETTIVE

Il PI:

- a. disciplina, in conformità con le presente Norme di Attuazione ed in applicazione degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., gli interventi soggetti al rilascio di specifico titolo abilitativo ed

afferenti al sistema dell'edificabilità, la morfologia dei suoli, le componenti ambientali e la mobilità lenta;

- b. fornisce i sussidi operativi a supporto degli interventi edilizi e di ricomposizione ambientale in area agricola mirati ad assicurare la base conoscitiva e gli indirizzi operativi per la caratterizzazione tipologica e l'integrazione paesaggistica ed ambientale degli interventi;
- c. rimanda al *Regolamento di polizia rurale* e ad altri regolamenti di settore per la disciplina degli aspetti di carattere gestionale delle zone agricole, metodi e tecniche di produzione, manutenzione ed utilizzo del territorio rurale;
- d. ai fini di garantire l'esercizio delle attività agricole, il riordino fondiario e la fruizione a scopo ricreativo e didattico delle aree agricole, il PI può riclassificare le aree agricole inedificabili individuate a seguito di variante puntuale ai sensi della L.R. 4/2015, in aree agricole, consentendo l'edificabilità di cui all'art. 25 delle N.T.

### **Art. 25 EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA**

In conformità all'art. n. 43 della L.R. n.11/2004 e ss.mm.ii. il P.A.T., richiamata la definizione di superficie agricola espressa dall'art. n. 2 della L.R. n. 14/2017, individua:

- gli edifici con valore storico – testimoniale;
- le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola, si applicano le disposizioni di cui all'art. n. 45 della L. R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.

#### DIRETTIVE

Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:

- a) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- b) gli allevamenti intensivi eventualmente esistenti e le relative fasce di rispetto tali da impedire l'avanzamento di nuovi insediamenti incompatibili con le suddette strutture;
- c) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche – ambientali, tecnico – agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- d) gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- e) gli ambiti in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, con il mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica;
- f) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e gli eventuali loro ampliamenti;
- g) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva;
- h) le altezze, i materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, assicurando una mitigazione con fascia d'alberatura autoctona;
- i) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico – testimoniale;
- j) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

#### PRESCRIZIONI

- a) L'edificabilità in zona agricola è soggetta in via generale sia per quanto concerne i requisiti soggettivi, sia per quanto riguarda la natura e le modalità degli interventi, alla disciplina posta dall'art. n. 44 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.;
- b) Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici;
- c) Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui alla precedente lettera d), nei limiti stabiliti dal P.I., e secondo le modalità tipologiche e costruttive riportate di seguito;
- d) Il PI per disciplinare le destinazioni d'uso delle **costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola** ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete).

Il PI predispone una schedatura puntuale delle strutture non più funzionali riportante:

- le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
- i riferimenti catastali;
- l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
- la tipologia e consistenza degli allevamenti;
- l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
- riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;
- la legittimità dei fabbricati esistenti.

Tali elementi vanno descritti in una specifica relazione tecnica agronomica redatta da un tecnico abilitato nel settore agricolo o forestale.

Andranno inoltre rispettate le seguenti condizioni:

- l'utilizzabilità ai fini residenziali è soggetta alla corresponsione per il maggior valore derivante dalla nuova destinazione edilizia, dall'onere concessorio previsto dal comma 4 lett. d-ter) dell'art. n. 16 del D.P.R. n. 380/2001 fatto salvo l'utilizzo come prima casa di abitazione, in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire;
- le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza;

Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:

- all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- all'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti;
- in tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del P.I., nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di seguito riportate.

- e) Tutti gli interventi edilizi in area agricola dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:
- rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
  - conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;

- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico e idrogeologico.

## Art. 26 VALORI E TUTELE AMBIENTALI

Il PAT individua le seguenti componenti della rete ecologica recependole dai Piani di carattere sovraordinato (P.T.R.C. e P.T.C.P.) e le ridisegna adeguandole alla realtà locale:

- *Aree nucleo – Matrici primarie (PTRC – PTCP)*
- *Corridoio ecologico (PTRC e PTCP);*
- *Zone di ammortizzazione o transizione (PTCP)*
- *Infrastrutture verdi*

Le previsioni strategiche del P.A.T. relative ai temi di cui al presente articolo assumono validità solo per le parti compatibili con il Piano Ambientale.<sup>44</sup>

### 26.1 Aree nucleo

Il PAT recepisce le *Aree nucleo* quali componenti della rete ecologica regionale ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche e tematizzate come *Matrici Primarie* nel PTCP. Tali aree presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE e dalle aree naturali protette di cui alla L. n. 394 del 6.12.1991 "Legge quadro sulle aree protette";

Le aree nucleo comprendono l'ambito del Sito di Importanza Comunitaria "Colli euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco" e le aree contermini per una adeguata profondità.

#### DIRETTIVE

- All'interno delle aree nucleo il PI dispone una normativa atta ad evitare nuove edificazioni sparse.
- Il comune, in sede di PI, dovrà prevedere, anche di concerto con la Provincia e il Parco Colli Euganei, interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo- arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale (in alcuni casi potrà essere necessario salvaguardare l'area limitando le attività di disturbo verso flora e fauna).
- La realizzazione delle infrastrutture e degli impianti tecnici è subordinata a misure di mitigazione mirate alla ricostituzione della continuità della permeabilità biologica nei punti critici di passaggio, ed inoltre con l'inserimento di strutture utili all'attraversamento faunistico e con la costituzione di aree di rispetto formate con elementi arborei ed arbustivi finalizzate alla conservazione della biodiversità.
- Il PI individua le aree critiche per presenza di infrastrutture, aree insediative e corridoi ecologici che devono essere considerati come ambiti prioritari verso i quali convergere gli interventi di riorganizzazione mediante azioni di mitigazione e compensazione.

#### PRESCRIZIONI<sup>45</sup>

- Nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000, limitatamente alla necessità di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, la stabilità dei versanti e la realizzazione di interventi localizzati di consolidamento della sede stradale, sono sempre ammessi gli interventi di consolidamento della sede stradale attuati con tecniche a basso impatto ambientale o afferenti a metodiche di ingegneria naturalistica.

---

<sup>44</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 38 terzo punto

<sup>45</sup> Adeguamento CTP - Prescrizione 1

- b) Gli impianti fotovoltaici al suolo sono localizzati al di fuori di aree nucleo, ricomprese nella Rete ecologica regionale, di cui all'articolo 26.

## 26.2 Corridoio ecologico

Il PAT recepisce ed integra l'individuazione dei Corridoi ecologici quali componenti della rete ecologica regionale ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche del PTRC e dell'art. 19 lettera C) del P.T.C.P. di Padova; Nella provincia di Padova i corridoi ecologici principali sono rappresentati dal sistema idrografico sia di origine naturale che artificiale di bonifica.

### DIRETTIVE

- a) Il P.I. definisce e precisa il perimetro dei corridoi ecologici definendo le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica.
- b) Per la realizzazione degli interventi di miglioramento dei corridoi ecologici si farà riferimento ai contenuti del PIANO DEL VERDE approvato con D.C.C. n.43 del 17/09/2021

### PRESCRIZIONI

- a) Gli interventi ammessi (infrastrutture, opere di arredo, etc.) non devono interrompere o deteriorare le funzioni eco-sistemiche garantite dai corridoi ecologici. In particolare, si applicano le disposizioni dell'art. 19 lettera C) delle Norme Tecniche del P.T.C.P. di Padova.

## 26.3 Zone di ammortizzazione e transizione

Il PAT recepisce ed integra le *zone di ammortizzazione e transizione* quali componenti della rete ecologica regionale ai sensi dell'art. 19 lettera C) del P.T.C.P. di Padova.

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.

Esse sono comprese tra la perimetrazione dei parchi regionali e quella di S.I.C. e Z.P.S., oppure individuano la connessione territoriale fra aree sottoposte a tutela e valorizzazione (ad esempio aree umide di origine antropica e non, aree marginali, siepi, parchi e giardini storici, colture arboree).

### DIRETTIVE

La zona di ammortizzazione e transizione prevista dal PTCP per il territorio di Abano Terme corrisponde all'ambito del Piano Ambientale dei colli Euganei di cui al precedente art.11 alla cui disciplina si rimanda.

## 26.4 Infrastrutture verdi

Il PAT Individua nella Tav. 10 le *Infrastrutture verdi* quali "reti di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici".

All'interno del territorio comunale le infrastrutture verdi individuate dal PAT nella Tav.09 sono costituite da sistemi continui di aree articolate lungo i principali "assi strutturali" del territorio, con l'obiettivo di mettere a sistema ed integrare all'interno di una disciplina unitaria le aree con maggior valore (attuale o potenziale) dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici e quindi prioritarie e strategiche per il mantenimento ed incremento della "resilienza" territoriale. Le aree individuate dal PAT come appartenenti all'infrastruttura verde sono, in via indicativa e non esaustiva, le seguenti:

COMPONENTE DELL'INFRASTRUTTURA VERDE	RIF. AL PIANO DEL VERDE	FONTE
<i>Isolati Periurbani</i>	ART.27	Elaborato R01a REPERTORIO
<i>Corridoio Ecologico</i>	ART.6	Tav.02 INVARIANTI
<i>Contesti Figurativi</i>		Tav.02 INVARIANTI
<i>Foresta ad alto valore naturalistico</i>	ART.25	Tav.02 INVARIANTI

<i>Forestazione urbana</i>	ART.26	Tav.02 INVARIANTI
<i>Viali alberati</i>	ART.19	Tav.02 INVARIANTI
<i>Aree verdi di interesse storico</i>	ART.11	Tav.02 INVARIANTI
<i>Pertinenze scoperte da tutelare</i>	ART.11	Tav.02 INVARIANTI
<i>Impianti sportivi non agonistici (n.84)</i>	ART.14	Tav.04 TRASFORMABILITA'
<i>Parco Urbano (n.86)</i>	ART.12 – ART.13	Tav.04 TRASFORMABILITA'
<i>Campi da Golf (n.87)</i>	ART.14	Tav.04 TRASFORMABILITA'
<i>Verde della Termalità</i>	ART.10	Tav.07 INFRASTRUTTURA TERMALE
<i>Giardini scolatici</i>	ART.15	Tav.04 TRASFORMABILITA'
<i>Verde cimiteriale</i>	ART.16	Tav.04 TRASFORMABILITA'
<i>Verde terapeutico (strutture sanitarie)</i>	ART.17	Tav.04 TRASFORMABILITA'
<i>Corsi d'acqua</i>	ART.29	Tav.02 INVARIANTI

Tali aree devono essere progettate gestite e potenziate secondo i principi di sostenibilità per poter svolgere specifici servizi ecosistemici, come l'assorbimento della CO2 e degli inquinanti atmosferici, per ridurre le isole di calore, per migliorare l'assorbimento delle acque meteoriche, per ridurre i costi della depurazione delle acque. Gli obiettivi di qualità fissati sono i seguenti:

- tutelare e promuovere il verde come elemento qualificante del contesto urbano, come fattore di miglioramento della qualità della vita degli abitanti e attrattore di nuove iniziative economiche e turistiche nel territorio, sviluppate con criteri di sostenibilità e resilienza;
- riconoscere, tutelare ed aumentare i servizi ecosistemici riconosciuti per ogni entità;
- contribuire ad una razionale gestione del verde esistente;
- favorire un uso delle aree verdi del territorio comunale compatibile con le risorse naturali ivi presenti;
- incentivare la partecipazione della cittadinanza sui temi relativi alla gestione e allo sviluppo del verde urbano;
- indicare le modalità di intervento sul verde e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo della vegetazione esistente;
- incrementare, nel contesto urbano, la dotazione di aree verdi anche lineari, al fine di definire un sistema del verde e favorire la realizzazione di reti ecologiche urbane, garantendone accessibilità;
- favorire la salvaguardia e l'incremento della biodiversità tutelando gli habitat presenti e favorendone lo sviluppo e la connessione.
- all'interno dello Spazio agricolo dovranno migliorare o comunque non ridurre il valore ecosistemico delle isole agricole come riportato nella Tav.;
- all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata dovranno migliorare il valore degli indicatori con qualità bassa o molto bassa così come riportato nella SEZIONE 3 – di cui all'elaborato R01A REPERTORIO ISOLATI.

#### DIRETTIVE

- a) Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire il perimetro delle infrastrutture verdi provvedendo inoltre all'allargamento dei tratti che attraversano i tessuti consolidati, comprendendo ove necessario parte degli stessi al fine di rigenerare le aree di pertinenza degli scoli minori e ripristinare le condizioni di sicurezza e permeabilità dei tessuti urbani.
- b) Al fine di mantenere o implementare l'attuale valore ecosistemico detta inoltre la disciplina per l'attuazione degli interventi all'interno delle infrastrutture verdi recependo le indicazioni riportate nel PIANO DEL VERDE , approvato con D.C.C. n. 43 del 17/09/2021 e richiamate nella tabella precedente e finalizzate al miglioramento della qualità e delle funzionalità ecologiche del territorio, la messa in rete della città pubblica, il contenimento dei danni derivanti dal dissesto idrogeologico ed innalzamento delle temperature, il riequilibrio e qualificazione delle matrici ambientali, aria, acqua, suolo, la tutela

e valorizzazione dell'identità locale in termini culturali e paesaggistici, la promozione della multifunzionalità in aree agricole, il rinforzo della fruizione turistico/ricreativa degli spazi agricoli periurbani.

## 26.5 Barriere infrastrutturali

Il PAT recepisce le barriere infrastrutturali individuate dal PTCP e disciplinate ai sensi dell'art.19. lettera D). Si definiscono tali, le zone o punti di discontinuità alle vie di transizione della fauna, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

<sup>46</sup>Si verificano barriere infrastrutturali (aree) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati. Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

### DIRETTIVE

Il PI predispose specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zone), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Gli attraversamenti si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini.

Si individuano due categorie principali allo scopo:

- piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi;

Per le strade e le ferrovie con elevato volume di traffico ad alta velocità, si consiglia una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte ad "invito" all'ecodotto.

<sup>47</sup>Per la realizzazione di ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica nonché adeguate opere di mitigazione.

Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli,

raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- a. costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone;
- b. allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- c. prevedere adeguati drenaggi e filtraggi delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione riparia.

Le barriere infrastrutturali (aree) si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza. Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.

<sup>46</sup> Adeguamento CTP – prescrizione 39 secondo punto

<sup>47</sup> Adeguamento CTR – Prescrizione 39 terzo punto

- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale. Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).

Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in ogni caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici. Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo.

I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici."

## 26.6 Forestazione urbana<sup>48</sup>

Il PAT sulla base del *Piano del verde*, individua le *aree di forestazione urbana*, esistenti ed in progetto, caratterizzate da vegetazione forestale, acqua, terreno e vita selvatica in aree densamente popolate e nelle zone adiacenti, le cui caratteristiche si avvicinano a un maggiore naturalità possibile.

Il PAT valorizza e tutela tali aree in termini di:

- contribuzione all'abbattimento delle isole di calore;
- miglioramento della funzionalità ambientale e della connettività, contribuendo alla realizzazione della rete ecologica;
- incremento della biodiversità locale attraverso la realizzazione di interventi forestali in aree selezionate;
- miglioramento della percezione paesaggistica in ambito urbano e periurbano.

DIRETTIVE

Il PI:

- e) individua e specifica le aree destinate a progetti di forestazione urbana, aggiornando il censimento di cui alla tavola Tav.02 INVARIANTI, all'interno delle aree destinate a standard urbanistici o aree per attrezzature di interesse collettivo;
- f) aggiorna le norme tecniche che regolano gli interventi con particolare riferimento agli obblighi di forestazione a scopo mitigativo per interventi di natura edilizia in area agricola, sulla base della disciplina della sostenibilità di cui ai precedenti art. 6, 7;
- g) disciplina interventi edilizi funzionali alle attività di educazione ambientale.
- h) definisce i parametri, le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche per gli interventi di forestazione urbana all'interno del PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE di cui all'art.17, comma 5 lettera d) della LR 11/2004 attraverso documenti tecnici di dettaglio e/o sussidi operativi a;

---

<sup>48</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.28

## CAPO III Dimensionamento

### Art. 27 DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

#### 27.1 Quantità di Piano

Le potenzialità edificatorie vengono indicate per ogni singolo A.T.O. considerando la volumetria residua del P.R.G. vigente e il *fabbisogno fisiologico residenziale* conseguente alle dinamiche demografiche.

Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dell'A.T.O. in cui sono localizzati gli interventi di recupero.

Il volume residuo del P.R.G. vigente confermato dal PAT con destinazione residenziale è pari a mc 227.026 ed è calcolato nel seguente modo:

mc. 158.379	Volume confermato localizzato nei P.U.A (zone C2 del P.R.G. vigente)
mc. 39.255	Volume confermato localizzato nei lotti ineditati (Zone NR) nel consolidato
mc. 203.848	volume totale residuo nelle zone C1E (saturazione delle zone).
mc. 77.385	Volume eliminato - non compatibilità con il PAT (PUA)
mc. 97.071	Volume eliminato – C1e riclassificate come Frange urbane
mc. <b>227.026</b>	<b>Totale dimensionamento residenziale</b>

La superficie residua di tipo produttivo/commerciale/direzionale all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata confermata dal PAT è pari a **mq 9.567,00**.

Per le **attività turistico – ricettive** sono confermate le previsioni del P.R.G. vigente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata ad eccezione della zona D3 di via Pillon (vedi art. 22.11).

#### DIRETTIVE

Come previsto dall'art. 31 delle N. T. del PTCP, il comune può ampliare le proprie zone "D" nel limite del 5% di quelle previste nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P. T.C.P., purché tali previsioni siano rivolte a soddisfare reali esigenze fisiologiche di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona da almeno tre anni.<sup>49</sup>

#### 27.2 Modifiche al dimensionamento di ciascun ATO

Con specifica variante al PI il volume assegnato ai singoli ATO potrà essere traslato in altre ATO per una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

In aggiunta al dimensionamento definito dal PAT, sono comunque consentiti:

- gli interventi ad alta sostenibilità ambientale ed ecosistemica sugli edifici esistenti entro i limiti e parametri che saranno fissati dal P.I.;
- gli interventi di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050);
- per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili;

~~rispetto al PI, i Piani Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10% (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali~~

<sup>49</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione n.41 secondo punto

modifiche non costituiscono variante al PI;

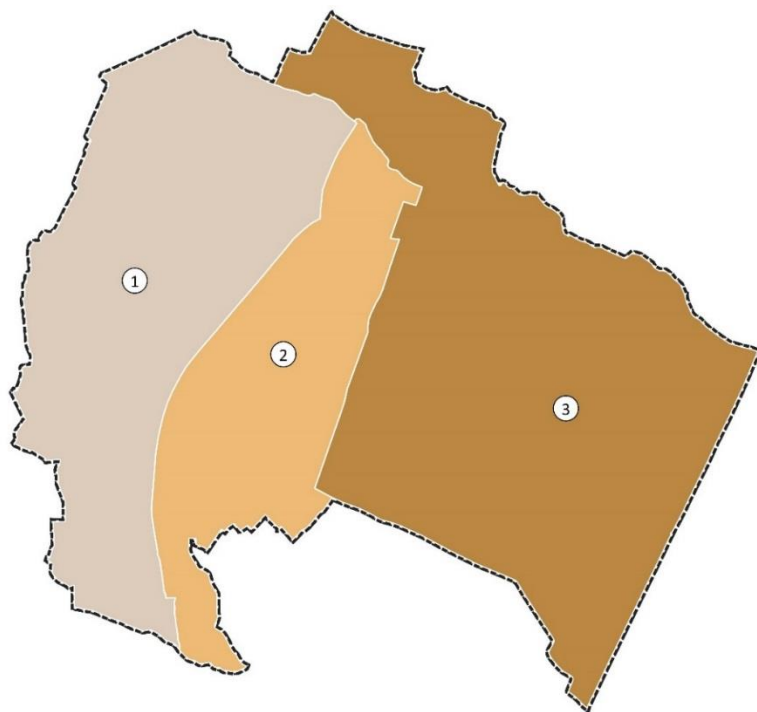
- qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento, previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, o di iniziativa congiunta pubblica e privata, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 % in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri stereometrici;
- modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al PI<sup>50</sup>.

### 27.3 Disciplina e Distribuzione del Volume nelle ATO

Il volume complessivo del PAT corrisponde al residuo del PRG vigente ed è distribuito nelle ATO con i seguenti criteri:

- a) le volumetrie relative ai P.U.A (Zone C2) confermati dal PAT e dei lotti ineditati (Zone NR) sono confermate all'interno delle ATO ove sono localizzate;
- b) le volumetrie necessarie per il completamento dei nuclei rurali in zona agricola, per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia o per il riconoscimento dei crediti edilizi saranno ricavati attraverso una ridefinizione degli attuali indici edificatori delle Z.T.O, in particolare delle Z.T.O C1E.

Si tratta infatti di zone aventi rilevante volumetria residua difficilmente localizzabile in loco in relazione alle caratteristiche dei tessuti consolidati o in quanto trattasi di agglomerazioni edilizie in zona agricola. Quest'ultime sono riconosciute dal PAT in parte come *Nuclei Agricoli* altre come *Frangere Urbane* all'interno della quali è previsto si intervenga esclusivamente con la disciplina di cui alla L.R 14/19 (Veneto 2050) ovvero con interventi che non incidono sul dimensionamento del PAT.



<b>ATO 1</b>	AMBITO AGRICOLO PAESAGGISTICO
<b>ATO 2</b>	AMBITO URBANO DEL CAPOLUOGO
<b>ATO 3</b>	AMBITO AGRICOLO PERIURBANO

<sup>50</sup> Adeguamento CTP

**A.T.O. 1 – AMBITO AGRICOLO PAESAGGISTICO**

Uno spazio agricolo dotato di buona permanenza dei caratteri paesaggistici ed ambientali e che costituisce il contesto figurativi e scenografico dei colli Euganei

	Stato di fatto	P.R.G. non attuato e confermato PAT	P.R.G. decaduto Aggiuntivo PAT	Totale
Volume (m <sup>3</sup> )	796.708	25.389	-	<b>822.097</b>
Standard P.R.G. (m <sup>2</sup> )	327.121	82.899	-	<b>410.020</b>
Abitanti teorici	5.311	169	-	<b>5.480</b>
Standard m <sup>2</sup> / abitante	62	491	-	<b>75</b>

**A.T.O. 2 – AMBITO URBANO DEL CAPOLUOGO**

Uno spazio quasi interamente occupato dalla città consolidata, il cui baricentro è interessato dai due sistemi urbani di Abano Civitas e Abano SPA, mentre a nord e sud si sono sviluppate le espansioni residenziali contemporanee.

	Stato di fatto	P.R.G. non attuato e confermato PAT	P.R.G. decaduto Aggiuntivo PAT	Totale
Volume (m <sup>3</sup> )	2.177.211	40.411	60.700	<b>2.278.322</b>
Standard P.R.G. (m <sup>2</sup> )	682.541	200.048	-	<b>882.589</b>
Abitanti teorici	14.515	269	405	<b>15.189</b>
m <sup>2</sup> / abitante teorico	47	744	-	<b>58</b>

**A.T.O. 3 – AMBITO AGRICOLO PERIURBANO**

Lo spazio della “Città campagna”; ambito agricolo multifunzionale, inciso nei due sensi dalla viabilità di attraversamento e di accesso urbano e che ospita, all’interno di un contesto ancora prevalentemente agricolo: una dose consistente di residenzialità concentrata in nuclei o diffusa, il polo industriale, l’ex caserma primo Roc, la stazione dei treni

	Stato di fatto	P.R.G. non attuato e confermato PAT	P.R.G. decaduto Aggiuntivo PAT	Totale
Volume (m <sup>3</sup> )	1.089.904	60.322	40.204	<b>1.190.430</b>
Standard P.R.G. (m <sup>2</sup> )	259.260	365.187	-	<b>624.447</b>
Abitanti teorici	7.266	402	268	<b>7.936</b>
m <sup>2</sup> / abitante teorico	36	908	-	<b>79</b>

**DIMENSIONAMENTO TOTALE**

	Stato di fatto	P.R.G. non attuato e confermato PAT	P.R.G. decaduto Aggiuntivo PAT )	Totale
Volume (m <sup>3</sup> )	4.063.823	126.122	100.904	<b>4.290.849</b>
Standard P.R.G. (m <sup>2</sup> )	1.268.922	648.134	-	<b>1.917.056</b>
Abitanti teorici	27.092	840	673	<b>28.605</b>
m <sup>2</sup> / abitante teorico	47	772-	-	<b>67</b>

**Dimensionamento aree produttive<sup>51</sup>**

Zona	Stato	ATO 1	ATO 2	ATO 3	Totale
Zona D1 - produttive	Vigenti realizzate (mq)	92157	0	162.423	254.580
	Vigenti non realizzate (mq)	<b>9.567*</b>	0	27.195	36.782
	Di progetto (mq)	0	0	0	0
<b>Totale</b>		<b>330.722</b>	<b>743.931</b>	<b>431.680</b>	<b>1.506.353</b>

\* La superficie residua è riferita al comparto n.3 del PA17 – zona artigianale di S. Daniele, oggetto di richiesta di variante, attualmente in fase istruttoria.

**Calcolo standard produttivi**

Vengono calcolati gli standard previsti all'interno di strumenti attuativi comprendenti aree di tipo D1.

Standard produttivi (Zone D1)	ATO 1	ATO 2	ATO 3	Totale
Vigenti realizzati (mq)	26.586	0	10.730	37.316
Vigenti non realizzati (mq)	06.045	0	48.763	48.763
Di progetto (mq)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>32.631</b>	<b>0</b>	<b>59.493</b>	<b>86.079</b>

**Verifica complessiva degli standard<sup>52</sup>**

			TOTALE			
			ATO 1	ATO 2	ATO 3	TOTALE
A	VOLUME	Residenziale (m <sup>3</sup> )	822.097	2.278.322	1.190.430	<b>4.290.849</b>
		Turistico (m <sup>3</sup> )	304.771	2.335.781	79.644	<b>2.720.196</b>
		Produttivo (m <sup>2</sup> )	101.724		189.618	<b>291.362</b>
B	STANDARD	Standard residenza + turistico (m <sup>2</sup> )	410.020	882.589	624.447	1.917.056
		Standard Prod. (m <sup>2</sup> )	32631	0	59.493	86.079
		<b>STANDARD TOTALE</b>	<b>442.651</b>	<b>882.589</b>	<b>683.940</b>	<b>2.003.135</b>
C	FABBISOGNO	Residenziale (30 m <sup>2</sup> /ab)	164.419	455.664	238.086	858.170
		Turistico (10 <sup>2</sup> mq/100 mc)	30.477	233.578	7.964	272.020
		Produttivo (10 <sup>2</sup> mq/100 mq)	10.172	0	18.962	29.136
		<b>FABBISOGNO TOTALE</b>	<b>205.069</b>	<b>689.243</b>	<b>265.012</b>	<b>1.159.326</b>
<b>B - C VERIFICA STANDARD</b>			237.582	193.347	418.928	843.809

<sup>51</sup> Adeguamento CTP - Prescrizione n.41 primo punto

<sup>52</sup>

## Art. 28 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

Il PAT, per garantire 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. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a. L'istruzione, l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- b. La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c. Le attività culturali, associative e politiche;
- d. Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche e gli spazi aperti di libera fruizione;
- e. I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

### 28.1 Dotazioni minime aree per servizi

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

DESTINAZIONE D'USO	PARAMETRI
Residenza	mq 30 per abitante teorico
Industria e artigianato	mq 10 ogni 100mq di superficie territoriale delle singole zone
Commercio e direzionale	mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Turismo	mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, con l'obbligo di garantire per le nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere o per l'ampliamento delle esistenti mq 60 di spazio verde e mq 30 di spazio a parcheggio per ogni nuova camera

Le dotazioni di cui sopra devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale, industriale/artigianale, commerciale/direzionale, turistico ricettivo.

Negli interventi di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale e ristrutturazione urbanistica il conseguimento delle dotazioni minime di aree per servizi può essere assicurato, nel limite del 50%, attraverso il convenzionamento con aree di proprietà privata.

Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, c. 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e tipo d'intervento.

In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

## Art. 29 DISCIPLINA DEL CONSUMO DI SUOLO

### 29.1 Disciplina di riferimento

Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», Art. 2, comma 1, lett. c).

DGR n. 668 del 15 maggio 2018, “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

Il PAT recepisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 approvato con D.C.C. n. 10 del 08/06/2020 in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017

#### DIRETTIVE PER IL PI

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo di cui al presente articolo;
- all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **41,13 ha** e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, di cui all'allegato alle presenti NT Tav.05 “Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017”, in scala 1: 10.000.

Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma1, LR 14/2017. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione del presente PAT e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

In caso di successiva verifica e adeguamento del valore della quantità massima di consumo di suolo assegnata al Comune di Abano Terme da parte della Giunta Regionale, il PAT potrà essere adeguato senza necessità di procedere ad una sua variante al PAT ma attraverso una presa d'atto in Consiglio Comunale nell'aggiornamento dell'Elaborato delle NT.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Adeguamento CTP - Prescrizione n.43

## TITOLO V CONTENUTI VALUTATIVI E GESTIONALI

### CAPO I COMPATIBILITA'

#### Art. 30 COMPATIBILITA' IDRAULICA

##### 30.1 Compatibilità idraulica degli interventi edilizi

Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007. Tale valutazione dovrà eventualmente assumere i contenuti di un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle Acque, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione, potranno essere prese come riferimento i corpi idrici ricettori, le precipitazioni di progetto, la permeabilità del terreno, i coefficienti di deflusso ed i volumi da destinare alla laminazione da quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di PAT. Tuttavia, per la definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida e le norme seguenti così come riportate nella "Studio di Compatibilità idraulica" a corredo del PAT.

#### Art. 31 NORME DI CARATTERE IDRAULICO

Nella redazione degli studi di compatibilità idraulica a corredo delle varianti al PI e nelle trasformazioni edilizie e territoriali si applica la seguente disciplina di cui ai seguenti commi:

##### 31.1 Definizioni

Di seguito si definiscono:

$S_{tot}$	<i>Superficie totale</i>	Superficie totale territoriale
$S_{tetti}$	<i>Superficie tetti</i>	Proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura senza nessuna esclusione
$S_{pav}$	<i>Superficie pavimentata</i>	Superficie resa impermeabile con strade, piazzali, sia pedonali, sia carrabili
$S_{semi}$	<i>Superficie semipermeabile</i>	Superficie pavimentata con materiale drenante o con terra battuta, stabilizzato (...)
$S_{ver}$	<i>Superficie a verde</i>	Superficie permeabile per aree a verde
$S_{imp}$	<i>Superficie impermeabile</i>	Superficie resa totalmente o parzialmente impermeabile, computata convenzionalmente con i seguenti coefficienti di deflusso: 0,9 per superficie coperta pavimentata, 0,6 per superficie semipermeabile
$S_{cop}$	<i>Superficie coperta</i>	Superficie coperta con pavimentazioni o coperture computata convenzionalmente con i seguenti coefficienti di deflusso: 0,9 per superficie coperta e pavimentata, 0,6 per superficie semipermeabile
$P_{prog}$	<i>Pioggia di progetto</i>	Pioggia derivante dall'equazione di possibilità pluviometrica con tempo di ritorno pari a 50 anni

<i>Quota zero o quota di riferimento</i>		Quota del colmo della pavimentazione stradale più prossima all'area urbanizzata
<i>Franco di sicurezza</i>		Differenza tra la quota più bassa misurata nell'area di intervento e il massimo livello di invaso. Il franco minimo è pari a 20 cm
<i>Area residenziale</i>		Zona prevista dal PAT di tipo residenziale, comprensiva di tutti gli standard urbanistici: strade, parcheggi, aree verdi (...)
<i>Area produttiva o a servizi</i>		Tutte le zone previste dal PAT escluse le residenziali
$u_{max}$	<i>Coefficiente udometrico consentito</i>	Coefficiente udometrico dell'area, ovvero la portata specifica per unità di superficie di deflusso
$Q_{max}$	<i>Portata massima di scarico</i>	Portata massima di scarico consentita al corpo idrico di recapito $Q_{max}(l/s) = u_{max} \cdot s(ha)$
$V_{comp}$	<i>Volume di compensazione</i>	Volume specifico di compensazione per l'impermeabilizzazione del terreno [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]
$V_{falda}$	<i>Volume di infiltrazione in falda</i>	Volume specifico di infiltrazione attraverso sistemi di infiltrazione facilitata nei quali convogliare i deflussi [m <sup>3</sup> /ha]
$V_{prix}$	<i>Volume di prima pioggia</i>	I primi 5 mm di pioggia distribuiti sul bacino elementare di riferimento precipitati nei primi 15 minuti

### 31.2 Soglie dimensionali per la valutazione di compatibilità idraulica

La verifica della compatibilità idraulica è obbligatoria per ogni intervento, l'eventuale approfondimento dipende dall'estensione territoriale dell'area urbanizzata. Di seguito si definiscono 5 casi a cui ricondurre gli interventi sulla base della loro estensione.

<p><b>CASO A</b> S<sub>tot</sub> inferiore a 1000 m<sup>2</sup> S<sub>cop</sub> inferiore a 200 m<sup>2</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- È sufficiente un'asseverazione idraulica con planimetria dell'area di intervento, il calcolo della superficie coperta S<sub>cop</sub> e l'indicazione della soluzione di mitigazione scelta</li> <li>- Se il terreno è permeabile devono essere adottati metodi di dispersione (pozzi perdenti, o tubazioni perdenti)</li> <li>- Se il terreno è poco permeabile, si deve realizzare un volume di invaso di 0,04 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (di S<sub>cop</sub>) in area residenziale, di 0,06 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in area produttiva o servizi (il volume d'invaso sia collegato alla rete meteorica di deflusso dell'area coperta)</li> </ul>
<p><b>CASO B</b> S<sub>tot</sub> inferiore a 1000 m<sup>2</sup> S<sub>cop</sub> superiore a 200 m<sup>2</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume di compenso minimo</li> <li>- Sezione di chiusura con dimensione massima pari ad un tubo di diametro 50 mm</li> <li>- Planimetria e profilo delle opere di compensazione</li> </ul>
<p><b>CASO C</b> S<sub>tot</sub> tra 0,1 e 1 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume di compenso minimo</li> <li>- Portata uscente calcolata con coefficiente udometrico pari a 10 l/s ha o 5 l/s ha</li> <li>- Sezione di chiusura regolabile con dimensione massima pari ad un tubo di diametro 100 mm e tirante idrico massimo di 1 m</li> <li>- Planimetria e profilo delle opere di compensazione</li> </ul>
<p><b>CASO D</b> S<sub>tot</sub> tra 1 e 10 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione di compatibilità idraulica</li> <li>- Volume di compenso minimo</li> <li>- Portata uscente calcolata con coefficiente udometrico pari a 10 l/s ha</li> </ul>
<p><b>CASO E</b> S<sub>tot</sub> superiore 10 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione di compatibilità idraulica con studio allegato di dettaglio della rete meteorica di deflusso</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verifica dei volumi di invaso con l'applicazione di diversi metodi o modelli idrologici</li> <li>- Volume di compenso minimo</li> <li>- Portata uscente calcolata con coefficiente udometrico pari a 10 l/s ha o 5 l/s ha</li> <li>- Sezione di chiusura regolabile e tiranti idrici derivanti da apposito calcolo</li> <li>- Planimetria, profilo e particolari costruttivi della linea fognaria e delle opere di compensazione</li> <li>- Simulazione del funzionamento della rete meteorica (facendo parte del progetto) di deflusso per l'evento di piena corrispondente al tempo di corrivazione con il modello idrodinamico monodimensionale (come ad esempio EPA –SWMM) o 1d o 2d</li> </ul>
--	--

### 31.3 Aree a rischio idraulico

- i piani aziendali agricolo-produttivi dovranno essere corredati dalla previsione degli eventuali interventi necessari per il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico;
- ogni intervento edificatorio deve essere corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, con particolare riferimento alla normativa antisismica, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche, che dimostri il miglioramento introdotto in termini di sicurezza per effetto dell'intervento; qualora le conseguenze idrauliche degli interventi di urbanizzazione risultino incompatibili con il corretto funzionamento idraulico locale e generale della rete idrografica di scolo l'indagine dovrà individuare e progettare idonee misure compensative. Per interventi su aree inferiori a 1000 mq complessivi si ritiene sufficiente fissare quote di imposta del piano terra abitabile almeno +50 cm rispetto al suolo circostante (piano campagna indisturbato o quota stradale di lottizzazione), e il recupero di un corrispondente volume di invaso mediante affossature o depressione di aree a verde.
- è vietata la costruzione di volumi interrati di qualsiasi tipo;
- è vietata la costruzione di opere che possano sbarrare il naturale deflusso delle acque, sia superficiali che di falda;
- gli interventi edificatori sono condizionati al rilevamento e censimento dei fossi presenti nell'area di proprietà o di pertinenza e alla verifica della loro connessione funzionale con la rete scolante esistente;
- è tassativamente vietato tombare corsi d'acqua superficiali;

### 31.4 Polizia idraulica

- Ogni intervento di urbanizzazione, ristrutturazione, recupero o cambio d'uso dovrà essere realizzato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza idraulica del territorio e dell'edificato. A tal fine, andrà perseguito con opportuni accorgimenti l'obiettivo di minimizzare i coefficienti di deflusso delle aree oggetto di trasformazione e di non incrementare le portate immesse nel reticolo idrografico o nella fognatura bianca.
- Ai sensi della normativa indicata, come massimo coefficiente udometrico scaricabile in rete superficiale deve adottarsi il valore di 5 l/s per ettaro di superficie complessiva. Le presenti disposizioni sono da applicarsi anche nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero, cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti.
- In corrispondenza del collegamento fra le reti di raccolta a servizio delle nuove edificazioni e la rete di scolo di recapito, è necessario realizzare manufatti di controllo aventi bocca tarata in grado di scaricare una portata specifica al più di 5 l/s ha, aventi soglia sfiorante di sicurezza e griglia removibile tale da consentire l'ispezione visiva e la pulizia degli organi di regolazione. Il diametro della bocca tarata dovrà essere calcolato in maniera precisa quando si è in grado di definire in modo più preciso l'esatta destinazione d'uso, e quindi i coefficienti di deflusso, delle superfici che costituiscono le nuove aree di espansione. In ogni caso il diametro non potrà risultare inferiore a 20 cm per evitare occlusioni. Per superfici superiori a 1 ha il diametro della luce non potrà superare i 20 cm e i tiranti negli invasi non

potranno superare 1 m. La soglia sfiorante dovrà avere una larghezza ed un carico al di sopra di essa tali da consentire lo scarico della portata massima (per tempo di ritorno di 50 anni), in caso di ostruzione completa della bocca tarata, ma non dovrà entrare in funzione prima del completo riempimento dei sistemi di invaso ubicati a monte del manufatto di controllo. Ove opportuno, la bocca tarata potrà essere dotata di dispositivo a clapèt per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.

- Le caratteristiche quantitative, il ricettore e le modalità di scarico dovranno essere di volta in volta verificate ed approvate dal Consorzio di Bonifica, il quale risulta essere l'ente gestore della rete idrografica.
- Per tutte le opere di regolazione o compensative previste sopra dovranno essere assicurati i relativi programmi di gestione e manutenzione ed individuati i soggetti attuatori, pubblici o privati, a seconda della natura delle opere.
- Le superfici pavimentate dovranno preferibilmente evitare l'impermeabilizzazione totale e prevedere pavimentazioni drenanti che garantiscano comunque la permeabilità dei suoli e la dispersione delle acque di pioggia nel primo sottosuolo. In ogni caso si dovrà evitare che acque di scorrimento superficiale particolarmente inquinate possano raggiungere il sottosuolo, prevedendone l'intercettazione, la raccolta ed il trattamento specifico.
- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni di cui all'Allegato A della D.G.R. 2948/09 e s.m.i..

### 31.5 Qualità delle acque

- Le acque raccolte su piazzali adibiti a parcheggio e manovra autoveicoli, esterni ai lotti edificabili ed appartenenti a lottizzazioni con uso artigianale, industriale o commerciale o comunque diversi dal residenziale, devono essere raccolte in rete apposita e condotte in un manufatto di sedimentazione/disoleazione opportunamente dimensionato.
- Le reti di raccolta delle acque provenienti dalle strade dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di trattamento delle stesse. In ogni caso le acque stradali sono prioritariamente da recapitare al sistema di smaltimento superficiale costituito da fossati e corsi d'acqua.
- Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati a lavaggi di materiali semilavorati, attrezzature o automezzi, depositi di materie prime o di materie prime secondarie e di rifiuti speciali, le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, dovranno essere raccolte e condotte separatamente in un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie.

### 31.6 Parcheggi su strade e piazzali

Le acque raccolte su aree di movimentazione e parcheggio veicoli non possono essere disperse nel sottosuolo.

Se l'area di sosta e movimentazione dei veicoli è uguale o inferiore a 1000 m<sup>2</sup>, l'acqua raccolta deve essere consegnata alla rete di smaltimento, previo il transito dei deflussi attraverso un pozzetto di calma: sia pianificata una pulizia periodica del pozzetto.

Se l'area di sosta e movimentazione dei veicoli è superiore a 1000 m<sup>2</sup>, le acque di prima pioggia devono transitare per un manufatto dissabbiatore e disoleatore opportunamente dimensionato, la consegna deve sempre avvenire alla rete di smaltimento superficiale. Il volume di acqua di prima pioggia è inteso come la lama d'acqua di 5 mm uniformemente distribuita su tutta la superficie pavimentata, i coefficienti di afflusso alla rete si assumono pari a 0.9 per le superfici coperte, lastricate o impermeabilizzate e a 0.6 per quelle permeabili di qualsiasi tipo, escludendo dal computo le superfici coltivate o a verde.

Se si intendono adottare dei manufatti di disoleazione in continuo, sarà necessario calcolare il deflusso scaturito dall'area impermeabilizzata, tenere in considerazione la portata massima consentita o la potenzialità del manufatto di disoleazione e calcolare l'eventuale volume di compensazione da disporre a

monte. In questo caso sarà necessario distinguere il volume d'invaso delle acque di prima pioggia (che andrà adeguatamente impermeabilizzato) e quello di compensazione (acque di seconda pioggia).

### 31.7 Area di stoccaggio e movimentazione materiale

Le acque raccolte su aree di stoccaggio e movimentazione materiali non possono essere disperse nel sottosuolo come da DGR Veneto n. 842 del 15/05/2012, il cui Allegato D, all'art. 39 comma 3, lett. d) prescrive l'obbligo di trattamento delle acque di prima pioggia per i casi: "[...] d) parcheggi e piazzali di zone residenziali, commerciali o analoghe, depositi di mezzi di trasporto pubblico, aree intermodali, di estensione superiore o uguale a 5.000 mq [...]".

Aree di movimentazione e stoccaggio di materiale vanno obbligatoriamente pavimentate e deve essere predisposta una rete di raccolta delle acque piovane.

Le acque di dilavamento di queste aree vanno condotte ad un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie. Detti scarichi sono considerati di tipo produttivo e saranno soggetti alle procedure di autorizzazione come da normativa vigente.

### 31.8 Strade e nuove arterie stradali

Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la creazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento.

In particolare, lungo la nuova viabilità, dovranno essere inseriti fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque.

Si dispone la realizzazione di un volume di compenso minimo per le strade e le arterie stradali di prioritaria importanza, salvo verifiche di calcolo di maggior dettaglio.

In generale, è da evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per ridurre le zone di ristagno.

### 31.9 Fasce di rispetto

- Le distanze di inedificabilità e di rispetto dei corsi d'acqua sono fissate dal R.D. 523/1904 per i corsi d'acqua naturali e dal R.D. 368/1904 per i canali di bonifica ed irrigui. Tali fasce mirano alla tutela ambientale dei canali, alla sicurezza idraulica, ad una corretta ed agevole manutenzione dei corsi d'acqua ed eventualmente alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. Tutte le distanze devono misurarsi dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine. In caso di sporgenze, aggetti o altro, la distanza deve riferirsi alla proiezione in pianta dei medesimi. Alla distanza di rispetto sono vincolate anche eventuali opere insistenti nel sottosuolo, quali vani interrati e sottoservizi.
- È prevista una fascia di sostanziale inedificabilità su entrambi i lati del corso d'acqua, coincidente con quella di rispetto pari a 10 m per i seguenti canali principali e corsi d'acqua pubblici. La fascia di rispetto è estesa anche ai corsi d'acqua consortili. Per tutti gli altri canali facenti parte della rete idrografica ad uso promiscuo valgono le distanze minime previste dal regolamento consorziale.
- Le distanze di rispetto si applicano anche a tratti tombinati di canali, fatta salva la possibilità di deroga da parte del Consorzio di bonifica, e ad eventuali bacini di invaso o laminazione a servizio della rete idrografica o di bonifica.

### 31.10 Verde pubblico

La distribuzione planivolumetrica delle aree di intervento dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde delle affossature esistenti o eventualmente di progetto, a garanzia e salvaguardia di un'idonea fascia di rispetto delle stesse.

Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree,
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Tali aree possibilmente dovranno:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada.

Inoltre, la loro configurazione plano-altimetrica dovrà prevedere la realizzazione d'invasi superficiali adeguatamente disposti ed integrati con la rete di smaltimento delle acque meteorologiche in modo che i due sistemi possano interagire.

### **31.11 Titoli edilizi e Valutazione di compatibilità idraulica**

Per il rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, del Permesso di Costruire ovvero nella verifica delle asseverazioni edilizie (SCIA, CILA, CILAS), relative ad ogni intervento di trasformazione del territorio che comporti un aggravio del regime idraulico attuale, dovrà essere allegata richiesta specifica di Valutazione di Compatibilità idraulica. Tale studio dovrà contenere una specifica progettazione delle opere idrauliche di compensazione e mitigazione come previsto da normativa vigente.

In particolare, dovrà contenere una valutazione quantitativa delle portate di massima piena effettuate in corrispondenza della sezione di chiusura relativa al bacino sotteso dall'area in esame. Tale valutazione dovrà essere svolta sia per la condizione attuale della superficie in oggetto, sia per quella di progetto. Dal confronto tra le due condizioni di calcolo dovrà emergere con chiarezza l'alterazione nel regime idraulico della rete idrografica locale, per effetto dell'impermeabilizzazione del suolo (cagionata dalla realizzazione del progetto).

La relazione idraulica dovrà contenere:

- il dimensionamento delle opere idrauliche necessarie per la compensazione dei maggiori deflussi (dovrà essere garantito il principio dell'invarianza idraulica);
- il dimensionamento delle opere di modulazione delle portate al corpo idrico di recapito.

### **31.12 Norme per gli interventi edilizi**

Negli interventi di nuova edificazione il piano d'imposta sarà fissato ad una quota superiore di almeno:

- +30 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante per territori a basso pericolo idraulico
- +40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante per territori a moderato pericolo idraulico
- +50 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante per territori a medio o elevato pericolo idraulico

I piani interrati dovranno essere impermeabilizzati fino alla quota del piano d'imposta di cui sopra, prevedendo aperture (comprese rampe di accesso e bocche di lupo) solo a quote superiori; nelle zone legate a cause di natura idraulica è comunque sconsigliata la realizzazione di piani interrati.

### **31.13 Prescrizioni su invasi**

I volumi d'invaso da rendere disponibili devono essere computati al netto di un franco di sicurezza corrispondente ad un grado di riempimento delle reti pari a 0,85 per sezioni chiuse e 0,90 per sezioni aperte; inoltre, per consentire l'effettiva laminazione delle portate di punta prodotte dalle nuove urbanizzazioni, devono essere posti in opera, a monte dei punti di scarico nei corpi idrici ricettori, appositi manufatti limitatori di portata, con la funzione di consentire il passaggio verso valle di portate non superiori alle massime consentite.

### **31.14 Invasi a cielo aperto**

Il volume complessivo degli invasi deve essere pari a quello minimo calcolato ai sensi della normativa vigente a partire dal livello del punto più depresso dell'area di intervento considerando anche il franco di sicurezza di 20 cm.

Il collegamento tra la rete fognaria e le aree di espansione deve garantire una ritenzione grossolana dei corpi estranei ed evitare la presenza di rifiuti nell'area.

La vasca dell'invaso deve avere un fondo con una pendenza minima dell'1 ‰ verso lo sbocco, al fine di garantire il completo svuotamento dell'area.

La linea fognaria deve avere il piano di scorrimento ad una quota uguale o inferiore a quella del fondo dell'invaso.

### **31.15 Invasi sotterranei**

Il volume complessivo degli invasi deve essere pari a quello minimo calcolato ai sensi della normativa vigente calcolato a partire dal livello del punto più depresso dell'area di intervento considerando anche il franco di sicurezza di 20 cm.

L'invaso deve avere un fondo con una pendenza minima dell'1 ‰ verso lo sbocco o la zona di pompaggio, al fine di garantire il completo svuotamento del vano.

La stazione di pompaggio deve garantire la presenza di una pompa di riserva di portata pari alla massima calcolata.

Il vano di compenso deve essere facilmente ispezionabile e di agevole pulizia.

### **31.16 Invasi diffusi**

La rete deve avere un volume di vaso pari a quello minimo calcolato ai sensi della normativa vigente calcolato a partire dal livello del punto più depresso dell'area di intervento, considerando anche il franco di sicurezza. In pratica si intende sfruttare il volume d'vaso ottenibile con sovradimensionamento della rete fognaria meteorica. Nel calcolo del volume di compenso si considera solo il contributo delle tubazioni principali e dei pozzetti, senza considerare le caditoie e i tubi di collegamento.

La linea fognaria deve avere lo scorrimento con una pendenza minima dell'1 ‰ verso la sezione di chiusura, al fine di garantirne il completo vuotamento. Qualora la posa della linea fognaria adibita ad vaso diffuso avvenga al di sotto del massimo livello di falda, è necessaria la prova di tenuta idraulica della stessa.

### **31.17 Prescrizioni sulla rete fognaria**

La linea fognaria deve essere ispezionabile con pozzetti almeno ogni 40 m. I pozzetti devono avere il fondo posto ad almeno 30 cm al di sotto dello scorrimento della linea fognaria.

#### **PRESCRIZIONI SUL POZZETTO DI LAMINAZIONE**

La sezione di chiusura della linea fognaria deve essere munita di un pozzetto di regolazione dei deflussi, con luce derivata dal coefficiente udometrico massimo consentito in funzione della zona ove ricade l'intervento, 5 o 10 l/s ha.

Questo manufatto deve essere ispezionabile e regolabile.

È necessario che il singolo proprietario provveda alla rimozione di qualsiasi ostruzione della luce tarata di fondo. Alla quota di massimo vaso va posta una soglia sfiorante di sicurezza capace di smaltire la massima portata generata dall'area con la pioggia di progetto.

### **31.18 Prescrizioni sulla sicurezza idraulica**<sup>54</sup>

Ai sensi dell'art. 21 del PTRC sono vietati i tombinamenti di fossati e corsi d'acqua, fatti salvi quelli necessari, che sono previamente autorizzati dall'autorità idraulica competente.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica:

- a. è vietato eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;
- b. è vietato ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia;
- c. è consentito lo spurgo meccanico dei fossi che deve essere eseguito nel rispetto delle normative di

---

<sup>54</sup> CTP – Prescrizione 1

#### tutela paesaggistica e ambientale

Le estrazioni di materiale inerte dagli alvei e dalle golene di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio regionale sono consentite, nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale e di paesaggio, esclusivamente al fine di:

- a. assicurare il raggiungimento di obiettivi di funzionalità, sicurezza e recupero morfologico del corso d'acqua;
- b. ripristinare le sezioni ovvero procedere alla pulizia degli alvei a fronte di situazioni imprevedibili di urgenza;
- c. realizzare bacini di laminazione che consentano lo stoccaggio temporaneo dei volumi d'acqua defluenti nella fase di piena dei fiumi e bacini di accumulo delle acque da utilizzare quale riserva idrica ove tale tipologia di opera sia approvata dalla Regione.

### **31.19 Prescrizioni Pareri Genio Civile e Consorzio di Bonifica<sup>55</sup>**

Oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi, nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti pareri, così come di seguito riportate :

- a) Parere Consorzio di Bonifica del 03/12/2021 prot. n. 2021/0136392
- b) Parere Genio Civile del 12/01/2022 prot. 11197

#### PRESCRIZIONI PARERE CONSORZIO DI BONIFICA

In sede di redazione degli strumenti di pianificazione, non si debbano solo individuare misure di mitigazione idraulica riguardanti le nuove urbanizzazioni, ma prevedere anche interventi finalizzati alla riduzione dell'esistente livello di rischio idraulico, facendo rientrare tra gli interventi definiti di tipo strutturale quelli di adeguamento della rete idraulica.

Considerato che il P.A.T. risulta essere un piano strategico con il quale non si incide sulla proprietà, risulta fondamentale che tutte le indicazioni contenute all'interno del Cap. 9 "Il calcolo dei volumi di invaso" (da pag. 52 a pag. 64 della VCI) e quanto previsto dal Cap. 15 "Norme di carattere idraulico" (da pag. 112 a pag. 120 della VCI), siano vincolanti per la stesura del P.I.

Al fine di rendere efficace la laminazione delle portate generate, gli ambiti d'intervento dovranno essere circoscritti idraulicamente ed i relativi invasi dovranno interagire solo con il deflusso generato dagli stessi ambiti.

Inoltre, in sede di P.I., dovranno essere valutate maggiormente nel dettaglio le caratteristiche idrauliche dei singoli corsi d'acqua in particolare si dovrà fare riferimento ai Contenuti del Piano delle acque vigente.

Qualora il piano delle acque sopra ricordato individui problemi idraulici dovuti alla insufficienza della rete di bonifica, in accordo con il Consorzio di Bonifica andranno individuate le soluzioni nell'ambito del bacino idraulico con eventuali accordi con altri comuni del bacino.

La realizzazione di ogni intervento, che superi i 1.000 mq di area urbanizzata, dovrà essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dallo scrivente Consorzio di Bonifica, previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative. In particolare, dovranno essere completi di dati altimetrici, sia dello stato di fatto che di progetto, e d'indicazioni delle direttrici di deflusso delle acque meteoriche, dalle aree interessate al recapito nei ricettori consorziali.

Per quanto attiene all'Art. n. 23 della L.R. del 08 maggio 2009 n. 12, il Consorzio di Bonifica Bacchiglione, ha predisposto la prima stesura del piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio trasmesso ad ogni comune del comprensorio. Il documento comprende tra l'altro la cartografia relativa alla pericolosità idraulica e una relazione riguardante le opere pubbliche di bonifica e di irrigazione da realizzare.

---

<sup>55</sup> Adeguamento Pareri SCA - Consorzio di Bonifica e Genio Civile

#### PRESCRIZIONI GENIO CIVILE

Adottare, Piano degli Interventi (PI) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute Nello studio di compatibilità idraulica, così come integrate e corrette secondo il parere, ricordando che, come per il PAT, anche per il PI lo studio di compatibilità idraulica dovrà essere trasmesso al Consorzio di Bonifica che ne curerà l'istruttoria per l'espressione del relativo parere;

In tutti i casi in cui sin possibile si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovranno pertanto predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legge; le eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia

Divieto di realizzare nuove Tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 11.5, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;

Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.

La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica.

Sono da evitare volumi di invaso in posizione depressa rispetto al punto finale di scarico delle acque.

Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, le stesse non potranno contribuire alla determinazione della capacità edificatoria ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento .

Ai fini dell'applicazione del principio dell'invarianza idraulica si dovrà tenere conto anche di quelle eventuali aree per le quali il PRG, attualmente vigente, potrebbe prevedere trasformazioni non ancora attuate.

## **Art. 32 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

### **32.1 Inquinamento luminoso**

Legge Regionale n. 17 del 07.08.2009, "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

#### CONTENUTI E FINALITÀ

La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico in particolare nelle aree contermini ed all'interno dei Siti Natura 2000.

#### DIRETTIVE

Il Piano di settore dovrà regolamentare progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna con particolare attenzione a:

- a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa;
- b) selezionare ogniqualevolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;
- c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
- d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventiquattro, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualevolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- a) Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di cinque sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.

### **32.2 Disposizioni per gli interventi di protezione acustica**

In prossimità dei centri abitati il PI prescrive per le nuove strade extraurbane principali, ed ogni altra individuata a tal fine, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee ad ottenere il rispetto dei limiti di intensità sonora al di là di esse.

Le barriere di protezione acustica possono venir considerate misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Gli interventi a protezione dall'inquinamento acustico sono assoggettati a valutazione da parte della CTPA anche se d'iniziativa pubblica e qualora riferiti a strutture viarie devono essere condotti con gli stessi criteri in modo da presentare infrastrutture di caratteri analoghi in tutto il territorio provinciale. A tal fine la predisposizione degli interventi e dei corrispondenti progetti dovrà essere concertata con la Provincia.

## CAPO II VAS VINCA E MONITORAGGIO

### Art. 33 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS

I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 c. 8 del D.L. 70/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006,

<sup>56</sup>Gli strumenti urbanistici che daranno attuazione alle previsioni di trasformazione di cui agli articoli, rispettivamente:

- "Art. 22.5 Ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale",
- "Art. 22.5 Ambiti di riqualificazione urbana",
- "Art. 22.8 Attività produttive diffuse",
- "Art. 23.1 Servizi di maggior rilevanza esistenti e di progetto,

devono essere tali da poter essere assoggettati ai dettami di cui all'Art. 12 Verifica di assoggettabilità" del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.";

### Art. 34 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE<sup>57</sup>

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono un sistema di direttive da recepire in sede di redazione del Piano degli Interventi volto a mitigare gli interventi di trasformazione del territorio. L'impianto normativo del PAT si fonda sul principio di mitigazione/compensazione di ogni intervento di trasformazione significativo. Di seguito si riportano le principali azioni del PAT, con riferimento all'articolo delle N.T.A in cui si trova l'indicazione e le direttive da seguire nella redazione del PI.

	AZIONE	NORME DI ATTUAZIONE
1	Definizione di principi, politiche, indirizzi, regole, indici e parametri che il PI dovrà assumere come riferimento per assicurare sostenibilità ambientale, ecosistemica, paesaggistica e sociale	Art 4, art 5, art 6, art 7, art 8
6	Individuazione delle invariante di natura paesaggistica	Art 18, art 19
7	Individuazione delle invariante di natura ambientale	Art 21
8	Individuazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata così come definiti ai sensi dell'art 13 Comma 1 lettera o) della L. R 11/2004 e ss.mm.ii.	Art 22, art 23
9	Tutela del territorio agricolo e definizione delle direttive per l'edificabilità e il riutilizzo delle costruzioni esistenti	Art 24, art 25
11	Dimensionamento del Piano	Art 27, art 28, art 29
12	Definizione delle azioni atte a garantire la compatibilità ambientali degli interventi	Art 30, art 31, art 32

<sup>56</sup> Adeguamento Parere VAS

<sup>57</sup> Adeguamento Parere VAS

**Art. 35 MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DEL PAT**

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

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione.

<sup>58</sup>Ai sensi dell'art.18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii comma 2-bis. L'autorità procedente trasmette all'autorità competente i risultati del monitoraggio ambientale e le eventuali misure correttive adottate secondo le indicazioni di cui alla lettera i), dell'Allegato VI alla parte seconda.

Qualora i dati e le informazioni raccolte dimostrassero valori in forte peggioramento, o non venissero rispettati i limiti normativi stabiliti dai provvedimenti nazionali o regionali, sarà compito del Comune attivare le azioni correttive necessarie.

Il Rapporto sullo stato dell'ambiente andrà aggiornato con frequenza triennale, mentre il popolamento degli indicatori sarà da concordare con i soggetti attuatori

**35.1 Indicatori descrittivi**

La descrizione del contesto ambientale, attraverso le criticità emerse ha permesso di selezionare le componenti ambientali strategiche da sottoporre a monitoraggio per comprendere l'evoluzione del sistema ambientale.

Per il territorio comunale di Abano Terme, sono stati ritenuti strategici al fine del monitoraggio, gli indicatori di seguito riportati.

Componente	Indicatore	Ente competente	Aggiornamento	
ARIA	O <sub>3</sub>	ARPAV	Triennale	
	PM10	ARPAV	Triennale	
	PM2.5	ARPAV	Triennale	
	Benzo(a)pirene	ARPAV	Triennale	
	NO <sub>x</sub>	ARPAV	Triennale	
	CO <sub>2</sub>	ARPAV	Triennale	
ACQUA	Acque superficiali	Stato ecologico	ARPAV	Triennale
		LIMECO		
		Stato chimico		
	Carico organico	Civile	ARPAV	Triennale
		Industriale		
	Acque sotterranee	Livello piezometrico	ARPAV	Triennale
Concentrazione nitrati				
	Qualità chimica			
SUOLO E SOTTOSUOLO	Uso del suolo	COMUNE	Triennale	
	Rapporto SAU/ST	COMUNE	Triennale	
	Pericolosità idraulica	COMUNE	Triennale	
BIODIVERSITÀ	Aree naturali tutelate	COMUNE	Triennale	
AGENTI FISICI	Esposizione campi elettromagnetici	ARPAV	Triennale	
	Criticità acustica da infrastrutture stradali	ARPAV	Triennale	
ENERGIA	Consumo di energia elettrica	COMUNE	Triennale	
	Consumo di gas metano	COMUNE	Triennale	
	Produzione rifiuti urbani	COMUNE	Triennale	
RIFIUTI	Produzione di rifiuti urbani	COMUNE	Triennale	

<sup>58</sup> Adegumento Parere VAS

<b>SISTEMA SOCIOECONOMICO</b>	Raccolta differenziata	COMUNE	Triennale
	Numero di abitanti	COMUNE	Triennale
	Residenti per ettaro	COMUNE	Triennale
	Stranieri su popolazione	COMUNE	Triennale
	Saldo Naturale	COMUNE	Triennale
	Saldo Sociale	COMUNE	Triennale
	Numero di famiglie	COMUNE	Triennale
	Numero medio di componenti per famiglia	COMUNE	Triennale
	Unità locali	CAMERA DI COMMERCIO	Triennale
	Addetti alle unità locali	CAMERA DI COMMERCIO	Triennale
Presenze turistiche	COMUNE	Triennale	

### .35.2 Il monitoraggio degli indicatori prestazionali

Al fine di valutare l'efficacia delle azioni previste dal PAT di Abano Terme, sono stati selezionati alcuni indicatori considerati significativi.

Componente	Indicatore	Ente competente	Aggiornamento
<b>ACQUEDOTTI E FOGNATURE</b>	Concentrazioni di nitrati nelle acque sotterranee	COMUNE	Triennale
	Capacità degli impianti di depurazione	COMUNE	Triennale
	Rapporto SAU/ST	COMUNE	Triennale
	Pericolosità idraulica	COMUNE	Triennale
<b>SISTEMA ECONOMICO</b>	Indice di imprenditorialità	CAMERA DI COMMERCIO	Triennale
	Reddito pro-capite	MEF	Triennale
	Presenze turistiche (% su quota provinciale)	COMUNE	Triennale
<b>SISTEMA URBANO</b>	% Abitazioni non occupate	COMUNE	Triennale
	Verde pubblico pro capite	COMUNE	Triennale
	Tipologie di verde pubblico	COMUNE	Triennale
	Stato di avanzamento progetto del Verde	COMUNE	Triennale
<b>MOBILITÀ</b>	Modalità di trasporto	COMUNE	Triennale
	Servizi di trasporto pubblico	COMUNE	Triennale
	Estensione piste ciclabili e/o pedonali	COMUNE	Triennale
<b>PAESAGGIO</b>	Conservazione dei coni visuali	COMUNE	Triennale
<b>SERVIZI ECOSISTEMICI</b>	Stima della fornitura di Servizi Ecosistemici	COMUNE	Triennale

## CAPO III CONTENUTI GESTIONALI

### Art. 36 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

#### 36.1 Perequazione Urbanistica

##### DEFINIZIONE

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue simultaneamente una superiore efficacia ed equità del piano mediante l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal PI alle singole aree. La Perequazione urbanistica si distingue in:

- a) perequazione urbanistica;
- b) perequazione ambientale.

Il Comune applica la perequazione urbanistica quando utilizza le aree cedute gli per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, atterraggio del credito edilizio. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

Il Comune applica la perequazione ambientale quando utilizza le aree cedute gli per la formazione di sistemi ecologici ambientali (fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

##### FINI DELLA PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica persegue altresì il concorso dei proprietari delle aree interessate da trasformazioni urbanistico – edilizie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi d'interesse generale, al perseguimento di politiche edilizie ed urbanistiche d'interesse pubblico, al riequilibrio dei costi ambientali e sociali delle trasformazioni, attraverso la compensazione e la condivisione con la collettività dei benefici economici e dei plusvalori generati dalle scelte operate con gli strumenti della pianificazione urbanistica.

Qualora tale concorso sia determinato in forma di contributo finanziario, il relativo importo è determinato con riferimento alla valutazione del maggior valore delle aree o degli immobili generato dalle scelte urbanistiche, secondo le modalità e per gli impieghi definiti dalle disposizioni regionali attuative dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

##### AMBITO DI APPLICAZIONE

I criteri perequativi di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, assoggettati a P.U.A o PdC convenzionato e definiti in sede di PI in via prioritaria e non esclusiva con riferimento a:

- ambiti di trasformazione del P.R.G. vigente, confermati dal PAT;
- ambiti di riqualificazione e riconversione e ambiti di miglioramento della qualità urbana di cui alla tav. T04 del P.A.T o definiti dal PI;
- proposte di accordo pubblico-privato, di cui all'art.6 della LR.11/2004
- Comparti Urbanistici.

Con l'adozione della prima variante al PI 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.

Ai fini perequativi il PI può individuare e ammettere anche ambiti comprendenti aree distinte, anche non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

##### CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Gli interventi di cui al primo capoverso devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico dell'Amministrazione comunale, la

“convenienza pubblica”, principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, in misura pari ad una quota di plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all’incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all’art. 32 della L.R. 11/04.

Il PI definirà compiutamente quanto sia da intendersi come “rilevante interesse pubblico” in relazione all’adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti di città secondo progetti coordinati di intervento per “comparti perequativi”, finalizzati all’attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche, nonché degli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal PAT stesso.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificata in una percentuale del “plusvalore economico”, da definire in sede di P.I., tenendo conto anche dei criteri di valutazione qualitativi e prestazionali dell’intervento.

Per “plusvalore economico” si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal PI ed il valore iniziale degli stessi, nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, incrementato di tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area.

Il PI può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della “convenienza pubblica” in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio ed in via esaustiva e non esaustiva:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque;
- erogazione di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi;
- Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità;
- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.

### 36.2 Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

#### DIRETTIVE PER IL PI

Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti, sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle presenti direttive.

Il Piano degli Interventi (P.I.) individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.

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

Il credito edilizio si concretizza per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

Il PI per il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente articolo ed in conformità alla disciplina PAT individua i seguenti interventi cui corrisponde il riconoscimento: di un credito edilizio di cui alla L.R. 11/2004 art.36 o credito edilizio da rinaturalizzazione così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4:

- a) **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett.a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle opere incongrue o di elementi di degrado come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f). Il Piano degli interventi:
- individua le opere incongrue e gli elementi di degrado con specifica variante ai sensi della LR 14 /19 art.4
  - definisce i crediti edilizi da rinaturalizzazione, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.
  - PI Individua e disciplina le aree di atterraggio del credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.
- b) **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia come definiti dagli nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica
- Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita secondo i criteri di gradualità che saranno definiti dal PI o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.
  - Le modalità di calcolo, attribuzione e utilizzo del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite da apposite linee guida della Giunta

Comunale sulla base dei criteri definiti dalla “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi” di cui alla all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

- In fase di prima applicazione per la determinazione del credito edilizio si potranno applicare le percentuali sotto riportate. Il credito edilizio sarà rapportato alle volumetrie esistenti (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un’altezza teorica di mt. 3,00).

Volumetrie esistenti		Volume utilizzabile come credito edilizio in %		
fino a mc	600			100%
da m	600	a mc	1200	70%
da m	1200	a mc	2400	60%
da m	2400	a mc	4800	50%
da m	4800	a mc	9600	40%
oltre m	9600			30%

- c) **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente degradato mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell’impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell’inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico). Il PI con apposita variante individua gli edifici urbani degradati, alla cui rigenerazione è riconosciuto un credito edilizio

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dalle “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi” di cui alla all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima. Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all’interno nelle aree e secondo i parametri e le modalità indicate nella specifica variante al PI

- d) **RIQUALIFICAZIONE URBANA** di cui alla LR 14/17 art.6, mediante la rigenerazione delle aree di riqualificazione e riconversione ovvero degli ambiti urbani degradati come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett.g

Il PI con apposita variante individua le Aree di riqualificazione e riconversione ovvero le Aree urbane di degrado da riqualificare.

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all’interno delle aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell’assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico accordo di pianificazione ai sensi dell’art.6 della LR 1//2004 ed assumendo i parametri per la definizione dell’ammontare del credito sulla base delle “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi” di cui alla all’allegato A alla D.G.R n.263/2020 . Gli ambiti di atterraggio del credito sono definiti nell’ambito dell’Accordo pubblico/privato ovvero sulla base dei contenuti delle linee guida emanate con provvedimento della Giunta Comunale di cui alla precedente lettera b).

- e) **INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE:** esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004. L’individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pubblico – privato ai sensi dell’art.6 della LR 11/2004

f) **COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ:** I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio può riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al patrimonio comunale dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito, rispetto a quanto sopra riportato, potranno essere definite dal Piano degli interventi, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004 e sono liberamente commerciabili.

I contenuti e le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED sono definiti nella D.G.R n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

### **36.3 Compensazione Urbanistica**

Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. È ammesso l'utilizzo del credito edilizio per compensare i soggetti attuatori degli interventi d'interesse pubblico nell'ambito della procedura degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

#### **DIRETTIVE PER IL PI**

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento della stessa nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica; qualora l'area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un'altra area, ovvero la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell'Ente, con possibilità di eventuali conguagli. Il valore della compensazione urbanistica sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative. Si applicano le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n° 11/2004.

### **36.4 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi pubblici e privati del progetto di città perseguito dal nuovo P.R.C. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

#### **DIRETTIVE PER IL PI**

Gli interventi, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati, sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PAT e degli ambiti di trasformazione di cui alla tav. T04 del P.A.T., secondo il principio perequativo.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;

- della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammmodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali, idrauliche e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;
- la quantità massima di suolo trasformabile, in relazione alla L.R. sul Consumo di Suolo, per ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di cui all'art. 32;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di convenzione da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
  - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - il modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - garanzie di carattere finanziario;
  - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- La relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere di tipo multi-criteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di E.R.P., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono corredati da scheda urbanistica che definisca ambiti ed interventi previsti ed i parametri dimensionali; da elaborati grafici in scala 1:500 (o in scala adeguata) rappresentativi delle indicazioni progettuali e dagli elaborati di variante al PI;

L'accordo è preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale e successivamente recepito nella delibera di Consiglio Comunale che adotta lo strumento di pianificazione. L'efficacia dei contenuti è condizionata alla conferma delle sue previsioni nello strumento di pianificazione approvato in coerenza con quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 11/04.

### **36.5 Interventi nelle aree interessate da attività produttive**

Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che richiedono interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nell'elaborazione del PI dovrà pertanto essere considerata la possibilità di realizzare i suddetti interventi indicando, eventualmente, specifici limiti applicativi in ragione della particolarità del territorio e delle sue specificità. Anche nell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per attività produttive il PI dovrà prevedere la possibilità di espansione

o modifica del ciclo produttivo di dette attività, assicurando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

#### DIRETTIVE PER IL PI

In particolare, in relazione alle procedure applicative dello Sportello Unico, il PI dovrà prevedere i seguenti criteri minimi:

- la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente ART.25;
- l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate;
- la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. 160/2010, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici come definiti al precedente Art. 12 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55.

In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti *in zona impropria agricola*<sup>59</sup> nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute ed esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva confermata o in aderenza agli stessi, di zone territoriali omogenee a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale. L'applicazione della procedura di sportello unico in deroga o variante allo strumento urbanistico è subordinata a specifico convenzionamento, 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 visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico.

<sup>60</sup>Gli interventi di ampliamento delle attività produttive situate in zona impropria, con le procedure dello sportello unico di cui all'art. 3 o 4 della L.R. n. 55/2012, non sono ammissibili, di regola e fatti salvi casi particolari, qualora:

- a. comportino la totale demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti, con un investimento
- b. aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- c. comportino aumento del numero delle unità immobiliari per l'inserimento di diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A. li;
- d. comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- e. comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- f. comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- g. comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- h. comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

<sup>59</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 36 primo punto

<sup>60</sup> Adeguamento CTP – Prescrizione 36 secondo punto

Gli interventi di realizzazione o localizzazione di nuovi impianti produttivi sono favoriti all'interno delle aree consolidate e/o in ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi non attuati e convenzionati confermati dal P.A.T., anche in variante al PAT/ Pi..

La localizzazione di nuovi impianti produttivi in ambiti diversi da quelli di cui al precedente punto è da considerarsi come previsione di carattere eccezionale ed in quanto tale l'ammissibilità dei medesimi è soggetta alle seguenti limitazioni:

- saturazione delle ZTO D esistenti e/o programmate nel territorio comunale, o comunque, qualora previste, di dimensioni e parametri edificatori insufficienti rispetto al progetto proposto;
- importanza strategica dell'intervento sotto il profilo territoriale e dello sviluppo economico a scala comunale/sovracomunale;
- rispetto del dimensionamento del P.A.T. e della percentuale massima stabilita dall'art. 31 delle NT del PTCP;
- rispetto della tutela delle invariati di natura paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica, prevista dal P.I.;
- rispetto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e intercomunale, sovra ordinati;
- contiguità, possibilmente, con ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttivi.";

Lo S.U.A.P., per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile

Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento.

Per la realizzazione degli interventi di mitigazione/compensazione ambientale si dovrà far riferimento ai contenuti del Piano del verde approvato con D.C.C. n. 17/09/2021.

**Art. 37 FORMAZIONE DEL PI**

In sede di formazione della prima variante al PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di protezione civile e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi.

In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e Direttive per il PI fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

**DIRETTIVE**

- a) Il Piano degli interventi, fatti salvi gli indici e parametri per la definizione delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O) di cui agli atti di indirizzo della L.R. 11/2004 - DGR 3811 del 9/12/2009 e la disciplina di cui al D.M.1444/68 e s.m.i.:
- **disegna il perimetro delle Z.T.O** sulla base della Tav.06 CARTA DEGLI ISOLATI, appoggiando salvo motivate eccezioni i limiti delle diverse Z.T.O. sui bordi degli *isolati*. Ciò al fine di ottenere la maggior corrispondenza possibile tra Z.T.O ed *isolati* (in particolare per le aree di *urbanizzazione consolidata*) e poter disporre grazie ai contenuti delle rispettive schede (elaborato R01a REPERTORIO ISOLATI) di un'analisi delle caratteristiche morfologiche e valutazione ecosistemica delle singole Z.T.O. funzionale ad una corretta e coerente definizione di indici, parametri ed azioni prioritarie per la sostenibilità e qualità urbana.
  - **assegna alle Z.T.O indici e parametri urbanistici** (*Indice territoriale, tipologie ammesse, altezza massima degli edifici, superficie coperta massima, destinazioni d'uso prevalenti, quantità di standard*) sulla base delle caratteristiche dimensionali e qualitative dell'*isolato* al fine di evitare l'aggravio delle criticità presenti (eccessiva densità edilizia, disordine tipologico, alterazione dello skyline, eccessiva occupazione di suolo, conflitto tra destinazioni d'uso incompatibili) così come evidenziate nella parte prima delle singole schede;
- b) Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:
- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
  - Il registro dei crediti edilizi RECREd;
  - registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del c. 7 dell'art 18 della LR 11/2004.
- c) Il PI sarà corredato inoltre dal "PRONTUARIO PER LA QUALITÀ AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA" di cui all'art.17, comma 5 lettera b) della LR 11/2004. Al fine di agevolare l'applicazione della disciplina per la sostenibilità di cui al precedente CAPO II il prontuario contiene delle schede tecniche a supporto della realizzazione delle *azioni/soluzioni progettuali* indicate nei seguenti articoli:
- art.6 Azioni/Soluzioni progettuali per Sostenibilità ambientale delle costruzioni
  - art.7.1.1 Azioni/Soluzioni progettuali per la regolazione delle emissioni di CO2
  - art.7.1.2 Azioni/Soluzioni progettuali per la riduzione dell'impatto edilizio
  - art.7.1.3 Azioni/Soluzioni progettuali per il potenziamento delle infrastrutture verdi

- art.7.2 Azioni/Soluzioni progettuali per il potenziamento dei servizi di tipo culturale/sociale/ricreativo
  - art.7.2 Azioni/Soluzioni progettuali per il potenziamento dei servizi di Fornitura
  - art.8 Azioni/Soluzioni progettuali per la qualità della forma urbana
- d) con riferimento ai temi di cui sopra il “PRONTUARIO PER LA QUALITÀ AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA” attraverso specifici rimandi, recepisce i contenuti dei seguenti Regolamenti, piani di settore, sussidi operativi vigenti:
- *Piano del Verde* approvato con D.C.C n.17/09/2021
  - *Regolamento edilizio* contenente la disciplina per la riduzione impatto edilizio approvato con D.C.C n. 11 del 08/06/2020
- e) Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, sia in relazione agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione al dimensionamento - strategico e fisiologico – ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in Direttive per il PI, prescrizioni e vincoli), con l’indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti.
- f) Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT dovrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano.

#### **Art. 38 DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione del PAT, le prescrizioni e i vincoli, fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, sono immediatamente cogenti e agli stessi si applicano le misure di salvaguardia di cui all’art. 29 della LR 11/2004, sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. Determinano misure di salvaguardia i contenuti degli artt. 13, 14, 15, 16, 20 e 30 delle presenti norme.

L’inutile decorso dei termini stabiliti nella convenzione per l’attuazione dei piani urbanistici attuativi vigenti all’entrata in vigore del PAT comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche relative all’edificabilità e, fino a una nuova disciplina urbanistica definita dal PI, si applica il combinato disposto dell’art. 18, comma 7 ed art. 33 della LR 11/2004.

A seguito dell’approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e, nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo, diventa il piano degli interventi (PI).

Per tutte le aree diverse da quelle di cui comma 22.12<sup>1</sup>, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l’attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG.