



**COMUNE DI AGNA**  
Provincia di Padova

**P.A.T.**

Elaborato

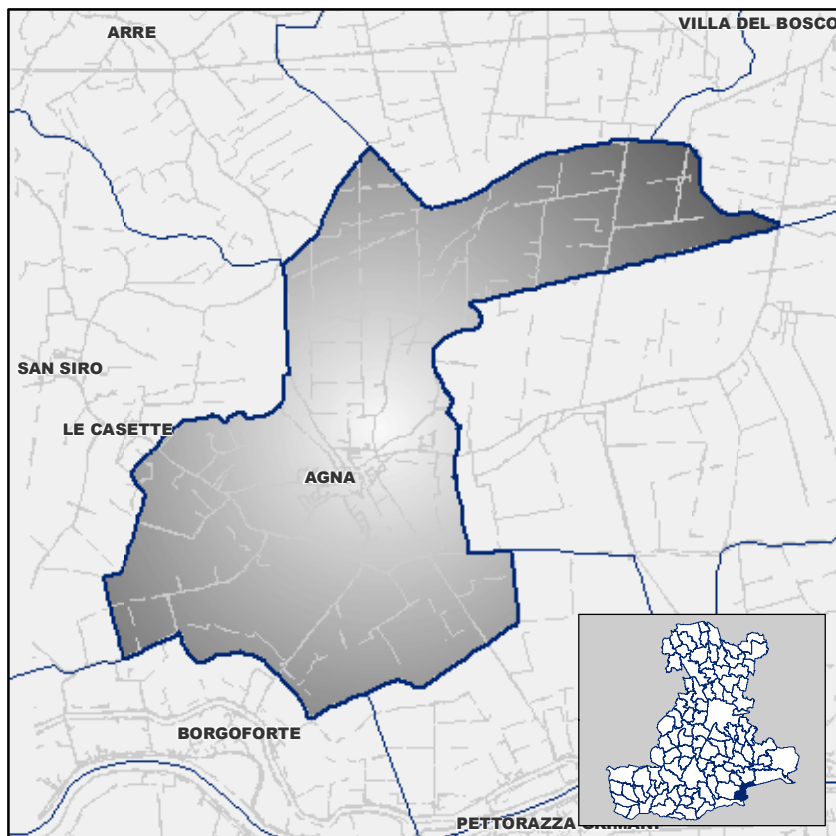


Scala



## Relazione Tecnica - con allegati -

**ADEGUATO ALLA V.T.R. n. 26 DEL 11.04.2019**



### Sindaco

Dott. Gianluca Piva

### U.T.C. - Settore urbanistica - Ufficio di Piano

Dott. Andrea Tasinato

### Gruppo di lavoro multidisciplinare

Urbanistica - quadro conoscitivo -  
coordinamento

arch. Giancarlo Ghinello

Sistema ambientale - sistema  
agricolo - paesaggio rurale

Dr. Agr. Giacomo Gazzin

Sistema storico-culturale - assetto  
storico-insediativo - paesaggio  
interesse storico

Arch. Fabio Zecchin

Sistema ambientale fisico -  
difesa del suolo - compatibilità  
geologica fonti energetiche  
rinnovabili (geotermia)

Dr. Geol. Alberto Stella

Compatibilità idraulica  
Ing. Giuliano Zen

V.A.S.

Dr. Antonio Buggin

**Maggio 2020**

## INDICE

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>                                                              | <b>3</b>  |
| <b>2 – I SISTEMI DEL P.A.T. ....</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| 2.1 – Sistema insediativo residenziale.....                                                             | 4         |
| 2.2 – Sistema insediativo agricolo.....                                                                 | 4         |
| 2.3 – Sistema insediativo produttivo .....                                                              | 5         |
| 2.4 – Sistema economico e dei servizi.....                                                              | 5         |
| 2.5 – Sistema infrastrutturale e della mobilità.....                                                    | 5         |
| 2.6 – Sistema idrogeologico .....                                                                       | 6         |
| 2.7 – Sistema storico-ambientale, storico-culturale e paesaggistico .....                               | 7         |
| <b>3 – OBIETTIVI STRATEGICI CONDIVISI E SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T.....</b>                           | <b>9</b>  |
| Il sistema ambientale .....                                                                             | 9         |
| La difesa del suolo .....                                                                               | 10        |
| Il paesaggio agrario.....                                                                               | 11        |
| Il paesaggio di interesse storico .....                                                                 | 11        |
| La classificazione dei centri storici .....                                                             | 12        |
| Il sistema insediativo .....                                                                            | 13        |
| Il territorio rurale .....                                                                              | 13        |
| Le attività produttive.....                                                                             | 14        |
| L’archeologia industriale.....                                                                          | 16        |
| Il settore turistico-ricettivo .....                                                                    | 16        |
| I servizi a scala territoriale.....                                                                     | 16        |
| Il sistema infrastrutturale .....                                                                       | 17        |
| Lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile .....                                                    | 18        |
| Il sistema della connettività e dell’innovazione tecnologica .....                                      | 18        |
| <b>4 – IL PROGETTO DEL P.A.T. ....</b>                                                                  | <b>18</b> |
| 4.1 – Introduzione.....                                                                                 | 18        |
| 4.2 – Metodologia operativa .....                                                                       | 19        |
| 4.3 – Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile.....                                          | 21        |
| 4.4 – Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei e specifiche azioni strategiche ..... | 22        |
| 4.5 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale .....                                       | 27        |



|                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6 – Carta delle Invarianti .....                                                                                                             | 29        |
| 4.7 – Carta delle fragilità.....                                                                                                               | 31        |
| 4.8 – Carta della trasformabilità.....                                                                                                         | 32        |
| 4.9 – Zone non attuate del P.R.G. vigente .....                                                                                                | 35        |
| <b>5 – VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE .....</b>                                                               | <b>37</b> |
| 5.1 – Sistema ambientale .....                                                                                                                 | 37        |
| 5.2 – Difesa del suolo .....                                                                                                                   | 37        |
| 5.3 – Ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale ed elementi significativi<br>del paesaggio di interesse storico ..... | 38        |
| 5.4 – Classificazione dei centri storici .....                                                                                                 | 40        |
| 5.5 – Sistema insediativo .....                                                                                                                | 41        |
| 5.6 – Territorio rurale.....                                                                                                                   | 42        |
| 5.7 – Attività produttive .....                                                                                                                | 43        |
| 5.8 – L’archeologia industriale.....                                                                                                           | 45        |
| 5.9 – Settore turistico – ricettivo .....                                                                                                      | 45        |
| 5.10 – Recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali – la promozione dei vari settori<br>agro-alimentari.....                          | 46        |
| 5.11 – Settore dei servizi .....                                                                                                               | 46        |
| 5.12 – Sistema infrastrutturale.....                                                                                                           | 47        |
| 5.13 – Connettività immateriale.....                                                                                                           | 48        |
| 5.14 – Sviluppo e la promozione delle fonti di energia rinnovabile .....                                                                       | 49        |
| <b>6 – ALLEGATI .....</b>                                                                                                                      | <b>50</b> |
| • ALLEGATO A: Strategie di piano .....                                                                                                         | 50        |
| • ALLEGATO B1: Dimensionamento territoriale .....                                                                                              | 50        |
| • ALLEGATO B2: Dimensionamento residenziale demografico .....                                                                                  | 50        |
| • ALLEGATO C: S.A.U. / S.A.T.....                                                                                                              | 50        |
| • ALLEGATO D: Dimensionamento A.T.O.....                                                                                                       | 50        |
| • ALLEGATO E: Prontuario operativo per l’attuazione degli ambiti preferenziali di sviluppo .....                                               | 50        |
| • ALLEGATO F: Scheda Norma (tipo) .....                                                                                                        | 50        |
| • ALLEGATO G: Schede Sintetiche:.....                                                                                                          | 50        |

\*\*\*\*\*

## 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

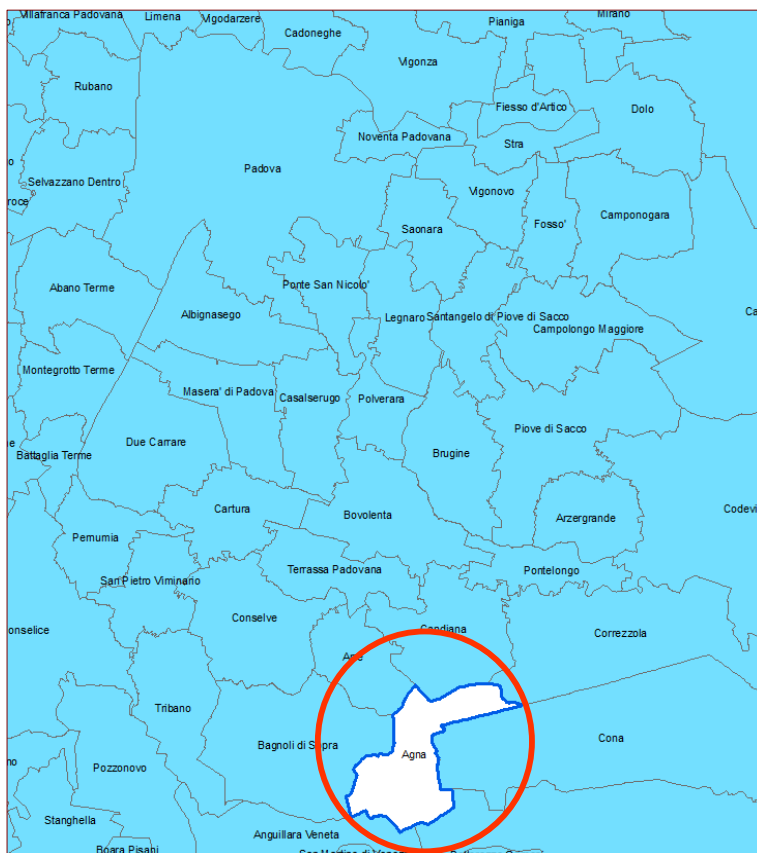
Il territorio del Comune di Agna è situato a sud del Capoluogo della Provincia di Padova, tra la direttrice di collegamento “Monselice - Mare” (SR 104) a nord e la Strada Statale Piovese (S.S. 516) a est. Confina, partendo da nord in senso orario, con i Comuni di Candiana, Correzzola, Cona, Cavarzere, Anguillara Veneta, Bagnoli di Sopra e Arre.

Il Comune di Agna comprende, oltre al Capoluogo comunale, la frazione di Frapiero, con una popolazione totale di 3.404 abitanti al 31.12.2011 (dato ISTAT) e una densità di 181 ab/kmq circa.

La superficie comunale, pari a 18,8 kmq, è costituita da un ambito pianeggiante, di forma allungata da nord a sud. L'altimetria è degradante da quota 5,46 m s.m. a -2,25 m s.l.m. con una pendenza media di circa 1,6 m/km.

I vincoli fisico-strutturali presenti nel territorio comunale sono: la S.P. 3 che attraversa il territorio in direzione N-S e collega Agna ai comuni di Arre e Anguillara Veneta, e la S.P. 5 che si sviluppa lungo la direttrice E-O collegando il comune a Bagnoli di Sopra e a Cona. Il capoluogo si è sviluppato all'intersezione di queste due direttrici, estendendosi prevalentemente lungo la direzione E-O.

Dal punto di vista idrografico il Comune di Agna fa riferimento al Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione, collocandosi in posizione meridionale rispetto al Bacchiglione e settentrionale relativamente l'Adige.



## **2 – I SISTEMI DEL P.A.T.**

### **2.1 – Sistema insediativo residenziale**

Le principali organizzazioni insediative adottate in questi ultimi decenni nel territorio veneto hanno ridisegnato gran parte dei suoi paesaggi, ora caratterizzati dalla *“città diffusa che vive, lavora e produce”*, con la configurazione e le modalità di funzionamento di un vero e proprio *“sistema reticolare metropolitano”*.

Come già evidenziato il territorio del Comune di Agna è caratterizzato dalla presenza della S.P. 3 e della S.P. 5. Centralmente lungo queste viabilità si è sviluppato il Capoluogo. Dal punto di vista insediativo, l'intero territorio comunale si presenta così diviso in due parti: un'area limitrofa alle principali vie di collegamento ad alta densità insediativa nella parte centrale del territorio; aree a carattere prevalentemente agricolo con edificazione diffusa nelle altre zone.

Il sistema insediativo residenziale è caratterizzato dall'evoluzione storica dei piccoli borghi rurali insediati lungo le principali direttrici di collegamento tanto da formare, in alcuni casi, vere e proprie cortine edilizie. Inoltre la presenza del Canale Sorgaglia ha disegnato lo sviluppo del capoluogo e la presenza dello Scolo Vitella e del Canale dei Cuori segnano il limite dell'abitato a sud.

Lo sviluppo urbanistico ed edilizio del Comune, a partire dal secondo dopoguerra, è avvenuto per addizione di nuclei principali e di borghi rurali ed ha avuto un sensibile sviluppo dalla metà del secolo scorso, per divenire decisamente meno marcato dagli anni '80 in poi.

L'edificazione, tuttavia, risulta evidente anche nelle campagne soprattutto lungo le strade di collegamento principali e secondarie, talvolta scarsamente relazionate ai punti di servizio di prima necessità. Alla concorrenza di questo fenomeno non sono estranee l'applicazione delle leggi regionali quali la n. 24/1985 e la n. 11/1987 che hanno talvolta favorito singole necessità (residenziali – produttive) rispetto alle esigenze complessive di sviluppo organico del territorio.

Tuttavia il territorio comunale risulta ancora caratterizzato da vaste aree agricole omogenee, altre zone più o meno estese a diverso grado di antropizzazione e da una diffusione pressoché omogenea di fabbricati lungo le principali strade di collegamento, con accentramenti nelle frazioni storiche.

### **2.2 – Sistema insediativo agricolo**

Il territorio comunale di Agna è caratterizzato da ampie aree agricole e da corsi d'acqua che lo attraversano.

La formazione geomorfologica è attribuibile ai depositi fluviali del fiume Adige che si estendono fino a Monselice e continuano in direzione nord-orientale fino quasi al corso del Bacchiglione.

La vegetazione di pregio è scarsa e costituita principalmente da saliceti ed altre formazioni riparie a volte presenti lungo i corsi d'acqua principali.

L'uso del suolo e la vegetazione sono legati alla storia della bonifica del territorio, intrapresa nel Medioevo a opera dei monaci Benedettini che realizzarono le prime sistemazioni idrauliche e la messa a coltura dei terreni. Tutto il territorio è caratterizzato dalla presenza di fosse, chiaviche, scoli e fossati funzionali allo smaltimento delle acque che tenderebbero a ristagnare per la bassa pendenza del suolo.

L'attività agricola gioca un ruolo di primaria importanza all'interno dell'ambito comunale, dove sono prevalenti le aziende di media e grande dimensione, anche se permangono aziende di piccole e media dimensione in fase

di trasformazione.

La coltura maggiormente diffusa è il mais da granella (circa 83% della S.A.U.), spesso in avvicendamento con soia, barbabietola da zucchero e cereali autunno-vernini. Solo più recentemente si stanno sperimentando coltivazioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Parte della superficie agricola è coltivata a vigneto con la produzione anche della D.O.C. Bagnoli.

La caratteristica principale di questi territori si riscontra nel piatto susseguirsi di spazi aperti, dove molto intensa è stata l'azione di colonizzazione e bonifiche. La regolarità dell'impianto urbanistico corrisponde alla trama del disegno territoriale, con la geometrica disposizione di strade e corsi d'acqua. Il paesaggio, quindi, presenta condizioni complessive di semplificazione della sua articolazione spaziale, dovute in parte a fattori territoriali di frammentazione agraria, ma soprattutto di semplificazione colturale.

### **2.3 – Sistema insediativo produttivo**

Il sistema è caratterizzato dalla presenza alcuni nuclei produttivi che si sono insediati lungo la S.P. 5, collocati ad est e ad ovest del centro storico di Agna.

Sono inoltre presenti alcune attività produttive insediate in zona impropria.

Le previsioni riguardano l'espansione della zona produttiva più consistente – ad est verso Cona – al fine di evitare ulteriori frammentazioni del sistema produttivo, così come pianificato a livello intercomunale nel P.A.T.I. del Conselvano.

### **2.4 – Sistema economico e dei servizi**

Tra i principali servizi a scala territoriale intercomunale sono annoverabili i “Poli Funzionali”, definiti come parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale con servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità (v. P.A.T.I. Conselvano).

L'offerta dei servizi esistenti appare adeguata alle esigenze del territorio; in ogni caso vanno perseguite quelle azioni che permettono un efficiente e sicuro accesso, anche di carattere ciclo-pedonale. Tra i servizi a scala territoriale vi sono presenze di carattere culturale e sociale, ma anche di presidio amministrativo.

Tra le parti del territorio nelle quali concentrare una o più funzioni strategiche, servizi ad alta specificazione culturale e ricreativa, desta sicuro interesse il quadrante territoriale centrale (nord), progettualmente interessato dalla presenza di un programma complesso.

### **2.5 – Sistema infrastrutturale e della mobilità**

Le infrastrutture viarie del Comune sono caratterizzate dalla mobilità delle persone per i trasporti casa/lavoro – casa/studio – casa/luoghi di relax e divertimento, utilizzazione dei servizi.

Il Piano Provinciale della Viabilità prevede il potenziamento in territorio comunale di Agna della S.P. 3 e il collegamento della S.P.5 con Via Bosco.

Le infrastrutture viarie sono poi utilizzate per lo spostamento dei mezzi pesanti e leggeri e comprendono pure i percorsi ciclopeditoni.

La viabilità comunale è contraddistinta dalla presenza della viabilità di livello provinciale che ha favorito l'insediamento di attività artigianali-industriali, commerciali e di servizio, ma nello stesso tempo la presenza del traffico veicolare apporta disagio per le zone residenziali limitrofe.

Il sistema infrastrutturale è caratterizzato poi da una serie di strade comunali, quasi tutte diramate dalla rete primaria, che interessano l'intero territorio comunale collegando i nuclei abitati anche con i territori limitrofi.

Per quanto concerne i percorsi ciclo-pedonali, il territorio comunale è dotato di piste ciclabili lungo la S.P. 5 in direzione ovest. Altre piste ciclabili interessano il proseguimento di quelle già esistenti lungo le strade provinciali in direzione est, in direzione sud e nel centro abitato.

La Pista ciclabile di interesse regionale e provinciale più vicina è quella denominata Fratta-Gorzone che va da Montagnana a Ca' Pasqua di Chioggia, che transita in territorio comunale di Anguillara Veneta appena a sud di Agna. Lungo Via della Pietra attraverso il territorio comunale di Bagnoli è raggiungibile la Strada del Vino Friularo, prevista dal P.A.T.I. del Conselvano da Cagnola di Cartura ad Anguillara Veneta.

Dal centro di Agna su sede carrabile è raggiungibile la zona benedettina di Frapiero, peraltro senza grandi difficoltà in quanto le strade non presentano elevati livelli di traffico. I siti di interesse collegati al turismo culturale sono molteplici, soprattutto l'area benedettina, le emergenze architettoniche del centro storico di Agna ed il sistema delle bonifiche.

Alcuni punti di criticità riguardano gli attraversamenti delle arterie viarie.

Esiste una rete di linee di autocorriere che percorrono il territorio collegandolo ai centri di Padova e Monselice.

## **2.6 – Sistema idrogeologico**

Il sottosuolo è costituito da livelli in prevalenza argillosi generalmente a media competenza in alternanza a livelli stratigrafici costituiti in prevalenza da materiali sabbiosi. Presenti terreni organici a bassa consistenza.

Dal punto di vista idrogeologico, l'area si inserisce nel contesto del sistema multifalda, caratterizzato cioè una sequenza di acquiferi alloggiati negli strati sabbiosi separati da livelli praticamente impermeabili (limoso-argillosi) che ostacolano gli scambi idrici in senso verticale. La prima falda, quella freatica, è di norma prossima al piano campagna.

Dalla consultazione della carta idrogeologica si evince che la maggior parte del territorio dell'Ambito è caratterizzato dalla presenza di falda freatica posta ad una profondità compresa tra m. 2,00 e m. 2,50, in particolare nella fascia centrale dell'ambito. Si evidenzia una zona a maggiore profondità nella fascia orientale. Nella porzione occidentale dell'ambito, si evidenzia una zona con profondità della falda inferiore, anche se mai tale da essere condizionante in relazione alle fondazioni superficiali.

Per quanto riguarda l'andamento della falda, si osserva una sostanziale discordanza con l'andamento generale di questo settore della Pianura Padana. Vi è infatti a nord una zona di impluvio che convoglia la falda da sud verso nord e da est verso ovest. Questo andamento va spiegato per la particolare situazione del Comune di Agna che si sviluppa con quote al di sotto del livello medio del mare. Influenza sull'andamento della falda è

sicuramente esercitata dal Fiume Adige e dalla distribuzione dei terreni.

Il gradiente è del tutto confrontabile con quello generale e non si osservano, dalla forma delle isofreatiche, particolari perturbazioni nell'andamento.

L'intrusione di acqua salata nelle falde in aree in prossimità della costa rappresenta un problema di attualità cui va posta una certa attenzione, soprattutto nell'affrontare il tema dello sfruttamento delle acque sotterranee.

Il meccanismo alla base di questo fenomeno è dovuto alla differente densità dell'acqua marina salata rispetto all'acqua di falda dolce.

L'acqua salata, essendo più densa, tende a penetrare al di sotto della falda dolce creando una interfaccia a forma di cuneo (da cui il nome del fenomeno). In realtà l'interfaccia non è definita ed origina una zona di dispersione dove il passaggio tra acqua salata e dolce è graduale.

In virtù dell'inclinazione dell'interfaccia, il corpo idrico salato prende la forma di cuneo che tende ad estendersi verso la terraferma quando la superficie freatica si abbassa, come ad esempio in caso di sfruttamento intenso della falda.

Normalmente l'interfaccia è molto inclinata e quindi la profondità aumenta molto in proporzione alla distanza in riva al mare. In caso di emungimento eccessivo, la superficie piezometrica si può abbassare tanto da provocare una variazione dell'interfaccia consistente in un richiamo verso l'alto dell'acqua salata sottostante, con conseguente mescolanza delle due acque. Si determina così la salinizzazione della falda che può risultare quindi alterata. Si considera che l'acqua salata si può rinvenire a una profondità corrispondente a circa quaranta volte il valore della quota della falda sul livello del mare.

Studi analitici su questo fenomeno non sono molto diffusi, in particolare in questo settore della Pianura Padana. La tematica è stata affrontata in sede di redazione del Piani Territoriale di Coordinamento Provinciale – Carta Idrogeologica. Da questo elaborato si evince che il fenomeno della salinizzazione interessa, per adesso, la fascia costiera di larghezza pari a 3-4 km. Il Comune è quindi posto a una distanza che garantisce l'assenza del fenomeno, se non a profondità maggiori di 40-50 m da piano campagna nella fascia sud e fino a 30 m in quella nord. Il fenomeno non va quindi assolutamente trascurato ed impone attenzione nello sfruttamento delle risorse idriche sotterranee, evitando emungimenti intensi e concentrati, ma soprattutto applicando una politica di sfruttamento dei corpi idrici sostenibile e limitando gli sprechi.

## **2.7 – Sistema storico-ambientale, storico-culturale e paesaggistico**

La salvaguardia dell'ambiente naturale, culturale e del paesaggio, in coerenza con il Piano Regionale di Sviluppo (contenente gli indirizzi e gli obiettivi del P.T.R.C.) e con il P.T.C.P., trova riferimento nelle scelte strategiche del P.A.T.I. del Conselvano partecipato anche dal Comune di Agna.

I provvedimenti di tutela acquisiti presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso, sotto forma di declaratoria di vincolo monumentale ai sensi dell'art. 4 Legge 1089/1939, riguardano: Chiesa Arcipretale S. Giovanni Battista di Agna; Palazzo Mingoni (Municipio) e l'Oratorio SS. Vito, Modesto e Crescenzia detto della Pietra mediante V.I.C. artt. 10 e 12 D. Lgs. n. 42/2004.

Gli immobili da sottoporre a V.I.C. ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali sono: Municipio - Palazzo

Mingoni; Scuola materna; Scuola elementare; Campanile; Chiesa di San Giovanni Battista; Chiesa della Presentazione della B.V. di Frapiero; Idrovora Sorgaglia; Idrovora Vitella; Caserma Carabinieri; Edificio di fronte al Municipio; Cimitero.

Nel territorio di Agna si trovano i corsi d'acqua sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi D. Lgs. 42/2004: Canale dei Cuori, Scolo Fossa Monselesana, Scoli Sorgaglia di Palù e Fossona e Scolo Rebosola.

Le Ville Venete riportate nel Catalogo dell'Istituto Regionale Ville Venete sono: Palazzo Mingoni (Municipio) ad Agna e Corte benedettina della "Gastaldia di Cona" a Frapiero.

In questo territorio del Padovano permangono consistenti tracce dei paesaggi storici locali, ovvero porzioni di territorio un tempo di proprietà di monasteri di cui rimangono nitidamente presenti la grafia territoriale originaria e molte case coloniche d'epoca disseminate sul territorio.

Le possessioni benedettine ricadenti nel territorio di Agna erano comprese tra la via Malipiera (l'antica Strada detta della Linea Malipiera) a sud e il Canale Rebosola a nord e comprendevano ciascuna una casa colonica e un appezzamento di terreno di estensione variabile denominato "possessione".

I Centri Storici classificati sono i seguenti:

- Agna, quale nucleo sette/ottocentesco posto alla confluenza della antica Via Ceperneo da nord e la "Contrada della Pietra e di Pelaloco" in direzione est ovest; quasi all'incrocio vi era in Ponte della Sorgaglia e la Fossa scorreva da nord, attraverso il centro edificato, verso sud fino a confluire negli Scoli Vitella e Canale dei Cuori; curiosamente la Chiesa Parrocchiale era defilata più a sud; le principali emergenze architettoniche sono il Palazzo Treves, la Corte Papafava, e la Casa Trevisan già Corte Dominicale di San Bortolo di Rovigo, mentre in gran parte rimaneggiati appaiono gli edifici minori. Sono qui ubicate alcune attività commerciali tradizionalmente presenti;
- Frapiero è il piccolo ma significativo nucleo edilizio formatosi attorno alla Gastaldia Benedettina, la Chiesetta e la fattoria benedettina di Sant'Ambrogio; la rimanente parte è tuttavia caratterizzato da edifici di non rilevante storicità;
- Pietra è un nucleo abitativo sorto attorno all'antico Oratorio dei SS. Vito, Modesto e Crescenzia detto della Pietra, posto alla confluenza della Strada Pubblica della Pietra e di Pelaloco e la "Strada consorziale di Serugo" che si addentrava nelle possessioni del Monastero di San Bortolo di Rovigo;
- Le Carrare comprende un sito territoriale di piccoli e sgranati complessi abitativi all'interno delle antiche possessioni Valmezzana, Fossonovo, Le Carrare del Monastero di San Bortolo, sono pochi gli edifici di manifesta storicità.

Il sedime della strada romana Via Annia consiste in un rettilineo che congiunge il centro edificato di Agna e la località Rottanova di Cavarzere. La strada fu costruita, a partire dal 131 a.C., dal Console Annio Rufo per collegare Adria con Padova. Il sedime è sottoposto a tutela archeologica a norma D. Lgs. 42/2004 e specifico provvedimento della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto del 13.03.2013 prot. n. 3576.

Tra gli edifici connessi all'ambito tipologico dell'archeologia industriale sono noti l'Idrovora Sorgaglia di Via Ceperneo presso il corso d'acqua denominato Fossa Sorgaglia, costruzione ottocentesca ammodernata negli anni '20 del secolo scorso, recentemente restaurata a cura del Consorzio di bonifica Adige Euganeo, che solleva ancor oggi 6 mc/sec per oltre tre metri da un vasto territorio, anche urbanizzato; verso sud sorge

l'Idrovora Vitella sul Canale omonimo.

Entrambe fanno parte, appunto, del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo e costituiscono presenze emblematiche in un territorio da sempre minacciato dalle acque, reso salubre ed ospitale in modo definitivo solo dalle bonifiche ottocentesche e ancor più da quelle degli anni trenta del secolo scorso.

### **3 – OBIETTIVI STRATEGICI CONDIVISI E SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T.**

#### **Il sistema ambientale**

Il P.A.T. relativamente al sistema ambientale provvede alla tutela delle risorse naturalistiche ed ambientali e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni attraverso la metodica stabilita dall'art. 4 della L.R. n. 11/2004 (Valutazione Ambientale Strategica).

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal P.A.T. che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

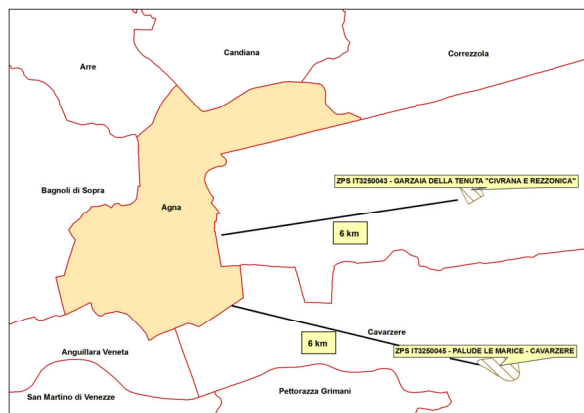
Il P.A.T.I. ha fissato i seguenti obiettivi per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, e per l'integrità del paesaggio naturale:

- individuazione e disciplina delle aree di valore naturale e ambientale;
- definizione degli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare:
  - tutela e miglioramento delle reti ecologiche;
  - tutela del paesaggio fluviale;
- salvaguardia dei corsi d'acqua e connessione reciproca e con gli altri elementi ambientali di interesse ecologico (reti ecologiche) e delle aree umide;
- gestione delle emergenze naturalistiche di carattere idrogeologico e geomorfologico;
- tutela delle aree di valore naturalistico e mantenimento delle biodiversità;
- salvaguardia delle emergenze culturali;
- tutela delle aree con formazioni vegetali rilevanti, portatori di valori ecologici;
- individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle falde acquifere.

Gli obiettivi del P.A.T.I. coincidono per le componenti ambientali e sono stati integrati e armonizzati nei tematismi riportati nel P.A.T. tenendo conto della componente dell'attività agricola e del suo influsso nel territorio.



All'interno del territorio comunale non sono presenti S.I.C. o Z.P.S.



## La difesa del suolo

Le tematiche relative alla difesa del suolo sono state sviluppate nell'ambito della redazione del P.A.T.I.. Per queste tematiche sono state analizzate le condizioni geologiche, morfologiche e litologiche, con particolare riferimento alla permeabilità dei terreni superficiali e alle caratteristiche geotecniche al fine di individuare eventuali aree a scarsa capacità portante.

Particolare attenzione è stata posta all'assetto idrologico e idrogeologico del territorio, con riferimento alle aree soggette a deflusso difficoltoso ed esondabili in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità per quanto attiene alle acque superficiali. Per le acque sotterranee è stata descritta la distribuzione dell'andamento e della profondità della falda, aspetto questo molto importante per la realizzazione di opere civili poste al di sotto del piano campagna.

La redazione del P.A.T. ha rappresentato l'occasione per ottenere un maggiore dettaglio nello studio del territorio, in virtù della disponibilità di informazioni specifiche. Il dettaglio ha permesso un'analisi critica di quanto sviluppato in sede di P.A.T.I., quindi una maggiore definizione e aderenza nella descrizione dei fenomeni naturali che influenzano il territorio. In un'ottica che vede i piani territoriali quali strumenti "dinamici", il P.A.T. costituisce il momento di una armonizzazione, per gli aspetti di difesa del suolo, tra il P.A.T.I. del Conselvano e il P.A.T. stesso, tenendo quindi conto delle specificità locali inserite in un contesto più generale.

Il P.A.T. provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia. In particolare ha definito le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree con pericolosità idraulica, provvedendo ad accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

Gli obiettivi fissati dal P.A.T.I. per la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali, e la disciplina generale per la loro salvaguardia sono:

- definizione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e delle aree con pericolosità idraulica;
- individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da prevedere;

- definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- definizione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio per quanto attiene alla difesa del suolo e dell'equilibrio idrogeologico dei Comuni ricadenti nell'ambito del bacino scolante e controllo dello smaltimento delle risalte zootecniche.

Il Comune di Agna, con riferimento al "Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione", non è interessato da aree a pericolosità idraulica o a rischio idraulico correlato direttamente ai fiumi considerati nel progetto di assetto idrogeologico. La versione 2012 della carta della pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione evidenzia in Agna la presenza di alcune zone di attenzione dal punto di vista della pericolosità idraulica.

### **Il paesaggio agrario**

Il P.A.T. individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive, gli obiettivi fissati dal P.A.T.I., ossia:

- salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- conservazione o ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- individuazione di:
  - aree con tipologie di paesaggio rurale prevalente;
  - aree con produzione specializzate;
  - aree con produzione a rischio di impatto ambientale;
  - aree con sistemi ed elementi ambientali di valore naturalistico e paesaggistico da non trattare come entità isolate ma con particolare attenzione alle relazioni tra di esse ed ai margini, nonché al contesto in cui si trovano;
  - aree ad elevata conservazione territoriale intese come aree coincidenti con i grandi patrimoni fondiari monastici storici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Potrà essere valutata, in sede di P.I., la possibilità di utilizzo dei suoli agricoli per la produzione di biomassa da impiegare per la produzione di energia rinnovabile con particolare attenzione anche alle colture legnose.

### **Il paesaggio di interesse storico**

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, il P.A.T. recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

In particolare individua:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inediti di carattere pertinenziale e contesti figurativi, ad esempio Palazzo Mingoni (sede Municipale) Palazzo Pimpinato a Frapiero (denominato negli elaborati grafici "Corte benedettina della Gastaldia di Cona"), ecc.;
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 P.T.R.C.) esempio "Via Annia";
- sistemazioni agrarie tradizionali ad esempio i filari alberati di Via Ceperneo e Via Chiesa;
- zone archeologiche (art. 27 P.T.R.C.) esempio "Via Annia";
- itinerari d'interesse storico-ambientale (art. 30 P.T.R.C.);

analogamente con gli obiettivi di tutela, recupero e valorizzazione fissati dal P.A.T.I. in merito al paesaggio di interesse storico.

Il P.A.T. provvede a salvaguardare e valorizzare le tipologie superstiti dell'architettura rurale storica, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli insediamenti, attraverso l'attuazione di interventi volti alla conservazione e al recupero funzionale degli insediamenti stessi e di tutte le loro testimonianze materiali, nonché alla tutela delle aree circostanti, delle viabilità storiche e delle grafie territoriali, specie di bonifica, di sedimentata storicità. In particolare dovrà essere idoneamente tutelata e valorizzata l'area corrispondente al sedime archeologico della romana Via Annia.

Il P.A.T. intende confermare pienamente le previsioni del P.A.T.I. del Conselvano volte alla tutela dei valori paesaggistici ambientali nella loro specifica componente storico culturale.

### **La classificazione dei centri storici**

Il P.A.T. definisce la classificazione dei centri storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per il Centro Storico ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua, inoltre, la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico medesimo con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il P.A.T. stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

In particolare per la formazione del P.I. il P.A.T.:

- specifica i criteri per l'acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno del centro storico, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso privato o pubblico; il P.I.,

successivamente, classificherà con apposite schede il patrimonio edilizio esistente;

- definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico-architettonico;
- stabilisce, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili (gradi di protezione), quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio (norme puntuali), nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità), anche attraverso schemi e prontuari;
- determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano;
- individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione allo stato di conservazione, al pregio degli edifici, ed alla struttura del tessuto urbano;
- delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, strumento urbanistico attuativo, programma integrato;
- individua le aree e gli edifici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale e le nuove viabilità;
- definisce norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione, nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando le aree pedonali ed i percorsi ciclabili (piano della circolazione).

## **Il sistema insediativo**

Relativamente al sistema insediativo il P.A.T.:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture ed i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

## **Il territorio rurale**

Per il territorio rurale il P.A.T. si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

In questo senso il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi:

- tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- promozione nelle aree marginali, del mantenimento delle attività agricole e boschive e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;  
attraverso:
  - l'individuazione delle caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc.;
  - la promozione della valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione delle eventuali aree umide, lo sviluppo di impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.;
- la fissazione dei criteri per gli interventi di:
  - miglioramento fondiario;
  - riconversione colturale;
  - infrastrutturazione del territorio rurale;
- definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola e/o zootecnica tipica o specializzata;
  - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale);
  - aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale);
- l'individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola e indicazione dei criteri per la loro disciplina;
- la definizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola tenendo conto delle esigenze delle strutture agricole produttive;
- la promozione della valorizzazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione nel rispetto della legislazione vigente;
- la disciplina delle strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali.

Si evidenzia la necessità di considerare l'attività zootecnica come risorsa economica, di sicurezza alimentare, di presidio del territorio.

### **Le attività produttive**

Per le attività produttive gli obiettivi fissati dal P.A.T.I. del Conselvano sono i seguenti:

- ricognizione e valutazione della consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario, definendo le

opportunità di sviluppo – anche in relazione all’impiego di risorse naturali nei processi produttivi – in coerenza con il principio dello “sviluppo sostenibile”;

- individuazione delle parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;
- definizione dell’assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, da confermare e/o potenziare (caratterizzati da effetti sociali, territoriali, ambientali, relazionati con altri comprensori produttivi di livello provinciale, regionale, interregionale);
- individuazione, in coerenza con i contenuti del P.T.C.P., gli ambiti preferenziali idonei alla pianificazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di rango intercomunale, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale, indicando i criteri applicativi della “perequazione territoriale”;
- individuazione delle aree produttive di rilievo comunale, analizzando il sistema produttivo e individuando l’estensione delle aree urbanizzate, edificate, sature, inedificate, ecc.;
- definizione, in coerenza con il P.T.C.P.:
  - degli ambiti preferenziali di localizzazione delle medie strutture di vendita configurabili quale bacino di utenza degli ambiti di programmazione regionale, sulla base della superficie complessiva assegnata dalla L.R. n. 15/2004;
  - degli eventuali dei poli per l’innovazione tecnologica e per i servizi alle imprese destinate ad attrarre, concentrare e potenziare attività ad alto grado innovativo orientativamente presso la zona produttiva esistente di Via Cona;
  - degli specifici indirizzi e prescrizioni per la valorizzazione dei distretti produttivi (L.R. n. 8/2003), precisando gli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità ambientale, qualità del luogo di lavoro, sistema relazionale infrastrutturale e della mobilità (viabilità);
  - degli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell’ambiente e del luogo di lavoro, anche sulla base delle linee guida provinciali per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi da localizzare presumibilmente presso nuova zona produttiva di Via Cona.

Il P.A.T. ha valutato:

- le aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;
- il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell’attività;
- gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di

produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

### **L'archeologia industriale**

Il P.A.T. prevede il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà industriale. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale come le adiacenze non più funzionali delle idrovore "Sorgaglia" e "Vitella" (fabbriche, mulini, magli, ecc.), con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Il P.A.T. definisce, comunque, i criteri per il recupero di tutti gli eventuali manufatti di "archeologia industriale" la cui disciplina è precisata dal P.I., ove si potrà dar luogo ad una pluralità di destinazioni a patto che venga conservata l'identità precipua del manufatto.

### **Il settore turistico-ricettivo**

Per il settore turistico-ricettivo il P.A.T. ha valutato la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole di area vasta, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, storico-culturale, ecc..

Il P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I., prevede:

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

Il P.A.T. provvede inoltre a valutare idonei collegamenti con gli itinerari ciclabili Chioggia - Montagnana lungo il Bacchiglione e la Strada del Vino Friularo da Cartura ad Anguillara Veneta, previsti dal P.A.T.I. Conselvano. In tal modo il territorio comunale sarà posto in rete con l'intero territorio padovano.

Il P.A.T. promuove il turismo di visitazione e anche quello legato al tempo libero attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali ed il consolidamento delle strutture agrituristiche e turistico-ricettive esistenti.

### **I servizi a scala territoriale**

Il P.A.T. individua i principali servizi a scala territoriale.

In merito a detti servizi, gli obiettivi del P.A.T.I., confermati dal P.A.T., sono i seguenti:

- individuazione delle eventuali parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più funzioni strategiche, o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, definite "Poli Funzionali"; i Poli Funzionali sono caratterizzati dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere generalmente sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali;
- ricognizione degli eventuali Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- individuazione degli eventuali ambiti preferenziali idonei per la localizzazione dei nuovi Poli funzionali di interesse provinciale orientativamente lungo S.P. 5;
- definizione dei criteri per l'individuazione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni relative;
- individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia dei Poli esistenti.

I P.A.T./P.I., inoltre, valutano i possibili bacini di utenza, la scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

### **Il sistema infrastrutturale**

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il P.A.T. suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale (con riferimento al P.A.T.I.) e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

#### **a. infrastrutture a scala sovracomunale**

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

- definizione della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza orientativamente lungo S.P. 5 e S.P. 3;
- definizione delle opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
- definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale;
- individuazione dei criteri relativi agli impianti di telefonia;
- individuazione di politiche per la diffusione delle innovazioni tecnologiche.

#### **b. infrastrutture locali**

Il P.A.T. ha definito:

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovra comunale, raccordandosi con le infrastrutture dei Comuni limitrofi;



- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali.

### **Lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile**

Il P.A.T., coerentemente con il P.A.T.I., provvede al recepimento ed approfondimento delle eventuali linee guida progettuali e costruttive elaborate dalla Provincia incentivanti una maggiore diffusione delle fonti di energia rinnovabili e dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e biocompatibilità, al fine di guidare gli attori del processo edilizio nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione degli immobili e del risparmio energetico.

Ciò attraverso una politica di:

- pianificazione e gestione del territorio più ecologica, che favorisca l’uso di fonti rinnovabili di energia (solare termica, fotovoltaica, geotermica, l’uso delle biomasse, ecc.), incentivi l’attuazione della normativa vigente in materia e l’adozione di buone prassi per la riqualificazione urbana;
- integrazione delle tematiche ambientali nelle proprie programmazioni al fine di ridurre i consumi di energia nel settore edilizio, terziario e industriale;
- promozione dell’applicazione di tecnologie costruttive “sostenibili” incentivando il riuso, il riciclo di materiali in edilizia;
- promozione della certificazione energetica degli edifici;
- partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell’ambiente.

### **Il sistema della connettività e dell’innovazione tecnologica**

Il P.A.T., coerentemente con il P.A.T.I., provvede alla definizione e approfondimento delle tematiche proprie dell’eventuale Piano comunale delle antenne dei gestori della telefonia, individuando le politiche per la diffusione delle innovazioni tecnologiche.

## **4 – IL PROGETTO DEL P.A.T.**

### **4.1 – Introduzione**

Il progetto del P.A.T., per i temi di competenza dello stesso, è nato e si è sviluppato a partire dall’analisi di attuazione del P.R.G. vigente e relative varianti parziali e generali, tenuto conto che, ai sensi dell’Art. 48, c. 5 bis della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell’approvazione del P.A.T. il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi, nella logica dei più generali indirizzi della nuova legge urbanistica regionale e della pianificazione sovraordinata (P.T.R.C. e P.T.C.P.).

Attraverso politiche territoriali coordinate, la sfida del Piano è quella di supportare il raggiungimento di un modello di sviluppo capace di promuovere un’efficace riorganizzazione del sistema insediativo (residenziale, produttivo, servizi); tale riorganizzazione viene finalizzata al progressivo consolidamento di fulcri insediativi selezionati, alla necessità di preservare le risorse, di tutelare e dare identità e qualità all’ambiente, di offrire servizi di qualità ad imprese e abitanti e di garantire una buona accessibilità, favorendo la qualità architettonica in ogni investimento pubblico e privato.

A tale scopo la normativa del P.A.T., in conformità al Titolo IV della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., introduce sistemi di regole e di incentivi per l’iniziativa privata, affinché anch’essa contribuisca a determinare quella complessità

funzionale, spaziale e sociale che garantisce la qualità urbana.

E' compito dell'operatore pubblico, infatti, orientare, attraverso regole ed incentivi, i nuovi investimenti privati, non più basati sulla semplice integrazione tra funzioni che incontrano immediata e facile rispondenza sul mercato, accompagnata dalla dotazione di qualche spazio accessorio di valenza collettiva, bensì finalizzati alla creazione di elementi di nuova centralità, capaci di dare forma ed identità all'esistente, di garantire una maggiore qualità progettuale e ricchezza funzionale, partendo da un'analisi della domanda più attenta ai bisogni comunali.

#### **4.2 – Metodologia operativa**

La base da cui ha preso avvio il progetto del P.A.T. è costituita dal quadro conoscitivo del territorio da pianificare, ad esso pertinente, con particolare riguardo: alla situazione socio-economica; alla composizione demografica; alla struttura e distribuzione dell'edificato storico vincolato e di interesse sovracomunale; alla localizzazione, verifica e consistenza delle Z.T.O. di tipo "D" esistenti e programmate; alla verifica della consistenza e criticità del sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità; alle valutazioni ambientali, paesaggistiche-storiche e agli aspetti geomorfologici.

Al fine di poter disporre delle numerose informazioni necessarie alla formazione di un Quadro Conoscitivo unitario e completo delle informazioni richieste dalla L.R. n. 11/2004 e relativi atti di indirizzo, indispensabili per una corretta progettazione del P.A.T., è stato necessario compiere specifiche analisi e ricerche sullo stato di fatto in merito ai temi oggetto del P.A.T. come precedentemente descritti.

Il progetto del P.A.T., quindi, è il risultato di un processo complesso, ampiamente dibattuto, concertato e mediato, sintetizzato negli elaborati di Piano di seguito elencati:

##### **Gruppo A – Cartografia**

###### **Matrice a01 – informazioni territoriali di base**

- (a 01 01) C.T.R.N. – aggiornamento 1:10.000
- (a 02 02) Confine comunale – aggiornamento 1:10.000
- (a 03 03) Ortofoto 2006 1:10.000

##### **Gruppo B – Progetto**

- (b 00) Tav. 00 Carta delle strategie di Piano
- (b 01) Tav. 01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 1:10.000
- (b 02) Tav. 02 Carta delle invarianti 1:10.000
- (b 03) Tav. 03 Carta della fragilità 1:10.000
- (b 04) Tav. 04 Carta della trasformabilità 1:10.000
- (b 05) Tav. 05 Carta della coerenza P.A.T. / P.R.G. vigente 1:10.000

- Norme Tecniche
- Relazione Tecnica (con allegati)
- V.A.S. - Rapporto Ambientale
  - Relazione
  - Sintesi non tecnica
- Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) con allegati

### **Gruppo C – Quadro Conoscitivo**

**Matrice c 01:** *pianificazione e vincoli – informazioni territoriali di base – economia e società*

- (c 01 01) Zonizzazione del P.R.G. vigente 1:10.000
- (c 01 02) Verifica coerenza P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T.I.
- (c 01 03) Ambiti di paesaggio (P.T.R.C.)
- (c 01 04) Sistema viabilità – rete sovracomunale 1:50.000
- (c 01 05) Sistema viabilità – interventi di progetto 1:20.000
- (c 01 06) Dimensionamento territoriale
- (c 01 07) Dimensionamento residenziale (demografico)
- (c 01 08) Analisi e dimensionamento delle zone non attuate del P.R.G. vigente
- (c 01 09a) Ambiti di urbanizzazione consolidata 1:5.000  
(art. 2, comma 1, lett. e), L.R. n. 14/2017  
Adempimenti di cui alla L.R. n. 14/2017 (art. 13, comma 9)
- (c 01 09b) Ambiti di urbanizzazione consolidata 1:5.000  
(art. 2, comma 1, lett. e), L.R. n. 14/2017  
Adempimenti di cui alla L.R. n. 14/2017 (art. 13, comma 9)
- (c 01 10) Dimensionamento territoriale: capacità edificatoria prevista 1:15.000  
Elaborato dimostrativo  
(agg. prot. n. 298 del 14.01.2019 – D.G.R. n. 355 del 26.03.2019, All. A)

**Matrice c 02:** *suolo e sottosuolo*

- (c 02 01) Carta litologica 1:10.000
- (c 02 02) Carta idrogeologica (Parte A e Parte B) 1:10.000
- (c 02 03) Carta geomorfologica 1:10.000
- (c 02 04) Compatibilità 1:10.000

- (c 02 05) D.T.M. 1:10.000
- (c 02 06) Relazione geologica

Matrice c 03: patrimonio culturale e architettonico

- (c 03 01) Carta dell'assetto paesaggistico 1:10.000
- (c 03 02) Carta dell'assetto storico-insediativo 1:10.000
- (c 03 03) Carta degli itinerari e siti di interesse storico-turistico 1:10.000
- (c 03 04) Relazione specialistica: sistema beni storico-culturali

Matrice c 04: economia e società – paesaggio – biodiversità

- (c 04 01) Carta di analisi della S.A.U. 1:10.000
- (c 04 02) Carta dell'uso del suolo agricolo 1:10.000
- (c 04 03) Carta di analisi del paesaggio agrario 1:10.000
- (c 04 04) Carta delle strutture agricole produttive 1:10.000
- (c 04 05) Carta della rete ecologica 1:10.000
- (c 04 06) Classificazione agronomica dei suoli 1:10.000
- (c 04 07) Relazione tecnica – studio agronomico

Quadro Conoscitivo: basi informative (art. 10 L.R. n. 11/2004)

#### **4.3 – Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile**

L'Art. 2 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. individua, tra le finalità della legge, l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, coerentemente quindi anche con quanto enunciato dal Piano di Sviluppo Rurale 2007/2013 che, prefiggendosi quale obiettivo il consolidamento, la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività rurali nel contesto economico, sociale e territoriale del Veneto, articola tre assi prioritari di sviluppo, tra i quali la multifunzionalità dell'agricoltura, l'azione di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale.

Coerentemente con tali finalità la L.R. n. 11/2004, con specifico atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, ha stabilito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata S.A.U. e la superficie territoriale comunale.

La determinazione della S.A.U. è stata eseguita ai sensi dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008, la quale stabilisce che per determinare la S.A.U. comunale deve essere considerato l'effettivo uso del suolo, partendo dall'interpretazione delle ortofoto aggiornate al 2006 ed utilizzando come base cartografica la C.T.R.N. aggiornata in modo speditivo dal Comune, anche mediante verifiche puntuali sul territorio.

La determinazione della S.A.U. è stata fatta, quindi, sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo e riferita allo stato di fatto a prescindere dalle destinazioni e classificazioni di P.R.G..

In via di prima applicazione, il calcolo della S.A.U. trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è il seguente:

- S.T.C. (mq): 18.879.500
- S.A.U. (mq): 16.326.364
- S.A.U./S.T.C.: 86,50 %
- Limite medio regionale comune di pianura: 61,3 %
- Rapporto S.A.U./ S.T.C. comunale: > 61,3 %
- Trasformabilità S.A.U. con il P.A.T.: 1,3 %

Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione non agricola:

- S.A.U. (mq) X indice regionale di riferimento (1,3%): mq 16.326.364 X 1,3 % = mq 212.242

#### **4.4 – Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei e specifiche azioni strategiche**

Il P.A.T. provvede a suddividere il territorio di Agna in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), ossia in porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

Gli ambiti territoriali omogenei in cui è suddiviso il territorio sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo; a tali porzioni di territorio il P.A.T. attribuisce i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il P.A.T., coerentemente con gli strumenti di pianificazione di livello superiore, definisce i criteri utili ad individuare le principali linee di sviluppo degli insediamenti, in considerazione delle specifiche peculiarità del territorio, degli elementi che emergono dall'analisi del patrimonio socio-economico e delle dinamiche territoriali.

Il P.A.T., in via generale, orienta le scelte progettuali del P.I. e dei P.U.A. verso il recupero, il riuso, la rifunzionalizzazione di aree già edificate, il completamento edilizio, la rimarginatura e rimodellamento degli insediamenti, allo scopo di preservare gli spazi aperti incentivandone la valorizzazione dal punto di vista agricolo-produttivo, ambientale e turistico-fruttivo.

In coerenza con il P.T.C.P. e nel rispetto dei principi e delle finalità enunciate dall'Art. 2 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T. provvede a:

- a) incentrare la pianificazione sulla tutela e limitazione del consumo del territorio:
- fissando un limite massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa (calcolo S.A.U.);
  - prevedendo nuove zone di espansione solo in aree contigue al tessuto insediativo esistente;
  - comprendendo all'interno del fabbisogno complessivo di nuove volumetrie residenziali stabilite dal dimensionamento del P.A.T. anche la volumetria derivante dal recupero-trasformazione-completamento del tessuto edilizio esistente;
  - prevedendo la rimarginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
  - prevedendo la rifunionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
  - prevedendo il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici P.U.A. a garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);
- b) riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;
- c) incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;
- d) organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate e i luoghi di servizio alla popolazione.

Il P.A.T., per tramite del P.I., individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi, sulla base dei seguenti criteri che dovranno trovare applicazione nel Piano operativo:

- a) individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con i caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi);
- b) attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;
- c) localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sottodotate;
- d) previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione; la localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano;
- e) reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità

dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio comunale.

Il P.A.T. fissa le seguenti prescrizioni in base alle quali il P.I. dovrà consolidare le scelte urbanistiche e sviluppare l'attività di valutazione informativa della fase operativa:

- a) in funzione della natura, localizzazione e dimensione dell'intervento dovranno garantire le seguenti funzioni:
  - microlaminazione e filtro delle acque meteoriche;
  - mitigazione con barriere verdi verso le aree esterne;
  - miglioramento microclimatico e riduzione delle isole di calore;
- b) per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di trasformazione urbanistica, dovranno essere previste regole che contemplino la promozione di tipi insediativi ed edilizi coerenti con i caratteri del paesaggio storico, la morfologia del territorio e l'assetto degli insediamenti, ed in particolare:
  - nei casi in cui si intervenga con completamenti edilizi e/o saturazione di lotti interclusi, dovranno essere individuati parametri urbanistici e regole morfologiche coerenti con gli insediamenti esistenti;
  - nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento ecosistemico e paesistico dell'intervento.

Al fine di impedire la saldatura dei sistemi urbani e mantenere l'identità dei luoghi, naturali e paesaggistici, presenti nel territorio comunale e meritevoli di salvaguardia, in sede di P.I. dovrà essere prevista:

- a) la densificazione insediativa attorno ai centri urbani consolidati;
- b) il riordino edilizio lungo gli assi viari nel rispetto della struttura morfologica del territorio e del paesaggio, impedendo la costruzione a cortina lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi;
- c) la definizione qualitativa degli spazi pubblici;
- d) la valorizzazione dei singoli centri e delle località di dimensione limitata, consolidando la struttura insediativa organizzata attorno alle aree destinate a servizi e spazi pubblici centrali e privati di uso pubblico, e disciplinando gli interventi edilizi diffusi sul territorio, al fine di salvaguardare la percezione del paesaggio.

Il territorio di Agna viene suddiviso in:

- **A.T.O. 1 ambientale - paesaggistico**  
comprende la zona nordest del territorio comunale. L'area si sviluppa in prossimità del centro abitato di Frapiero
- **A.T.O. 2 agro - rurale**  
comprende le aree immediatamente a nord e a sud del centro abitato di Agna
- **A.T.O. 3 insediativo – residenziale**

si sviluppa da ovest a est creando una fascia orizzontale nella parte centrale del territorio comunale

- **A.T.O. 4 insediativo - produttivo**

si tratta di due aree situate ad est e ad ovest del centro abitato di Agna.

Principali azioni strategiche previste per l'A.T.O. 1 ambientale - paesaggistico:

- confermare il sistema di tutela degli elementi storico-monumentali;
- tutelare i caratteri del paesaggio agricolo e il recupero del patrimonio esistente attualmente in abbandono o sottoutilizzato;
- conservare e valorizzare il territorio agricolo oltre che sostenere e rafforzare le strutture aziendali agricole esistenti;
- valorizzare il patrimonio storico-culturale presente, rendendolo più visibile e inscrendolo entro circuiti turistici integrati, soprattutto di rango provinciale;
- confermare le vigenti capacità edificatorie residue del P.R.G., mentre per quanto riguarda la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo, all'urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa riportate nella Carta della trasformabilità, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di P.I.;
- sviluppare "eccellenze" paesaggistiche e della fruizione del territorio attraverso l'individuazione di itinerari, con visuali e aree con contesti figurativi dei complessi monumentali da tutelare;
- prevedere funzioni turistico-ricreative compatibili con la produzione agricola ed i primari obiettivi di tutela paesaggistica, per le aree agricole a ridosso dei centri abitati o in prossimità delle principali infrastrutture;
- promuovere i servizi culturali, informativi e tecnici a supporto degli assi di sviluppo indicati dai livelli di pianificazione superiore;
- pervenire alla dotazione di servizi per le aree residenziali nella misura di almeno 30 mq/ab (standard).
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

Principali azioni strategiche previste per l'A.T.O. 2 agro - rurale

- con riferimento al paesaggio agrario, al sistema ambientale ed alla valenza storica, il P.I. – al fine di concretizzare gli obiettivi generali del P.A.T. – deve:
  - promuovere la riconversione delle funzioni agricole residuali verso funzioni di produzione di qualità alimentare connesse a funzioni di riqualificazione ambientale e fruitiva;
  - sostenere l'attività agricola presente nelle aree a prevalente funzione agricola, come attività che qualifica gli spazi aperti del territorio urbanizzato;
- confermare le vigenti capacità edificatorie residue del P.R.G., mentre per quanto riguarda la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo, all'urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa riportate nella Carta della trasformabilità, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di P.I.;



- contenere lo sviluppo urbano in forme omogenee;
- riqualificare gli ambiti residenziali attenendosi a una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate nelle N.T.;
- introdurre eventuali incrementi di aree potenzialmente trasformabili a completamento degli altri nuclei urbanizzati;
- pervenire alla dotazione di servizi per le aree residenziali nella misura di almeno 30 mq/ab (standard);
- individuare le aree soggette a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (ossia generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica, di scolo o di difesa idraulica);
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

#### Principali azioni strategiche previste per l' A.T.O. 3 insediativo - residenziale

- confermare le vigenti capacità edificatorie residue del P.R.G., mentre per quanto riguarda la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo, all'urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa riportate nella Carta della trasformabilità, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di P.I.;
- pervenire alla dotazione di servizi per le aree residenziali nella misura di almeno 30 mq/ab (standard).
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili;
- prevedere la realizzazione di opere stradali di messa in sicurezza della viabilità;
- riqualificare e riordinare il costruito esistente che non risulta adeguato ai livelli quantitativi che gli attuali standard di vita richiedono;
- utilizzare i terreni interclusi, al fine di riorganizzare e riqualificare il territorio in particolare quello di frangia urbana;
- prevedere nuove zone di espansione solo in aree contigue al tessuto insediativo esistente;
- prevedere la rimarginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
- prevedere la rifunionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
- prevedere il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici P.U.A. a garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);
- riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;
- incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in

base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;

- organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

#### Principali azioni strategiche previste per l' A.T.O. 4 insediativo - produttivo

- confermare le strategie e la configurazione dei nuclei produttivi comunali, così come previsti dal P.A.T.I., al fine di ottimizzarne l'uso e consentire il trasferimento in zona propria delle attività produttive sparse;
- prevedere la realizzazione di opere stradali di messa in sicurezza della viabilità;
- attribuire funzioni;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

#### **4.5 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**

La Tav. 1 del P.A.T. è ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio, derivanti da norme nazionali e dalla pianificazione di livello superiore, in particolare del P.T.R.C., P.T.C.P. e P.A.I..

Allo scopo di perseguire la sostenibilità e avere un quadro di riferimento unitario delle disposizioni legislative in materia sono rappresentati in un'unica tavola i vincoli di conservazione, di tutela e di prevenzione.

Alla categoria della conservazione fanno capo tutte le disposizioni contenute nel "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ovvero le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico, quali *"le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza; i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze"*, oltre ai fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, i territori coperti da boschi, e le zone di interesse archeologico.

Alla categoria della prevenzione fanno capo le fasce di rispetto di tutte le infrastrutture tecnologiche quali: idrografia, cave e discariche, viabilità, ferrovia, elettrodotti, pozzi di prelievo, metanodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, zone militari, ecc..

In particolare le classi che formano la Tav. 1 sono le seguenti:

- Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 - art. 10

*1. Municipio - Palazzo Mingoni*

*2. Chiesa Arcipretale S. Giovanni Battista*

*3. Oratorio SS. Vito, Modesto e Crescenza - detto della Pietra*

Beni immobili di proprietà comunale ed ecclesiastica D. Lgs. 42/2004 - art. 12

4. *Scuola materna*

5. *Scuola elementare*

6. *Campanile*

7. *Chiesa della Presentazione della B.V. Maria*

8. *Idrovora Sorgaglia*

9. *Idrovora Vitella*

10. *Caserma dei Carabinieri*

11. *Edificio di fronte al Municipio*

12. *Cimitero*

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3431/2005

*Grado 4*

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. c - Corsi d'acqua

*Canale dei Cuori - Canale Robosola - Canale Sorgaglia - Scolo Fossa Monselesana*

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. m

*Zone di interesse archeologico - Via Annia*

Pianificazione di livello superiore

- Strade romane - Via Annia

- Autorità di Bacino

Zone di attenzione – art. 5 N.d.A. del P.A.I.

- Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica

*Aree a scolo meccanico*

- Aree esondabili o periodico ristagno idrico

- Ambito del bacino scolante

*Laguna di Venezia*

- Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (P.G.B.T.T.R.)

*Rebosola - Foresto Superiore*

Prescrizioni, direttive e vincoli del P.T.C.P.

- Areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico

- Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici

*Progetto bonifiche e tenute storiche*

Centri storici

- Centri storici

*Agna - Frapiero - Le Carrare - Pietra*

Elementi generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto

- Depuratori / Fasce di rispetto
- Cimiteri / Fasce di rispetto
- Elettrodotti / Fasce di rispetto
- Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto
  - da zone agricole
  - da residenze civili concentrate
  - da residenze civili sparse
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Viabilità / Fasce di rispetto
- Idrografia / Fasce di rispetto

Altri elementi

- Limite centri abitati

#### **4.6 – Carta delle Invarianti**

La Tav. 2 raggruppa le risorse territoriali morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono un'importante guida nelle scelte della pianificazione territoriale.

Le invarianti identificano le fattispecie materiali ed immateriali da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio.

Esse vanno dunque individuate quali parti del territorio che si ritiene garantiscano irrinunciabili equilibri ambientali e insediativi, e che pertanto non possono essere “negoziati” nel processo di trasformazione del territorio stesso, anche perché costituiscono nel loro insieme la base di una permanenza ed appartenenza condivisa.

Vanno intese con una forte carica programmatica e di indirizzo progettuale, considerando irrinunciabili, a meno di onerose alterazioni del senso stesso della pianificazione, specifici modi di essere del territorio.

La tavola indica:

Invarianti di natura paesaggistica

- Alberature singole di pregio naturalistico e ambientale (Olmi campestri)
- Corsi d'acqua con vincolo paesaggistico  
*Canale dei Cuori - Canale Robosola - Canale Sorgaglia - Scolo Fossa Monselesana*
- Ambiti ad elevata naturalità, filari e siepi campestri
- Antico tenimento benedettino del Monastero di Santa Giustina di Padova
- Possessioni del Monastero di S. Bortolo di Rovigo
- Via Annia

Invarianti di natura ambientale

- Corsi d'acqua  
*Canale dei Cuori - Canale Robosola - Canale Sorgaglia - Scolo Fossa Monselesana*

Invarianti di natura storico-monumentale

- Ville Venete
  1. Municipio - Palazzo Mingoni (Vincolo monum. D. Lgs. 42/2004);
  2. Corte benedettina della "Gastaldia di Cona";
- Chiese parrocchiali e oratori
  1. Chiesa Arcipretale S. Giovanni Battista (Vincolo monum. D. Lgs. 42/2004);
  2. Chiesa della Presentazione della B.V. Maria;
  3. Oratorio SS. Vito, Modesto e Crescenza - detto della Pietra (Vincolo monum. D.Lgs. 42/2004);
- Fattorie benedettine
  1. S. Francesco;
  2. S. Annunziata;
  3. S. Ambroso;
  4. S. Orsola;
  5. S. Barbara;
  6. S. Giusto;
  7. S. Marco;

8. Corte benedettina della “Gastaldia di Cona”;

- Altre emergenze architettoniche

1. Casa Trevisan;

2. Palazzo Treves;

3. Corte Papafava;

- Manufatti rurali di pregio

- Via Annia

- Antico tenimento benedettino di Santa Giustina di Padova e fattorie

- Paesaggio storico da tutelare e valorizzare

Invarianti di natura agricolo-produttiva

- Vino Corti benedettine del Padovano DOC

- Aree ad elevata utilizzazione agricola (P.T.R.C.)

Per tutte le “invarianti” le N.T. del P.A.T. prevedono delle azioni, da attuarsi mediante il P.I., finalizzate alla tutela e valorizzazione di tali risorse.

#### **4.7 – Carta delle fragilità**

La Tav. 3 costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che pongono dei limiti all’uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, al rischio di dissesti idrogeologici, ovvero tutti quei componenti che rendono bassa o improbabile la trasformabilità del territorio, considerando anche le componenti legate alla naturalità ed al patrimonio storico.

Sulla scorta delle analisi riportate nel Quadro Conoscitivo e nella relazione specialistica geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T., parte integrante della presente relazione e alla quale si demanda per gli opportuni approfondimenti, la classificazione delle penali ai fini edificatori (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alle loro caratteristiche geotecniche, a problemi di tipo idrogeologico, alle condizioni idrauliche e ad aspetti morfologici.

La carta delle fragilità evidenzia, inoltre, gli elementi ambientali vulnerabili e perciò tutelati ai sensi dell'Art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., quali golene, corsi d'acqua e specchi lacuali, le aree boschive o destinate a rimboschimento, altre aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, le aree di interesse storico, ambientale ed artistico.

La tavola indica:

Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria

- Area idonea

- Area idonea a condizione
- Area non idonea

Aree a dissesto idrogeologico

- Aree esondabili o periodico ristagno idrico
- Aree con quota inferiore a – 1 mt sul livello del mare
- Scarsa permeabilità dei terreni superficiali
- Bassa portanza - subsidenza
- Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica

*Aree a scolo meccanico*

- Ambito del bacino scolante

*Laguna di Venezia*

Altre componenti

- Corsi d'acqua
- Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004
- Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto
- Aree di interesse storico, ambientale e artistico
- Zone di attenzione – art. 5 N.d.A. del P.A.I.

Per tutte le “fragilità” le N.T. del P.A.T. prevedono delle azioni, da attuarsi mediante il P.I., finalizzate alla tutela e valorizzazione di tali risorse.

#### **4.8 – Carta della trasformabilità**

La carta della trasformabilità (Tav. 4) contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

All'interno della carta delle trasformabilità vengono identificate le azioni progettuali cartografabili previste dal P.A.T. per le quali, nel capitolo successivo, viene riportata l'analisi della coerenza rispetto agli obiettivi preposti in sede di Documento Preliminare al fine di dimostrare l'avvenuto raggiungimento degli obiettivi.

Dal punto di vista morfologico-territoriale i tre Ambiti Territoriali Omogenei comprendono:

- **A.T.O. 1** ambientale - paesaggistico

Comprende la zona nordest del territorio comunale ed è caratterizzata da numerose valenze ambientali e paesaggistiche. L'area si sviluppa in prossimità del centro abitato di Frapiero.

Per quanto riguarda le valenze paesaggistiche l'area è contraddistinta dalla presenza delle fattorie benedettine dell'antico tenimento del Monastero di Santa Giustina di Padova.

- **A.T.O. 2** agro - rurale

Comprende le aree immediatamente a nord e a sud del centro abitato di Agna. Rappresenta il tipico paesaggio rurale veneto, con insediamenti residenziali diffusi lungo le vie di collegamento. In queste aree troviamo zone a scarsa permeabilità.

- **A.T.O. 3** insediativo - residenziale

Si sviluppa da ovest a est creando una fascia orizzontale nella parte centrale del territorio comunale. Caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, dei principali servizi e delle principali arterie di collegamento.

- **A.T.O. 4** insediativo - produttivo

Si tratta di due aree situate a est e a ovest del centro abitato di Agna, contraddistinta dalla presenza dei capannoni delle principali attività industriali presenti nel territorio comunale.

All'interno di ogni A.T.O. sono definite le azioni strategiche ed i relativi valori e tutele.

La tavola indica:

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

- A.T.O. 1.1 - Ambientale - paesaggistico
- A.T.O. 2.1 - Agro - rurale
- A.T.O. 2.2 - Agro - rurale
- A.T.O. 3.1 - Insediativo - residenziale
- A.T.O. 4.1 - Insediativo - produttivo
- A.T.O. 4.2 - Insediativo - produttivo

Azioni strategiche

- Urbanizzazione consolidata – residenziale
- Urbanizzazione consolidata – produttivo
- Urbanizzazione programmata compatibile – residenziale
- Urbanizzazione programmata compatibile – produttivo
- Urbanizzazione programmata compatibile – servizi
- Edificazione diffusa
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale



*Aree di riqualificazione e riconversione - ex fungaia*

- Opere incongrue  
*Distributori di carburanti*
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo (PATI del Conselvano)  
*Ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare sino al 5%*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo (PATI del Conselvano)  
*Produttivo programmato*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo (PAT)  
*Residenziale programmato*
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza (E = esistente; P = di progetto)
  - 1 Tiro dinamico (E)*
  - 2 Tiro dinamico (P)*
  - 3 Golf (P)*
  - 4 Deposito attrezzi (P)*
  - 5 Impianti sportivi coperti / scoperti (P)*
  - 6 Verde (P)*
- Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi – area golf, centro benessere e ricettività
- Area SUAP-01 e SUAP-02

Valori e tutele culturali

- Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione
- Ville Venete  
*Palazzo Mingoni (Municipio)*  
*Corte benedettina della "Gastaldia di Cona"*

Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale

- Vincolo monumentale ex D. Lgs. 42/2004
- Grado di protezione imposto dal PAT/PI
- Archeologia industriale
- Manufatti rurali
- Pertinenze scoperte da tutelare

- Coni visuali
- Centro storico

#### Rete ecologica locale

- Area di connessione naturalistica (buffer zone)
- Corridoi ecologici
- Corridoio ecologico principale: bluway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario: bluway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario: terrestre (siepi e filari)
- Barriere infrastrutturali

#### Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità

- Infrastrutture di maggior rilevanza
- Infrastruttura programmata - nuova connessione
- Infrastruttura programmata - da potenziare
- Rotatoria in programmazione
- Percorso ciclo-pedonale
- Ambito territoriale/fondario oggetto di riclassificazione (art. 7, L.R. n. 4/2015)

#### **4.9 – Zone non attuate del P.R.G. vigente**

La sentenza della Corte costituzionale n. 58/29.03.2013 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, c. 1, L.R. Veneto 6 aprile 2012, n. 13 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2012), nella parte in cui aggiunge la lettera a) del c. 1-bis all'art. 14 della legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4 (Disposizioni di riordino e semplificazione normativa – collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di governo del territorio, parchi e protezione della natura, edilizia residenziale pubblica, mobilità e infrastrutture), in quanto – in violazione della disciplina statale di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 – sottrae alla procedura di VAS tutti i piani urbanistici e gli accordi di programma nel caso in cui non contengano un progetto o un intervento assoggettato a VIA, a prescindere dalla sottoposizione a VAS del piano sopraordinato.

Pertanto risultano pienamente applicabili i disposti della D.G.R.V. n. 791 del 31.03.09, "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali".

In particolare per quanto attiene alle procedure da seguire per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 della Parte II del Codice Ambiente - prevista per valutare se piani o programmi possano avere un impatto significativo sull'ambiente per cui devono essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica – come nel

caso in cui si tratti di modifiche minori di piani o programmi esistenti, o di piani o programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale, o di piani o programmi diversi da quelli previsti dal comma 2 dell'art. 6 Codice Ambiente, come indicato all'Allegato F.

In sede di prima applicazione della verifica di assoggettabilità sono escluse dalla procedura di verifica di assoggettabilità stessa, nonché dalla procedura VAS, fatta salva la necessità di verificare se i progetti sono, o meno, assoggettati alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o a screening di VIA:

1. le varianti ai piani urbanistici di cui al comma 1 dell'art. 48 della Legge Regionale n. 11/2004 conseguenti all'approvazione di opere pubbliche, di impianti di interesse pubblico, al recupero funzionale di complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa, all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati, ad iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile, all'installazione di pannelli solari e fotovoltaici;
2. le varianti ai piani urbanistici sovraordinati, di cui al comma 1-ter dell'art. 48 della Legge Regionale n. 11/2004, che abbiano già conclusa la procedura VAS;
3. le varianti ai piani urbanistici di cui al comma 7-quinquies dell'art. 48 della Legge Regionale n. 11/2004 relative ad interventi di edilizia residenziale pubblica, su aree o immobili di proprietà di enti pubblici;
4. le varianti ai piani urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti puntuali oggetto di accordo di programma di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001;
5. le varianti a piani e programmi conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive;
6. le varianti a piani e programmi riguardanti la mera modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;
7. i Piani di Alienazione degli Immobili Pubblici di cui all'art. 58 della Legge 133/2008, qualora comportino cambio di destinazione di zona.

In questo senso la V.A.S. del P.A.T. valuta anche il "dimensionamento delle zone non attuate afferenti al P.R.G. vigente", così come rappresentate nello specifico elaborato parimenti denominato allegato al presente Piano.

## **5 – VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE**

### **5.1 – Sistema ambientale**

#### **Obiettivo:**

Il P.A.T. provvede:

- alla tutela delle risorse naturalistiche ed ambientali e all'integrità del paesaggio naturale;
- all'individuazione e disciplina delle aree di valore naturale ed ambientale, con definizione degli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata;
- a fare propri gli obiettivi del P.A.T.I. del Conselvano in merito alla "tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio naturale", quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", ossia:
  - ricognizione e rappresentazione dei vincoli ambientali e paesaggistici di cui al D. Lgs 42/2004 e della pianificazione sovraordinata ed individuazione di altre aree di valore;
  - approfondimento, verifica ed ampliamento, in coerenza con il P.T.C.P., della Rete ecologica sulla base cartografica; disciplina di attuazione mediante specifico corpus normativo;
  - individuazione e tutela degli ambiti di pertinenza fluviale come sistema portatore di valore ambientale e paesaggistico, connotato da carattere di fragilità;
  - salvaguardia dei corsi d'acqua e delle connessioni reciproche anche con gli altri elementi ambientali di interesse ecologico (reti ecologiche) e delle aree umide attraverso la riproposizione del vincolo, ove vigente, e la loro tutela e valorizzazione con azioni progettuali adeguate;
  - individuazione delle aree detentrici di elementi floristici e faunistici da tutelare;
  - individuazione e tutela degli elementi di pregio sotto il profilo ambientale ed ecologico;
  - promozione, per gli aspetti connessi all'attività agricola e zootecnica, della tutela della risorsa idrica.

#### **Risultato:**

L'obiettivo è stato raggiunto in quanto le aree di valore naturale ed ambientale sono state individuate e disciplinate dal P.A.T., che ne ha definito gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata e del Documento Preliminare medesimo.

Il P.A.T. valuta la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'Art. 4 della L.R. n. 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 nella Valutazione Ambientale Strategica.

### **5.2 – Difesa del suolo**

#### **Obiettivo:**

Le tematiche relative alla difesa del suolo sono state sviluppate nell'ambito della redazione del P.A.T.I. del Conselvano.

La redazione del P.A.T. rappresenta l'occasione per ottenere un maggiore dettaglio nello studio del territorio, in virtù della disponibilità di informazioni specifiche. Il dettaglio permette un'analisi critica di quanto sviluppato in sede di P.A.T.I., permettendo una maggiore definizione e aderenza nella descrizione dei fenomeni naturali che influenzano il territorio. In un'ottica che vede i piani territoriali quali strumenti "dinamici", il P.A.T. costituisce il momento di una armonizzazione, per gli aspetti di difesa del suolo, tra il P.A.T.I. e il P.A.T. stesso, tenendo quindi conto delle specificità locali inserite in un contesto più generale.

Il P.A.T. provvede:

- alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia;
- all'individuazione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili (soggette a possibili straripamenti);
- all'individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da prevedere;
- alla definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.

#### **Risultato:**

L'obiettivo prefissato è stato raggiunto prendendo in considerazione il territorio dell'intero ambito dal punto di vista della geologia finalizzata alla difesa del suolo. In particolare è stata definita compiutamente, in relazione agli obiettivi progettuali del P.A.T., la litologia, la geomorfologia, l'idrogeologia dell'intero ambito ai fini dell'individuazione delle fragilità del territorio. I dati raccolti e sintetizzati hanno permesso di definire la distribuzione areale dei terreni e le loro principali caratteristiche geotecniche con particolare riferimento ai terreni di fondazione per la realizzazione di opere di fondazione.

Sono state inoltre definite le aree a maggior rischio idraulico sulla base dei dati dei consorzi di bonifica e del P.A.I., verificati ed affinati con i dati geologici disponibili e normati adeguatamente con il contributo fornito dai diversi Enti. Tali norme si concentrano principalmente sul principio di non aggravare ulteriormente il rischio attualmente presente.

Andranno valutati futuri approfondimenti, soprattutto in merito alla compatibilità idraulica dei singoli interventi programmati ed eventualmente per mettere a punto interventi strutturali per la riduzione del rischio attuale.

L'obiettivo è stato, quindi, raggiunto e definito nel quadro normativo considerando gli indirizzi e le scelte progettuali del Piano, subordinando, ad esempio, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

### **5.3 – Ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale ed elementi significativi del paesaggio di interesse storico**

#### **Obiettivo:**

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale (Art. 32 P.T.R.C. vigente) il P.A.T. assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- l'individuazione per detti ambiti degli elementi significativi del paesaggio di interesse storico;
- per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive, gli obiettivi fissati dal P.A.T.I., ossia:
  - individuazione e tutela degli ambiti agricoli con sistemazioni agrarie identitarie del paesaggio e valorizzazione delle produzioni specializzate, disciplinando le attività con potenziale impatto ambientale;
  - la salvaguardia di tali elementi attraverso la loro tutela e valorizzazione con azioni progettuali adeguate;
- la promozione dello sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.
- la valutazione della possibilità di utilizzo dei suoli agricoli per la produzione di biomassa da impiegare per la produzione di energia rinnovabile con particolare attenzione anche alle colture legnose.

**Risultato:**

Il P.A.T. raggiunge tale obiettivo in quanto provvede all'individuazione di ambiti territoriali potenzialmente vocati ad essere valorizzati ed arricchiti. Tali ambiti sono stati individuati preferenzialmente per la prossimità ad elementi paesaggistici di particolare pregio e per l'assenza di previsioni urbanistiche relativamente ad espansioni insediative e infrastrutturali; ne vengono definiti gli obiettivi generali di valorizzazione e le condizioni per il loro utilizzo.

Inoltre il P.A.T. definisce norme specifiche incentrate alla difesa e rispetto del patrimonio ambientale, arrivando a delimitare ambiti a diverso valore ambientale da inserire quali invarianti naturalistiche, paesaggistiche, geo-morfologiche, ambientali, storico-monumentali, agricolo-produttive.

Il P.A.T. provvede all'individuazione di ambiti agricoli potenzialmente vocati ad essere valorizzati ed arricchiti per la localizzazione nel territorio atta a costituire elemento di connessione nella Rete Ecologica.

L'obiettivo viene raggiunto, inoltre, grazie alla promozione nelle zone agricole dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura, nell'ottica della salvaguardia del territorio agricolo e delle attività agricole ad esso connesse, nonché del loro potenziamento con parallele attività collaterali (attività agrituristiche, promozione dei prodotti locali, ecc.).

Per la valorizzazione delle valenze storico-architettoniche e degli ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale, il P.A.T. definisce una rete integrata di collegamenti e percorsi tematici per il tempo libero e di carattere territoriale di valorizzazione.

Si ritiene che la valorizzazione anche turistica degli elementi di pregio presenti nel territorio, compresi quelli naturalistici, favorisca anche la loro tutela.

La fruizione turistica, se ben gestita in modo da evitare il degrado ambientale legato, ad esempio, all'abbandono di rifiuti da parte dei turisti, può anzi costituire un'importante fonte di mantenimento per le stesse.

### **Per il paesaggio di interesse storico**

#### **Obiettivo:**

Il P.A.T. provvede all'individuazione di:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale, ad esempio Palazzo Mingoni (sede Municipale) Corte Frapiero (detta anche "Corte benedettina della Gastaldia di Cona"), ecc.;
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 P.T.R.C.) esempio "Via Annia";
- sistemazioni agrarie tradizionali ad esempio i filari alberati di Via Ceperneo e Via Chiesa;
- zone archeologiche (art. 27 P.T.R.C.) quali il sedime della "Via Annia";
- itinerari d'interesse storico-ambientale (art. 30 P.T.R.C.);

Il P.A.T. provvede, pertanto, a:

- eseguire la ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali e storico architettoniche del territorio di Agna, anche al fine di individuare una rete integrata di collegamenti e percorsi tematici per il tempo libero e di carattere territoriale di valorizzazione (archeologia industriale, architetture di pregio e filari alberati);
- favorire gli interventi di sviluppo fortemente connessi con il territorio.

#### **Risultato:**

L'obiettivo è stato raggiunto con l'individuazione puntuale degli edifici di valore, degli itinerari di interesse, delle aree sottoposte a tutela monumentale e paesaggistica, ecc., nonché con la definizione di idonee norme contenenti prescrizioni sugli interventi ammessi e direttive per il loro recupero e valorizzazione in sede di P.I., che detterà più specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

### **5.4 – Classificazione dei centri storici**

#### **Obiettivo:**

Per ogni Centro Storico il P.A.T. individua la perimetrazione e, dal punto di vista normativo, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo.

Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

#### **Risultato:**

L'obiettivo è stato raggiunto in quanto il P.A.T., sulla base di una rilettura del P.R.G. vigente, definisce la classificazione dei Centri Storici in coerenza con quanto operato dal P.T.C.P., in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative nell'ottica di riproporre il Centro Storico come il "cuore" del tessuto insediativo.

Il P.A.T. stabilisce, anche facendo proprie le analisi già presenti nei P.R.G. vigenti, le direttive e le prescrizioni per la formazione del P.I., nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

## **5.5 – Sistema insediativo**

### **Obiettivo:**

Il P.A.T.

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuoverà il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane;
- individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture ed i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

### **Risultato:**

L'obiettivo è stato rispettato in quanto il P.A.T. definisce gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi.

Inoltre, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Il futuro P.I. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo (urbano, extraurbano), privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità e articolazione, e individuando, altresì, le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standard di qualità previsti dalle presenti norme.

Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e



privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Attraverso il P.A.T. si provvede all'adeguamento / riequilibrio della dotazione di standard, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, perseguendo gli accordi tra soggetti pubblici e privati per la cessione di aree verdi, percorsi, servizi e la perequazione, nonché la delocalizzazione degli elementi detrattori vicini ai centri abitati. Al fine di migliorare la salubrità e la qualità della vita nei centri stessi viene incentivata la cessazione delle attività in sito con il meccanismo del credito edilizio.

Il P.A.T., inoltre, persegue la promozione di iniziative nel settore della bioedilizia, e dell'utilizzo sostenibile delle risorse energetiche, per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche costruttive ecocompatibili.

## **5.6 – Territorio rurale**

### **Obiettivo:**

Il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi:

- tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile;
- promozione nelle aree marginali, del mantenimento delle attività agricole rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;
- attraverso la:
  - individuazione delle caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc.;
  - promozione della valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione delle eventuali aree umide, lo sviluppo di impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.;
- fissazione dei criteri per gli interventi di:
  - miglioramento fondiario;
  - riconversione colturale;
  - infrastrutturazione del territorio rurale;
- definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola e/o zootecnica tipica o specializzata;
  - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva; (struttura aziendale);
  - aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale);
- individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola e indicazione dei criteri per la loro disciplina;

- definizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola tenendo conto delle esigenze delle strutture agricole produttive;
- promozione della valorizzazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione nel rispetto della legislazione vigente;
- disciplina delle strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali.

#### **Risultato:**

L'obiettivo è stato raggiunto e definito nel quadro normativo del P.A.T., che persegue il rispetto dei caratteri ambientali del territorio agricolo definiti dalla morfologia dei luoghi, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc..

Il quadro normativo del P.A.T. consente modifiche del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici, purché non snaturino le conformazioni orografiche presenti e non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Inoltre prevede che, nell'insediamento del carico aggiuntivo residenziale e produttivo previsto dal P.A.T., dovrà essere data precedenza all'occupazione delle aree già previste dalla pianificazione urbanistica attualmente in vigore, ma non ancora interessate da interventi di edificazione.

Dovranno essere evitate le espansioni residenziali e produttive che interferiscono con gli ambiti naturalistici di maggiore rilevanza e con il disegno della rete ecologica e incentivato il recupero dei volumi esistenti non utilizzati, destinandoli ad altre attività (residenziali, turistiche, commerciali, didattiche, ecc.).

### **5.7 – Attività produttive**

#### **Obiettivo:**

In coerenza con i seguenti obiettivi fissati dal P.A.T.I.:

- ricognizione e valutazione della consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario, definendo le opportunità di sviluppo – anche in relazione all'impiego di risorse naturali nei processi produttivi – in coerenza con il principio dello “sviluppo sostenibile”;
- individuazione delle parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;
- definizione dell'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, da confermare e/o potenziare (caratterizzati da effetti sociali, territoriali, ambientali, relazionati con altri comprensori produttivi di livello provinciale, regionale, interregionale);
- individuazione, in coerenza con i contenuti del P.T.C.P., degli ambiti preferenziali idonei alla pianificazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di rango intercomunale, con riferimento alle

caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale, indicando i criteri applicativi della “perequazione territoriale”;

- individuazione delle aree produttive di rilievo comunale, analizzando il sistema produttivo e individuando l'estensione delle aree urbanizzate, edificate, sature, inedificate, ecc.;
- definizione, in coerenza con il P.T.C.P.:
  - degli ambiti preferenziali di localizzazione delle medie strutture di vendita configurabili quale bacino di utenza degli ambiti di programmazione regionale, sulla base di quanto dettato dalla L.R. 50/2012;
  - degli eventuali poli per l'innovazione tecnologica e per i servizi alle imprese destinate ad attrarre, concentrare e potenziare attività ad alto grado innovativo;
  - degli specifici indirizzi e prescrizioni per la valorizzazione dei distretti produttivi (L.R. 8/2003), precisando gli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità ambientale, qualità del luogo di lavoro, sistema relazionale infrastrutturale e della mobilità (viabilità);
  - degli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro, anche sulla base delle linee guida provinciali per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi.

Il P.A.T. definisce:

- le aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;
- il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività. Si dovrà provvedere alla verifica delle attività già individuate (ex L.R. 11/87) con l'eventuale inserimento di ulteriori realtà produttive;
- gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

### **Risultato:**

Il P.A.T. raggiunge tale obiettivo attraverso l'individuazione delle seguenti azioni specifiche:

- sostanziale conferma delle attuali previsioni insediative, verifica dello stato di realizzazione (in particolare delle attrezzature pubbliche) e incentivazione per la creazione di aree filtro con le zone residenziali limitrofi.

- recepimento delle Norme Tecniche del P.A.T.I. in coerenza con quelle del P.T.C.P..

### **5.8 – L’archeologia industriale**

Il P.A.T. prevede il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà industriale, attraverso:

- l’individuazione e valorizzazione delle zone ed i manufatti dell’archeologia industriale con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi;
- la definizione dei criteri per il recupero di tutti i manufatti di “archeologia industriale” la cui disciplina sarà precisata dal P.I..

### **5.9 – Settore turistico – ricettivo**

#### **Obiettivo:**

Per il settore turistico - ricettivo il P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I., provvederà:

- alla valutazione della consistenza e dell’assetto delle eventuali attività esistenti e promozione dell’evoluzione delle eventuali attività turistiche;
- all’individuazione di eventuali aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all’agriturismo, all’attività sportiva;
- allo studio sulla dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti, secondo modelli culturalmente avanzati (Piano dei Servizi);
- alla previsione dell’estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);
- alla definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsione di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio;
- alla recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali, promozione dei vari settori agro-alimentari.
- a garantire in accordo con i comuni di interessati idonei collegamenti con gli itinerari ciclabili al fine di porre il territorio comunale in rete con l’intero territorio padovano;
- a promuovere il turismo di visitazione e anche quello del tempo libero attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali ed il consolidamento delle strutture agrituristiche e turistico-ricettive esistenti.

#### **Risultato:**

L’obiettivo è stato perseguito attraverso l’introduzione di regole per l’individuazione dei beni storici e degli itinerari di interesse storico, dei sistemi integrati di fruizione turistica, dei principali servizi a scala territoriale di tipo culturale, sportivo e ricreativo, rafforzando le strutture esistenti attraverso la regolamentazione dei

percorsi ciclabili, pedonali con precisazione dei loro tracciati, a cura del Piano operativo.

Tali percorsi valorizzeranno e renderanno visibili anche le varie emergenze storiche presenti sul territorio, come strade e/o altri elementi. In armonia con i tracciati dei percorsi turistici si potranno prevedere anche nuove attività ricettive, da promuovere anche con cambi di destinazione d'uso per punti vendita e di servizio al settore preferibilmente presso gli immobili di valore storico ambientale specificatamente individuati dal P.I..

L'obiettivo citato sarà ulteriormente raggiunto anche mediante l'individuazione da parte del P.I. di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti oltre che mediante la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature già presenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati.

## **5.10 – Recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali – la promozione dei vari settori agro-alimentari**

### **Obiettivo:**

Il P.A.T., in coerenza con il P.A.T.I., provvede:

- alla valorizzazione delle produzioni tipiche e specializzate, con particolare riguardo alla gallina di Agna;
- all'individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- allo studio sulla dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti, secondo modelli culturalmente avanzati (Piano dei Servizi);
- alla valutazione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti e promozione dell'evoluzione delle attività turistiche;
- alla definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsioni di nuovi percorsi per la scoperta e valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio.

### **Risultato:**

Il P.A.T. provvede a garantire in accordo con i comuni interessati idonei collegamenti con gli itinerari ciclabili Chioggia-Montagnana altresì denominata Fratta – Gorzone e la Strada del Vino Friularo e patata americana da Cartura ad Anguillara Veneta, previsti dal P.A.T.I. del Conselvano. In tal modo il territorio comunale sarà posto in rete con l'intero territorio padovano.

Il P.A.T. promuove il turismo di visitazione e anche quello del tempo libero attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali ed il consolidamento delle strutture agrituristiche e turistico-ricettive esistenti.

## **5.11 – Settore dei servizi**

### **Obiettivo:**

Il P.A.T. individua i principali servizi a scala territoriale, confermando gli obiettivi del P.A.T.I., ossia:

- individuazione delle eventuali parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più funzioni strategiche, o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, definite “Poli Funzionali”;
- ricognizione degli eventuali Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- individuazione degli eventuali ambiti preferenziali idonei per la localizzazione dei nuovi Poli funzionali di interesse provinciale orientativamente;
- definizione dei criteri per l’individuazione delle caratteristiche morfologiche, dell’organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni relative;
- individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia dei Poli esistenti;
- definizione dei bacini di utenza, la scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

#### **Risultato:**

Il P.A.T. provvede alla individuazione delle aree e/o complessi di servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza a scala sovra comunale demandando al P.I. la disciplina dei nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e le dotazioni minime prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

Il P.A.T. raggiunge tale obiettivo attraverso l’individuazione di:

- presidi informativi “*Bonifiche*” presso l’Idrovora Sorgaglia, “Corte Benedettina” a Frapiero, “Via Annia” presso la sede municipale di Palazzo Mingoni.

## **5.12 – Sistema infrastrutturale**

#### **Obiettivo:**

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale la Provincia di Padova ha sviluppato un piano della viabilità di cui il Comune di Agna condivide le scelte strategiche.

Il P.A.T. recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a confermare, anche a livello normativo, demandando al P.I. l’attuazione, facendo propri gli obiettivi del P.A.T.I., ossia:

- definizione della rete di infrastrutture e dei servizi per la mobilità di maggiore rilevanza;
- definizione delle opere necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull’ambiente;
- definizioni della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
- definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale.

Per le infrastrutture locali il P.A.T. definisce:

- Il sistema della viabilità locale, della mobilità ciclo-pedonale e i collegamenti con la viabilità principale;
- le condizioni e gli interventi per la sicurezza stradale, per l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti, per la qualità urbana ed ecologica;
- le fasce di rispetto stradale.

Le principali organizzazioni insediative adottate in questi ultimi decenni nel Territorio Veneto, hanno ridisegnato gran parte dei suoi paesaggi, ora caratterizzati dalla *“città diffusa che vive, lavora e produce”* con la configurazione e le modalità di funzionamento di un vero e proprio *“sistema reticolare metropolitano”*.

In questo scenario il P.A.T., coerentemente con la pianificazione di settore, recepisce gli interventi necessari per adeguare la viabilità esistente e garantire la mobilità con lo schema reticolare che garantisca adeguato supporto agli insediamenti sul territorio, favorendone la distribuzione del traffico locale (persone e merci) nelle varie direttrici nord-sud ed est-ovest.

#### **Risultato:**

L'obiettivo è stato raggiunto in quanto il P.A.T., sulla base delle previsioni della pianificazione sovraordinata, provvede a confermare la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza e le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo, esistente e di previsione; al tal fine si individuano, ove necessario, fasce di ambientazione, così da mitigare o compensare gli impatti sul territorio dell'inquinamento causato, in particolare, dalla presenza degli elementi infrastrutturali di maggior impatto.

Il P.A.T., in coerenza con quanto in precedenza espresso, provvede a:

- indicare la corretta gerarchia viaria che consenta la differenziazione degli interventi necessari (di fluidificazione, di mitigazione, di messa in sicurezza ecc.) ricercando le eventuali alternative previa definizione dell'attuabilità;
- individuare le opportune azioni volte a risolvere le pesanti ripercussioni in termini di inquinamento e di qualità della vita nei centri abitati;
- promozione e completamento della maglia degli itinerari ciclo-pedonali sia di collegamento tra le frazioni, sia in funzione di itinerari a scala territoriale.
- promozione degli interventi atti alla messa in sicurezza dei percorsi interni alle aree residenziali e di collegamento con le aree a servizio (scuole, aree verdi, edifici pubblici).

Il P.A.T. raggiunge tali obiettivi stabilendo le opportune direttive per la formazione del P.I., che provvederà alla redazione di più specifiche norme per le aree interessate dalla previsione di nuova viabilità o dagli allargamenti di esistenti anche ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

Il P.A.T. propone e verifica i tracciati esistenti e propone ulteriori itinerari che favoriscano la maggior interconnessione con i percorsi principali di collegamento tra le frazioni.

### **5.13 – Connettività immateriale**

#### **Obiettivo:**

Favorire lo sviluppo della connettività immateriale (Banda Larga, ecc.).

**Risultato:**

Il P.A.T. favorisce, anche dal punto di vista normativo, dette infrastrutture immateriali, per far cogliere ai possibili soggetti utilizzatori i vantaggi che potrebbero trarne e, soprattutto, incubare idee e progetti che possano interessare il mondo imprenditoriale e la collettività, al servizio quindi del territorio e finalizzati allo sviluppo, anche attraverso la promozione della conoscenza dell'economia locale e delle opportunità che essa potrebbe offrire ai gestori.

## **5.14 – Sviluppo e la promozione delle fonti di energia rinnovabile**

**Obiettivo:**

Incentivare una maggiore diffusione delle fonti di energia rinnovabili e dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e biocompatibilità, attraverso una politica di:

- pianificazione e gestione del territorio più ecologica, che favorisca l'uso di fonti rinnovabili di energia (solare termica, fotovoltaica, ecc.), dando attuazione alla normativa vigente in materia e favorendo l'adozione di buone prassi per la riqualificazione urbana;
- integrazione delle tematiche ambientali nelle proprie programmazioni al fine di ridurre i consumi di energia nel settore edilizio, terziario e industriale;
- promozione dell'applicazione di tecnologie costruttive "sostenibili" incentivando il riuso, il riciclo di materiali in edilizia;
- promozione della certificazione energetica degli edifici;
- partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell'ambiente;
- accesso ai contributi.

**Risultato:**

Il P.A.T. persegue tale obiettivo attraverso un quadro normativo basato sul concetto di sviluppo sostenibile e compatibile ambientale, delineando precisi indirizzi, prescrizioni e direttive per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile in coerenza con la specifica normativa comunitaria, statale e regionale.

Promuove, dal punto di vista normativo, iniziative nel settore della bioedilizia e dell'utilizzo sostenibile delle risorse energetiche, per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, sistemi di approvvigionamento e di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti.

Per gli obiettivi più specifici relativi all'utilizzo di energie alternative e rinnovabili, in linea generale il P.A.T. demanda come direttiva al Piano degli Interventi la predisposizione di un quadro normativo più puntuale per la gestione degli interventi nel settore della bioedilizia e del risparmio energetico.



## 6 – ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente RELAZIONE i seguenti documenti:

- ALLEGATO A: Strategie di piano
- ALLEGATO B1: Dimensionamento territoriale
- ALLEGATO B2: Dimensionamento residenziale demografico
- ALLEGATO C: S.A.U. / S.A.T.
- ALLEGATO D: Dimensionamento A.T.O.
- ALLEGATO E: Prontuario operativo per l'attuazione degli ambiti preferenziali di sviluppo
- ALLEGATO F: Scheda Norma (tipo)
- ALLEGATO G: Schede Sintetiche:
  - a) Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
  - b) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi
  - c) Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

di seguito riportati.

\*\*\*\*\*



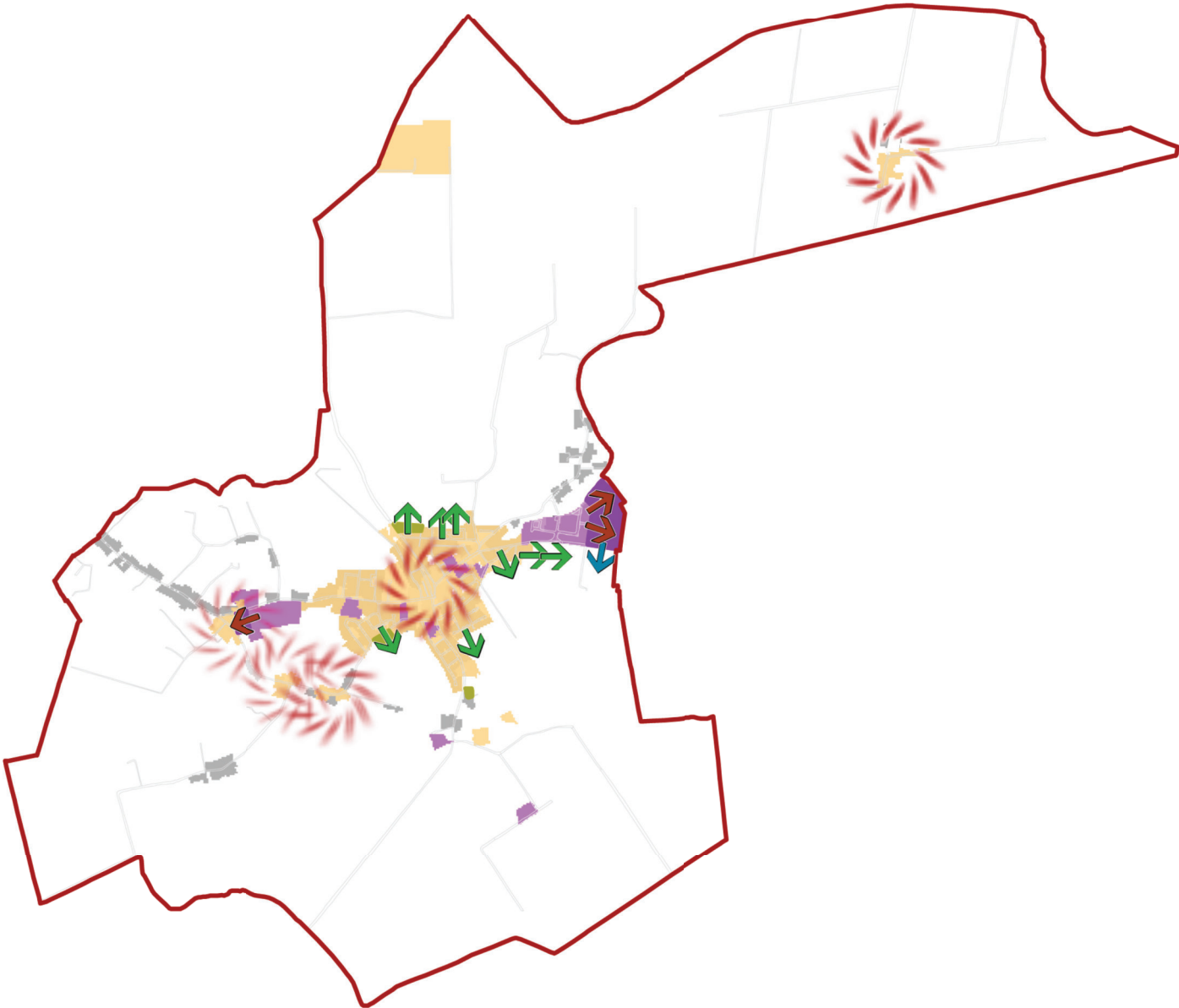
# Sistema insediativo e dei servizi

## Aree di urbanizzazione consolidata

-  Residenza e servizi per la residenza
-  Attività economiche non integrabili con la residenza
-  Zone residenziali da attuare
-  Zone produttive da attuare

## Linee preferenziali di sviluppo insediativo

-  PATI: Ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare sino al 5%
-  PATI: Polo produttivo di interesse provinciale da potenziare e riqualificare
-  PAT: Residenziale



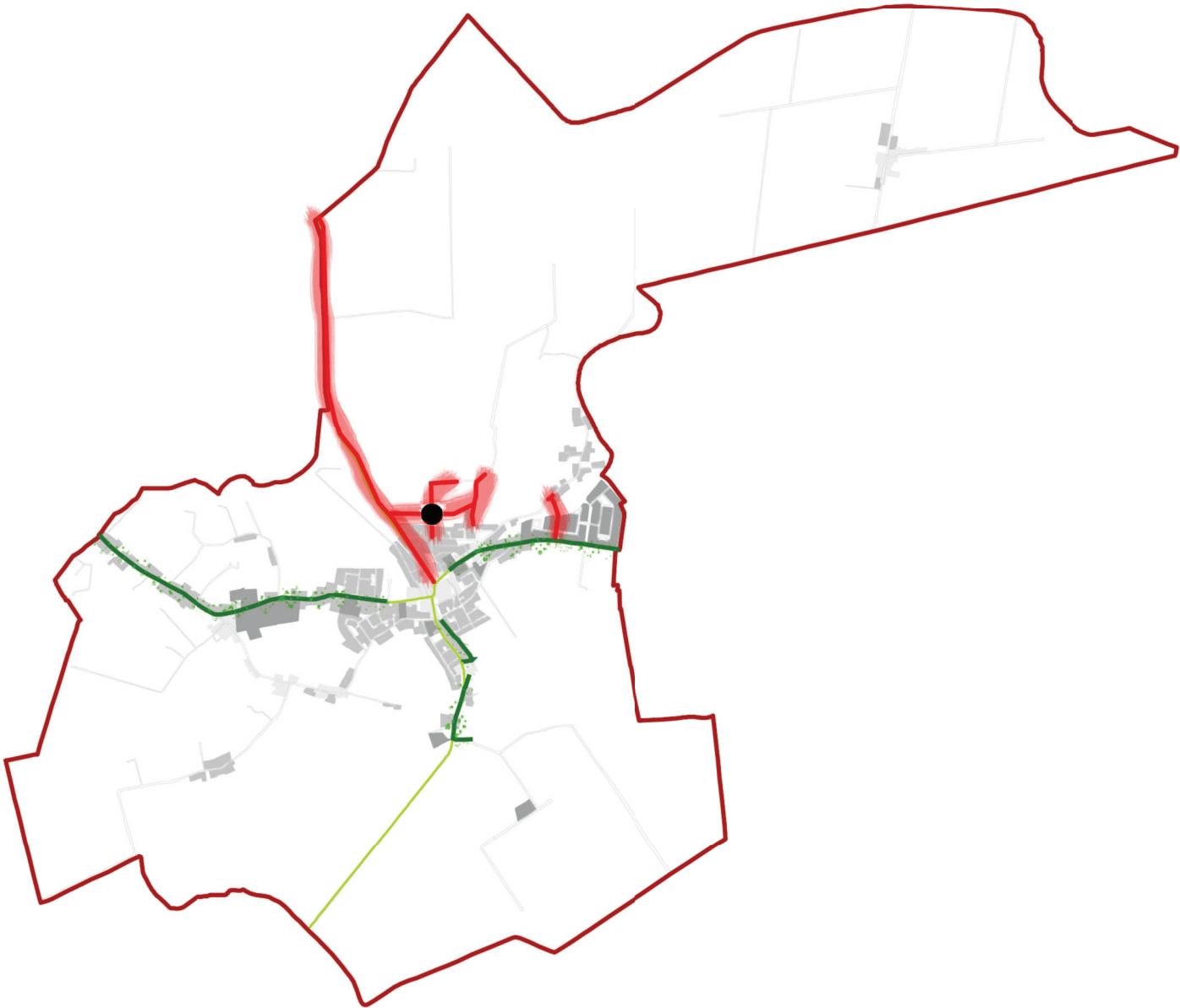
# Sistema infrastrutturale

## Viabilità esistente

- Autostrada
- Strada statale
- Strada regionale
- Strada provinciale
- Rotatoria

## Viabilità di progetto

- Nuova connessione potenziamento
- Mobilità lenta

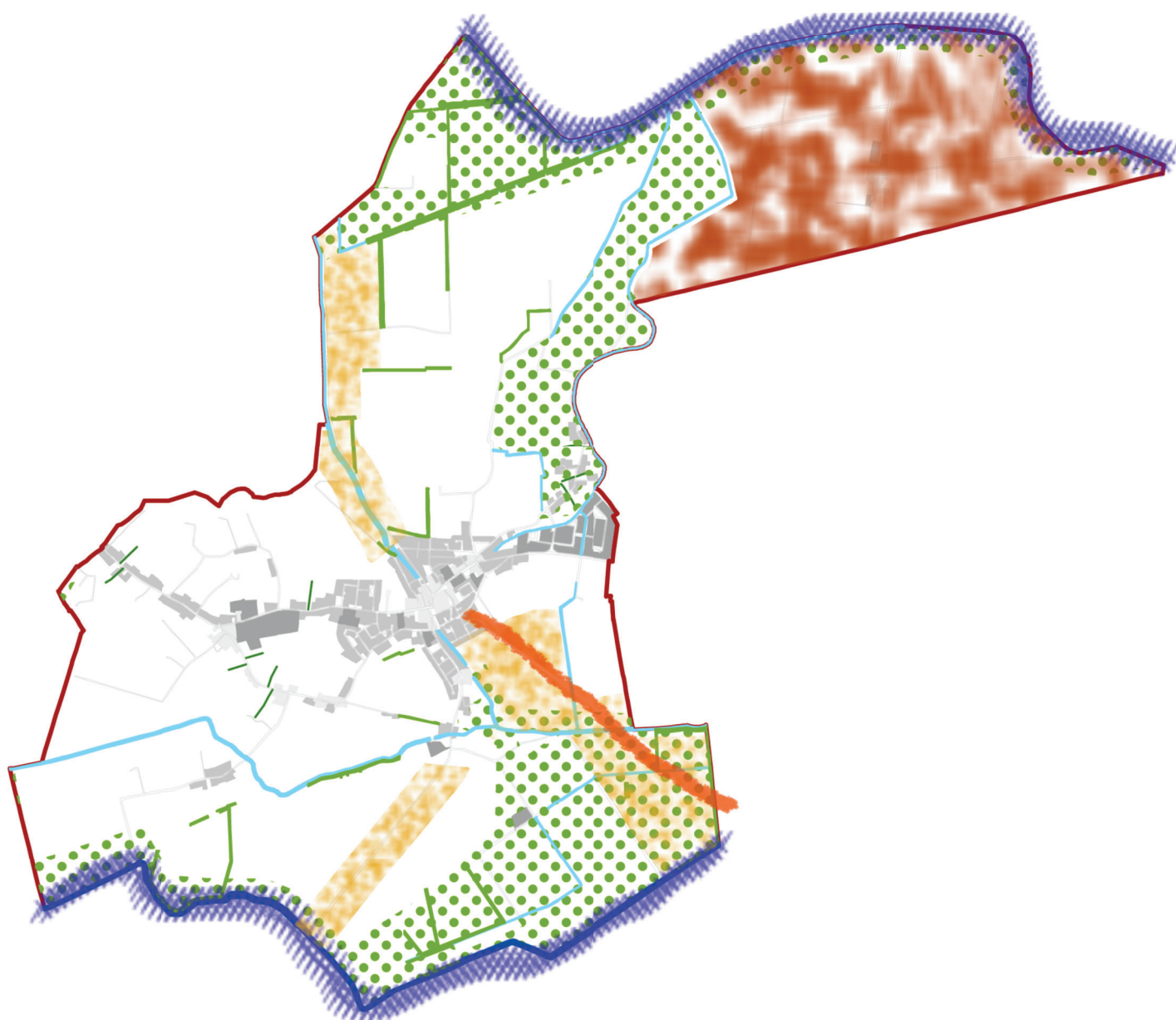


## Sistema ambientale

-  Area di connessione naturalistica (buffer zone)
-  Corridoio ecologico principale: bluway (corsi d'acqua)
-  Corridoio ecologico secondario: bluway (corsi d'acqua)
-  Corridoio ecologico secondario: terrestre (sipei e filari)

## Sistema storico

-  Paesaggio storico da tutelare e valorizzare
-  Antico tenimento benedettino S.Giustina
-  Via Annia



## Interventi strategici



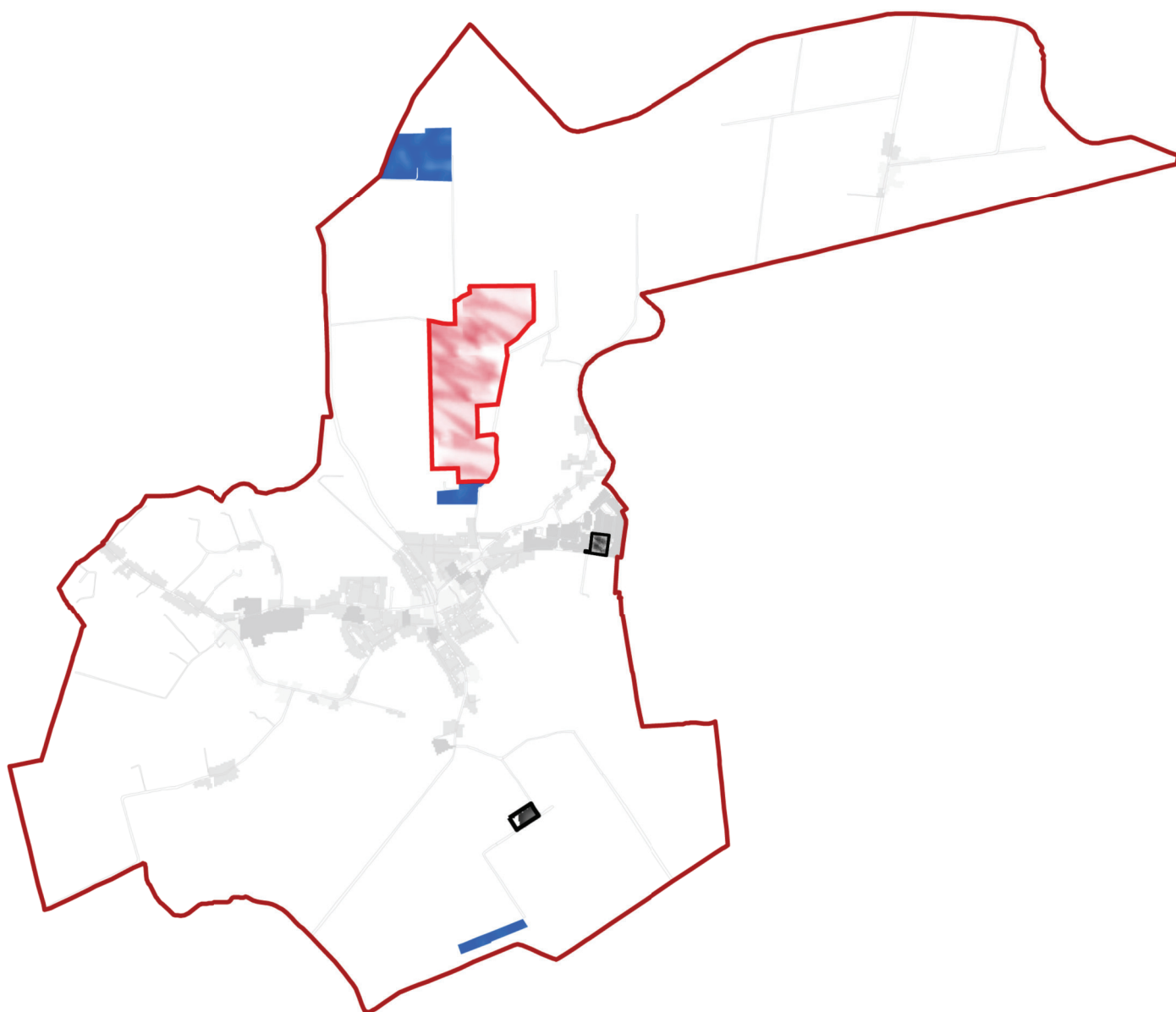
Servizi di interesse comune di maggior rilev.



Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi



Area SUAP.





# Sintesi delle Strategie di Piano

## Aree di urbanizzazione consolidata

- Residenza e servizi per la residenza
- Attività economiche non integrabili con la residenza
- Zone residenziali da attuare
- Zone produttive da attuare

## Linee preferenziali di sviluppo insediativo

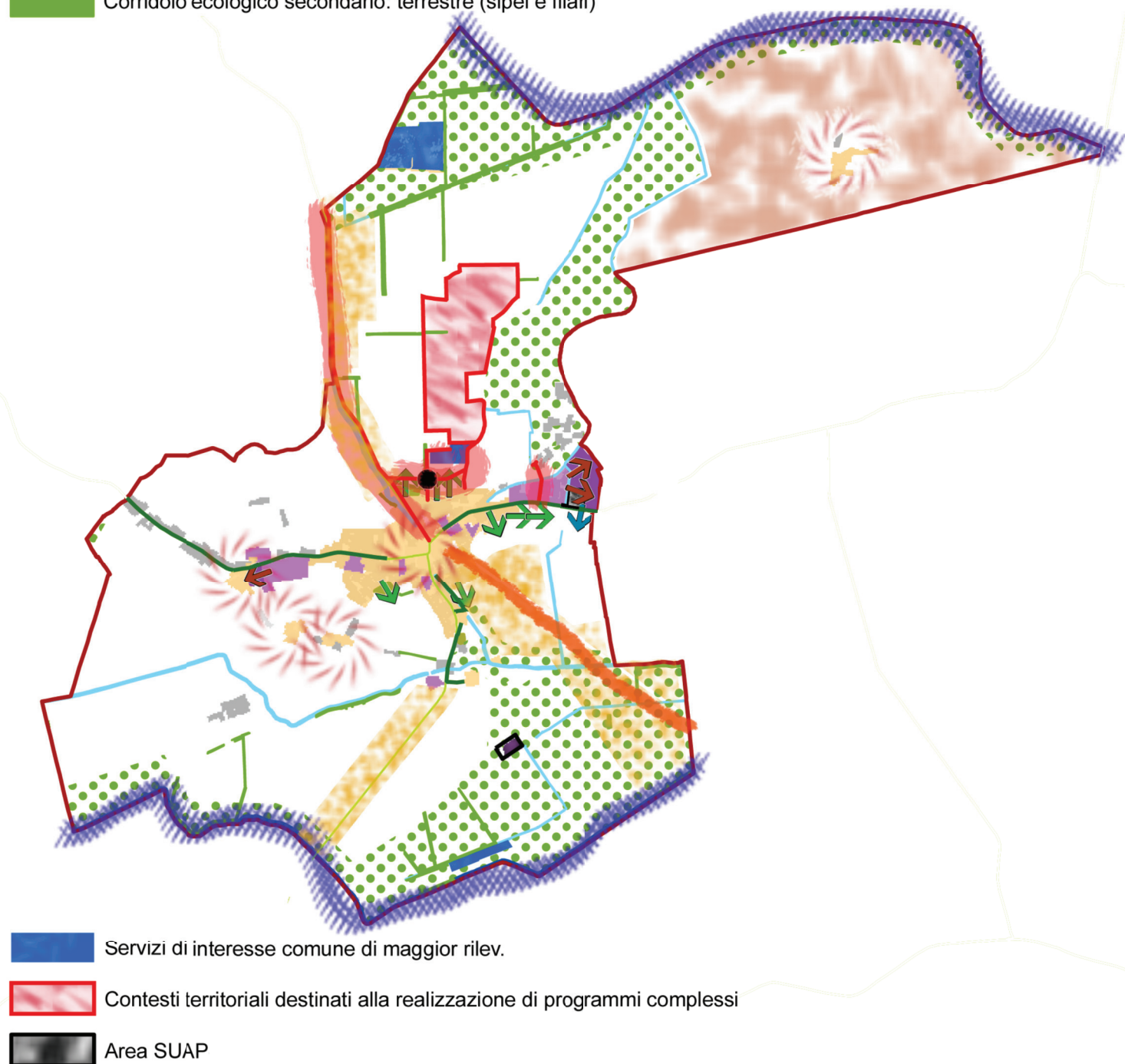
- PATI: Ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare sino al 5%
- PATI: Polo produttivo di interesse provinciale da potenziare e riqualificare
- PAT: Residenziale
- Area di connessione naturalistica (buffer zone)
- Corridoio ecologico principale: bluway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario: bluway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario: terrestre (sipei e filari)

## Viabilità esistente

- Autostrada
- Strada statale
- Strada regionale
- Strada provinciale
- Rotatoria

## Viabilità di progetto

- Nuova connessione potenziamento
- Mobilità lenta
- Centro storico



---

**Dimensionamento territoriale<sup>1</sup>**  
**(ALLEGATO B1 alla RELAZIONE)**

---

<sup>1</sup> dati non conformativi della proprietà



# Zonizzazione PRG vigente

zone destinate a residenza e produttivo

Confine comunale

Zonizzazione PRG vigente



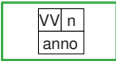
Zona A



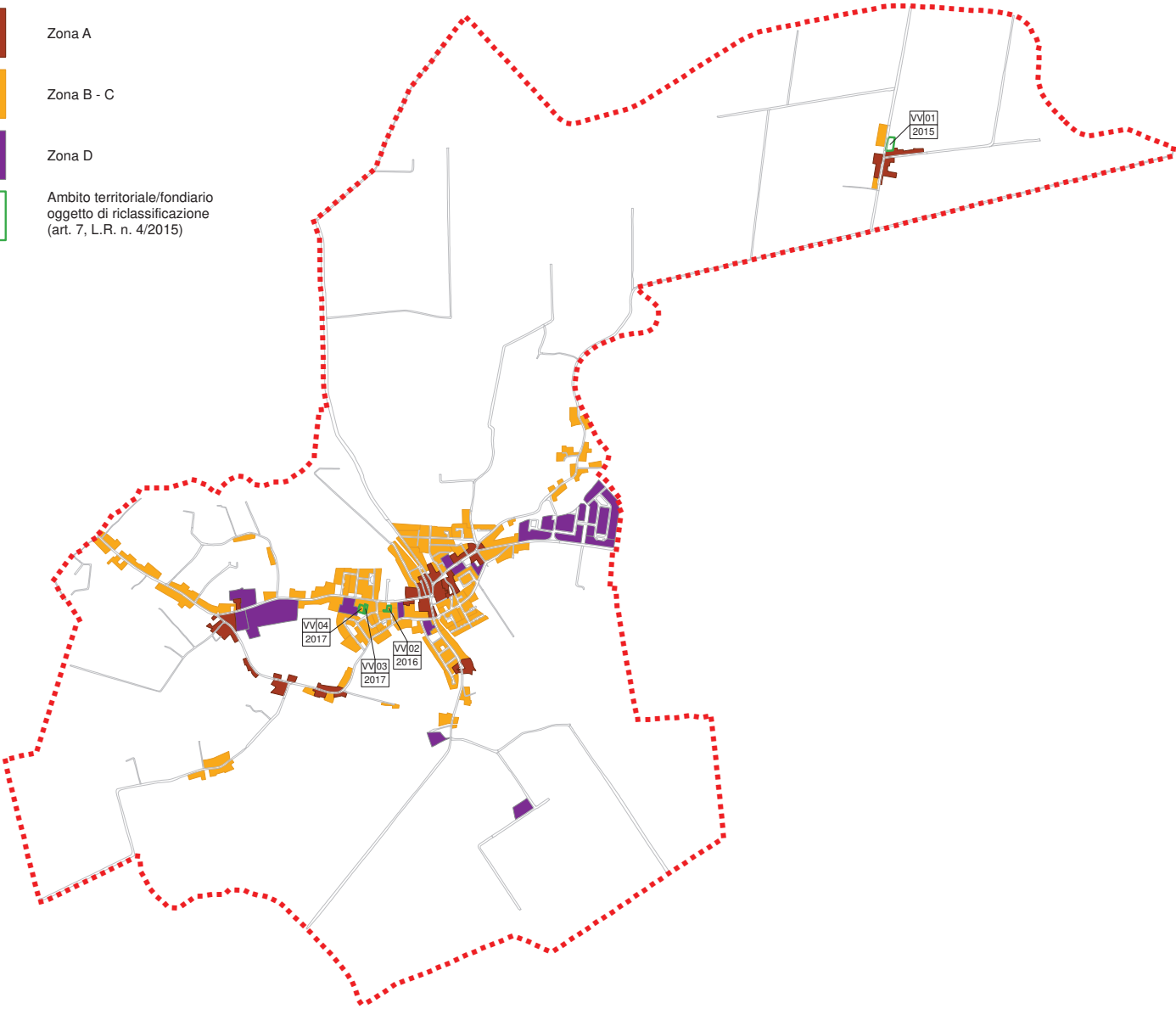
Zona B - C



Zona D

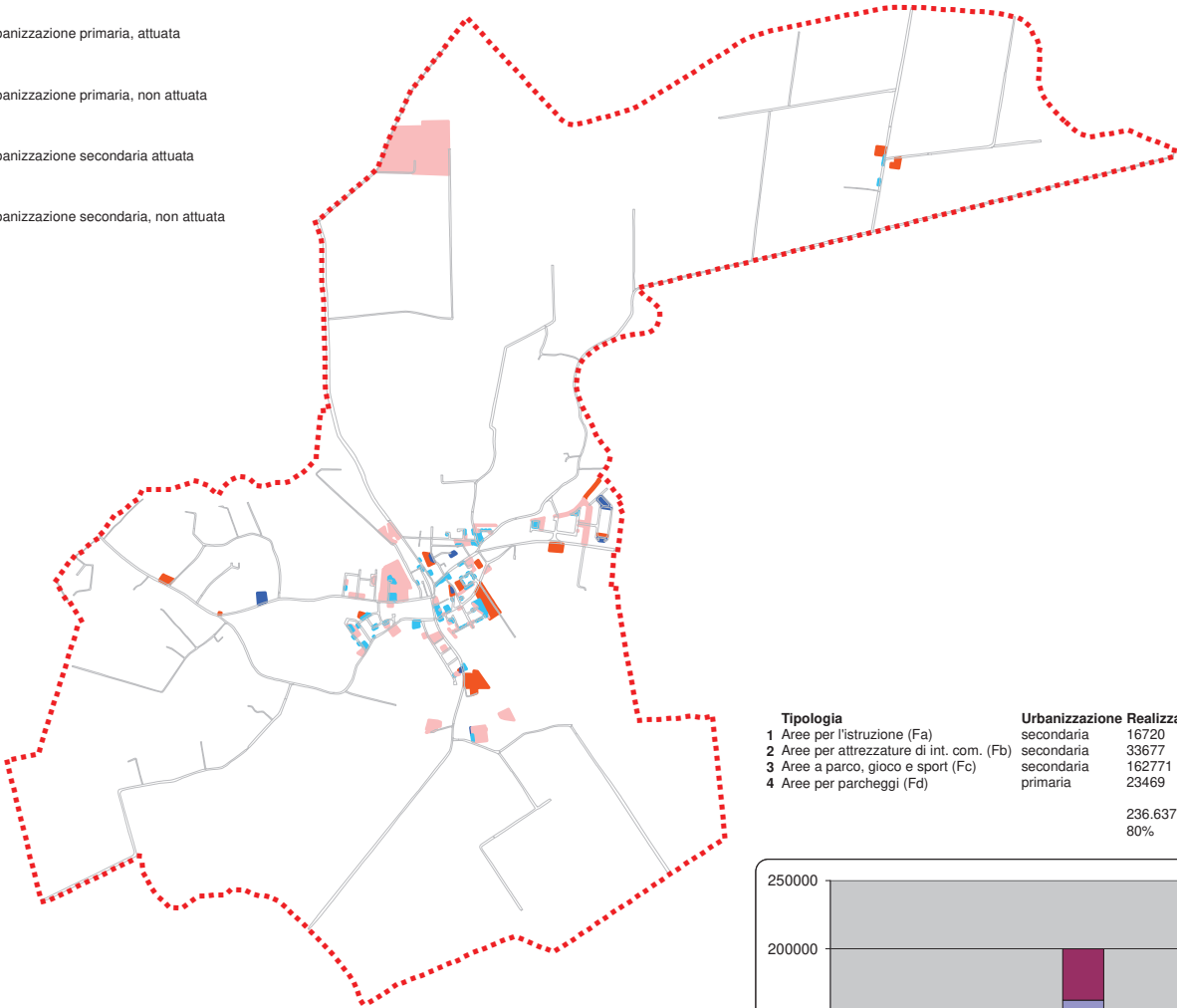
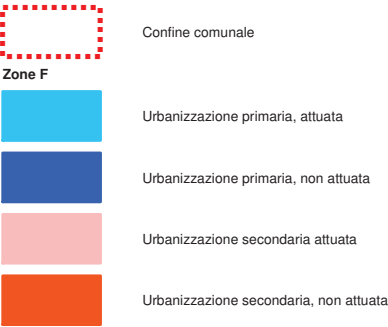


Ambito territoriale/fondario  
oggetto di riclassificazione  
(art. 7, L.R. n. 4/2015)

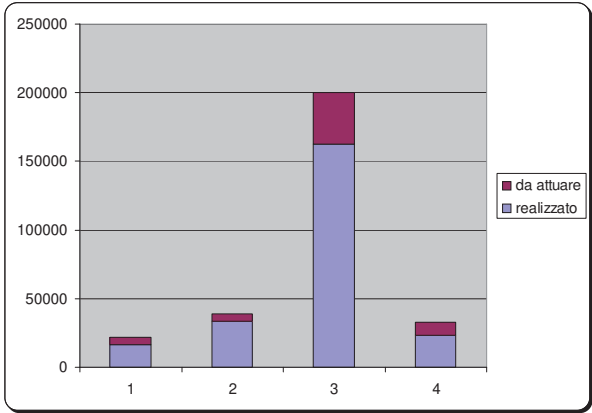


Zone F - servizi

suddivisione delle zone in urbanizzazione primaria e secondaria, individuazione dello stato di attuazione



| Tipologia                                 | Urbanizzazione | Realizzato | Da attuare | Totale |
|-------------------------------------------|----------------|------------|------------|--------|
| 1 Aree per l'istruzione (Fa)              | secondaria     | 16720      | 5376       | 22096  |
| 2 Aree per attrezzature di int. com. (Fb) | secondaria     | 33677      | 5493       | 39170  |
| 3 Aree a parco, gioco e sport (Fc)        | secondaria     | 162771     | 37687      | 200458 |
| 4 Aree per parcheggi (Fd)                 | primaria       | 23469      | 9173       | 32642  |
|                                           |                | 236.637    | 57.729     | 294366 |
|                                           |                | 80%        | 20%        | 100%   |



## Residuo PRG vigente

aree soggette a piano attuativo,  
non ancora approvato/convenzionato



Confine comunale

PRG - zone non attuate (tot. 137.737 mq)



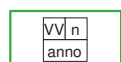
zone residenziali 16.509 mq



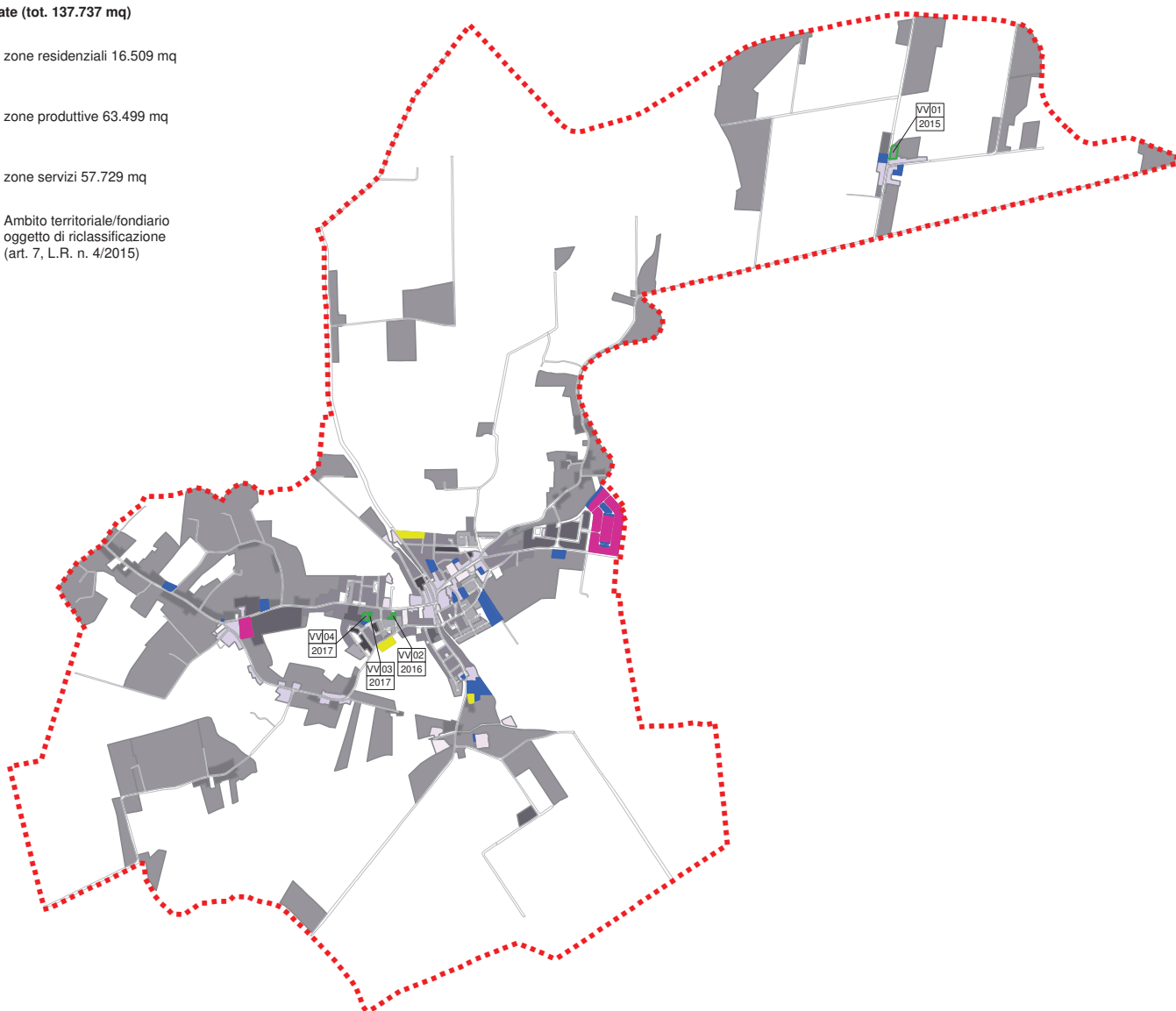
zone produttive 63.499 mq



zone servizi 57.729 mq



Ambito territoriale/fondario  
oggetto di riclassificazione  
(art. 7, L.R. n. 4/2015)



**S.A.U.**  
superficie agricola utilizzata

**S.A.T.**  
superficie agricola trasformabile

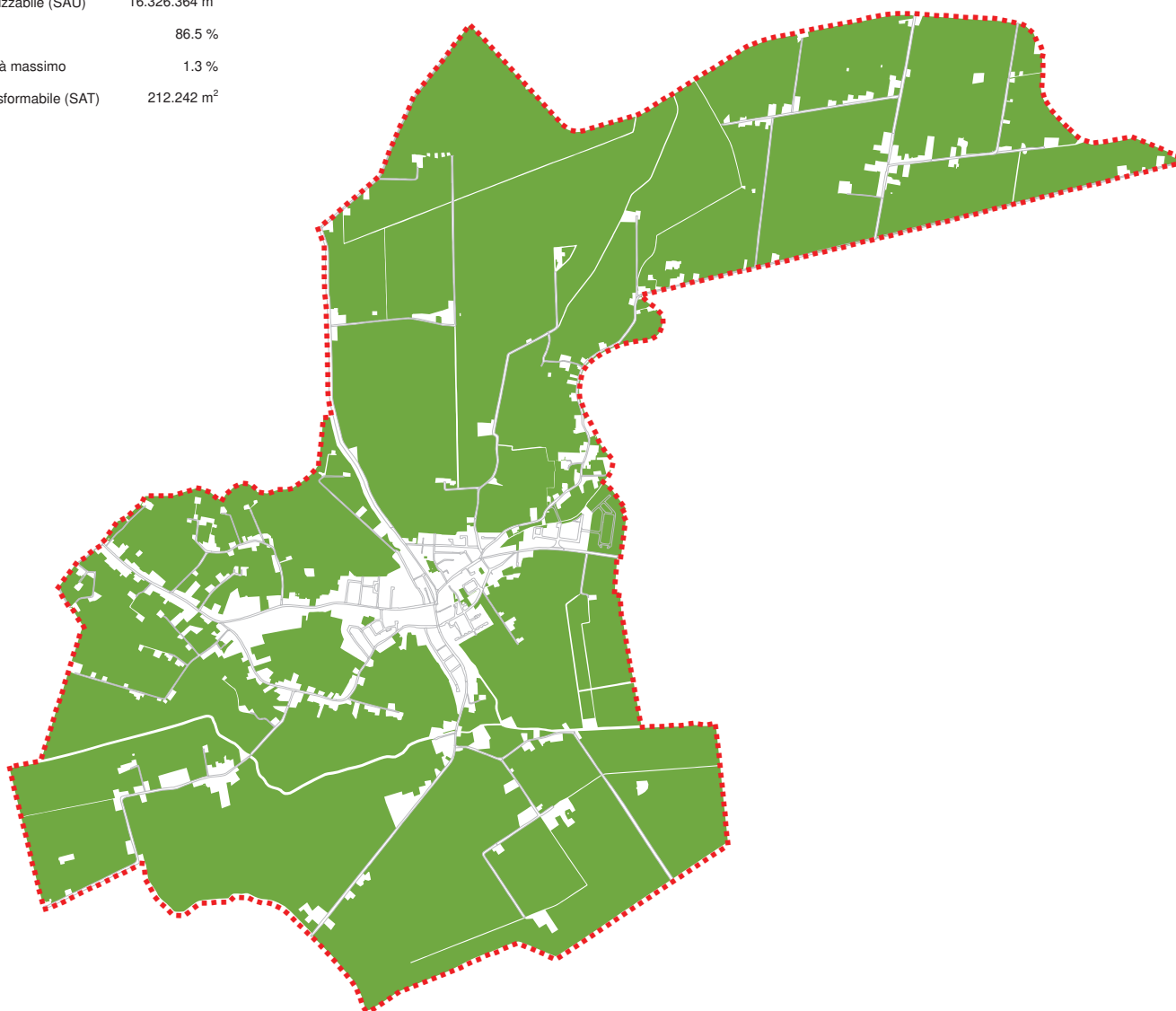
superficie territorio comunale (STC) 18.879.500 m<sup>2</sup>

superficie agricola utilizzabile (SAU) 16.326.364 m<sup>2</sup>

rapporto SAU/STC 86.5 %

indice di trasformabilità massimo 1.3 %

superficie agricola trasformabile (SAT) 212.242 m<sup>2</sup>



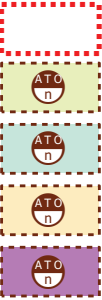
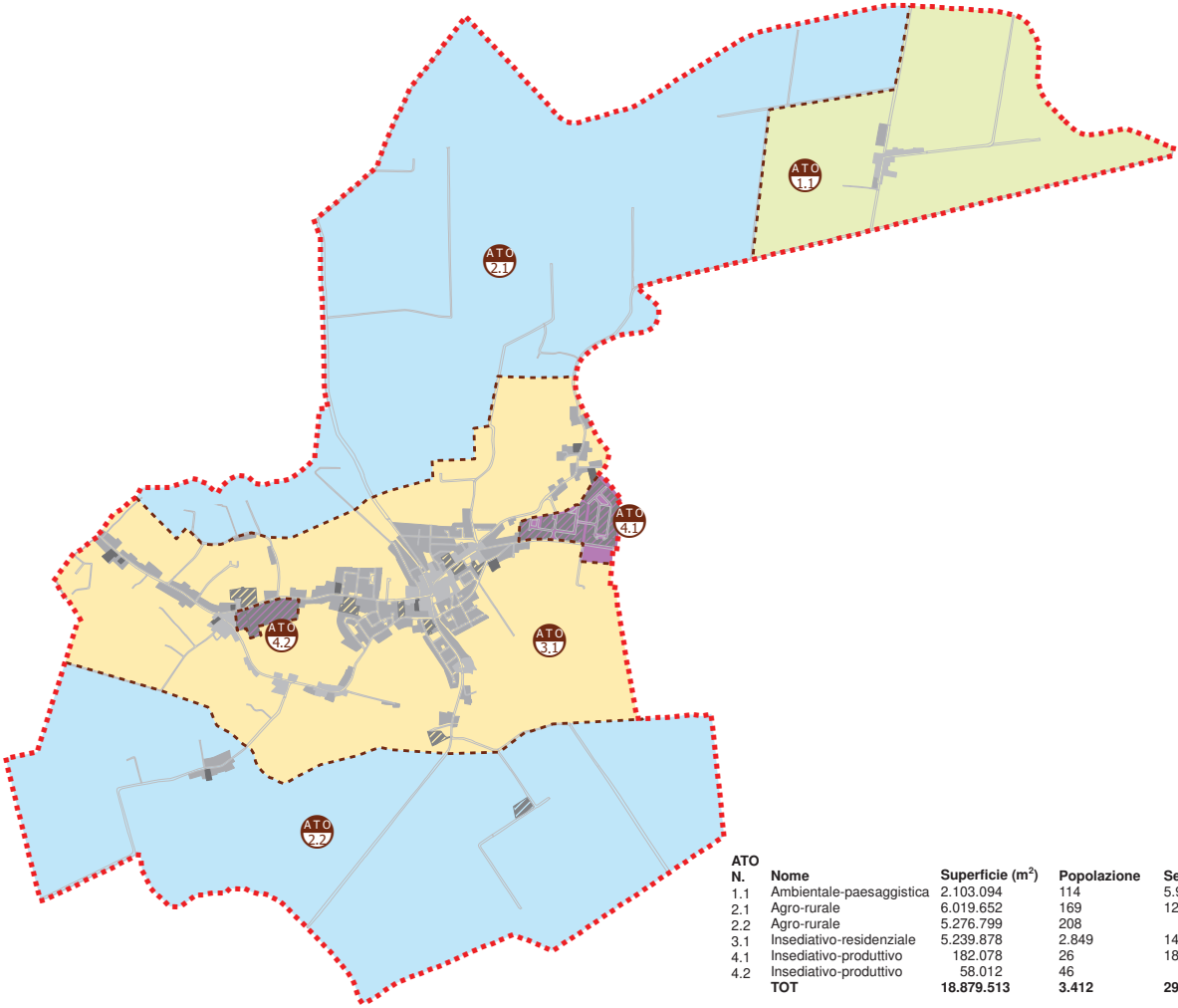
Confine comunale



Superficie agricola utilizzata

A.T.O.

ambiti territoriali omogenei



- Confine comunale
- ATO 1 - Ambientale - paesaggistica
- ATO 2 - Agro - rurale
- ATO 3 - Insediativo - residenziale
- ATO 4 - Insediativo - produttivo

| ATO N. | Nome                     | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Popolazione | Servizi | Servizi/abitanti (m <sup>2</sup> ) |
|--------|--------------------------|------------------------------|-------------|---------|------------------------------------|
| 1.1    | Ambientale-paesaggistica | 2.103.094                    | 114         | 5.988   | 56                                 |
| 2.1    | Agro-rurale              | 6.019.652                    | 169         | 122.002 | 722                                |
| 2.2    | Agro-rurale              | 5.276.799                    | 208         |         |                                    |
| 3.1    | Insediativo-residenziale | 5.239.878                    | 2.849       | 148.142 | 52                                 |
| 4.1    | Insediativo-produttivo   | 182.078                      | 26          | 18.234  | 701                                |
| 4.2    | Insediativo-produttivo   | 58.012                       | 46          |         |                                    |
| TOT    |                          | 18.879.513                   | 3.412       | 294.366 | 86                                 |

NOTE:  
- popolazione aggiornata a dicembre 2010

|                                                      | ATO 1.1 | ATO 2.1 | ATO 2.2 | ATO 3.1 | ATO 4.1 | ATO 4.2 | TOT      |
|------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Zona A                                               | 21063   |         |         | 109859  |         | 48      | 130970   |
| Zona B                                               |         |         |         | 20079   |         |         | 20079    |
| Zona C1                                              | 2139    |         |         | 271916  |         |         | 274055   |
| Zona C1 speciale                                     | 7473    | 166     | 20673   | 139242  | 1050    |         | 168604   |
| Zona C2                                              | 3615    |         |         | 86131   |         |         | 89746    |
| Zona D1                                              |         |         | 9340    | 30912   | 96284   | 48901   | 185437   |
| Zona D2                                              |         |         |         | 23041   | 8563    | 8894    | 40498    |
| Zona agricola E2                                     | 1689591 | 4967188 | 4532785 | 2821925 | 28624   | 61      | 14040174 |
| Zona agricola E3                                     | 278786  | 765911  | 480799  | 1200229 | 123     | 4       | 2725852  |
| Edifici produttivi in zone non omogenee (L.R. 11/87) |         |         | 2421    | 22669   | 14      |         | 25104    |
| Aree per l'istruzione (Fa)                           |         |         |         | 22096   |         |         | 22096    |
| Aree per attrezzature di interesse comune (Fb)       | 2492    |         |         | 35507   | 1171    |         | 39170    |
| Aree attrezzate a parco, gioco e sport (Fc)          | 2946    | 122002  |         | 63912   | 11598   |         | 200458   |
| Aree per parcheggi (Fd)                              | 550     |         |         | 26627   | 5465    |         | 32642    |
|                                                      | 2008655 | 5855267 | 5046018 | 4874145 | 152892  | 57908   | 17994885 |

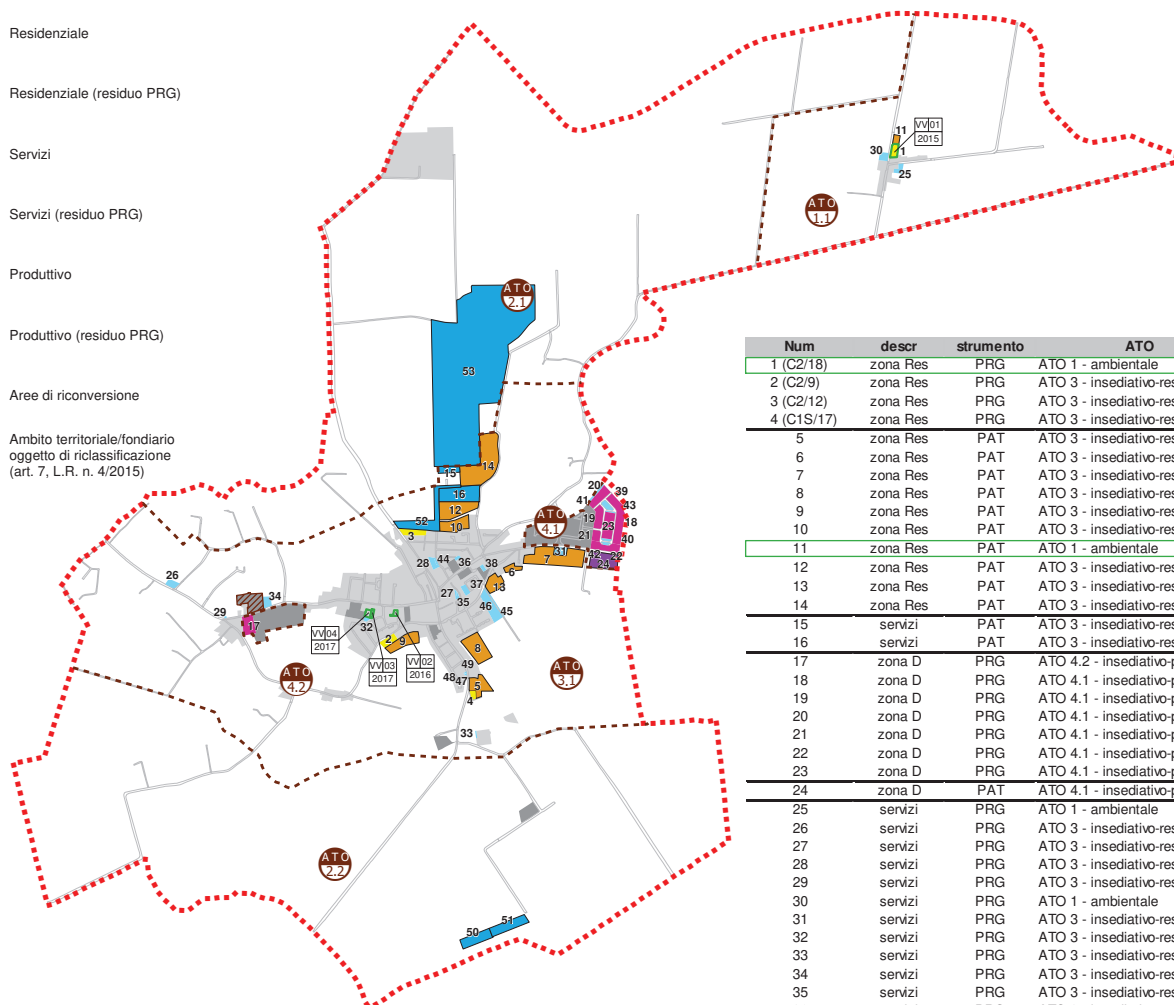
## Stima delle aree a vocazione SAT

### individuazione delle aree di nuova espansione

|               | ATO 1         | ATO 2.1        | ATO2.2        | ATO 3          | ATO 4.1       | ATO 4.2      | TOTALE         |
|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| zona Res PAT  | 2.380         |                |               | 180.078        |               |              | 182.458        |
| zona Res PRG  | 3.615         |                |               | 12.894         |               |              | 16.509         |
| zona D PAT    |               |                |               |                | 17.563        |              | 17.563         |
| zona D PRG    |               |                |               |                | 54.549        | 8.950        | 63.499         |
| servizi PAT   |               | 482.810        | 26.613        | 55.621         |               |              | 565.044        |
| servizi PRG   | 5.438         |                |               | 33.285         | 6.345         |              | 45.068         |
| <b>TOTALE</b> | <b>11.433</b> | <b>482.810</b> | <b>26.613</b> | <b>281.878</b> | <b>78.457</b> | <b>8.950</b> | <b>890.141</b> |

#### Linee di sviluppo preferenziali

|                                                                                    |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Residenziale                                                                             |
|    | Residenziale (residuo PRG)                                                               |
|    | Servizi                                                                                  |
|    | Servizi (residuo PRG)                                                                    |
|    | Produttivo                                                                               |
|    | Produttivo (residuo PRG)                                                                 |
|    | Aree di riconversione                                                                    |
|  | Ambito territoriale/fondario<br>oggetto di riclassificazione<br>(art. 7, L.R. n. 4/2015) |



| Num        | descr    | strumento | ATO                              | sup            |
|------------|----------|-----------|----------------------------------|----------------|
| 1 (C2/18)  | zona Res | PRG       | ATO 1 - ambientale               | 3.615          |
| 2 (C2/9)   | zona Res | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 5.013          |
| 3 (C2/12)  | zona Res | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 6.192          |
| 4 (C1S/17) | zona Res | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 1.689          |
| 5          | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 12.661         |
| 6          | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 4.009          |
| 7          | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 35.529         |
| 8          | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 20.354         |
| 9          | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 13.574         |
| 10         | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 13.485         |
| 11         | zona Res | PAT       | ATO 1 - ambientale               | 2.380          |
| 12         | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 21.419         |
| 13         | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 9.636          |
| 14         | zona Res | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 49.411         |
| 15         | servizi  | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 5.831          |
| 16         | servizi  | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 24.742         |
| 17         | zona D   | PRG       | ATO 4.2 - insediativo-produttivo | 8.950          |
| 18         | zona D   | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 16.894         |
| 19         | zona D   | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 7.127          |
| 20         | zona D   | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 7.823          |
| 21         | zona D   | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 3.391          |
| 22         | zona D   | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 8.563          |
| 23         | zona D   | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 10.751         |
| 24         | zona D   | PAT       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 17.563         |
| 25         | servizi  | PRG       | ATO 1 - ambientale               | 2.492          |
| 26         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 3.001          |
| 27         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 798            |
| 28         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 2.724          |
| 29         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 185            |
| 30         | servizi  | PRG       | ATO 1 - ambientale               | 2.946          |
| 31         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 4.097          |
| 32         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 1.022          |
| 33         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 362            |
| 34         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 3.532          |
| 35         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 249            |
| 36         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 712            |
| 37         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 2.216          |
| 38         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 932            |
| 39         | servizi  | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 2.334          |
| 40         | servizi  | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 843            |
| 41         | servizi  | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 1.952          |
| 42         | servizi  | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 792            |
| 43         | servizi  | PRG       | ATO 4.1 - insediativo-produttivo | 424            |
| 44         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 488            |
| 45         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 1.290          |
| 46         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 11.342         |
| 47         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 144            |
| 48         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 55             |
| 49         | servizi  | PRG       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 136            |
| 50         | servizi  | PAT       | ATO 2.2 - agro-rurale            | 12.550         |
| 51         | servizi  | PAT       | ATO 2.2 - agro-rurale            | 14.063         |
| 52         | servizi  | PAT       | ATO 3 - insediativo-residenziale | 25.048         |
| 53         | servizi  | PAT       | ATO 2.1 - agro-rurale            | 482.810        |
|            |          |           |                                  | <b>890.141</b> |

**Dimensionamento residenziale (demografico)**  
**(ALLEGATO B2 alla RELAZIONE)**

---

## Verifica del dimensionamento

### 1) Premesse

I dati di seguito commentati fanno riferimento alla popolazione residente e al movimento anagrafico a livello comunale, nonché al confronto tra gli stessi e la media provinciale<sup>1</sup>.

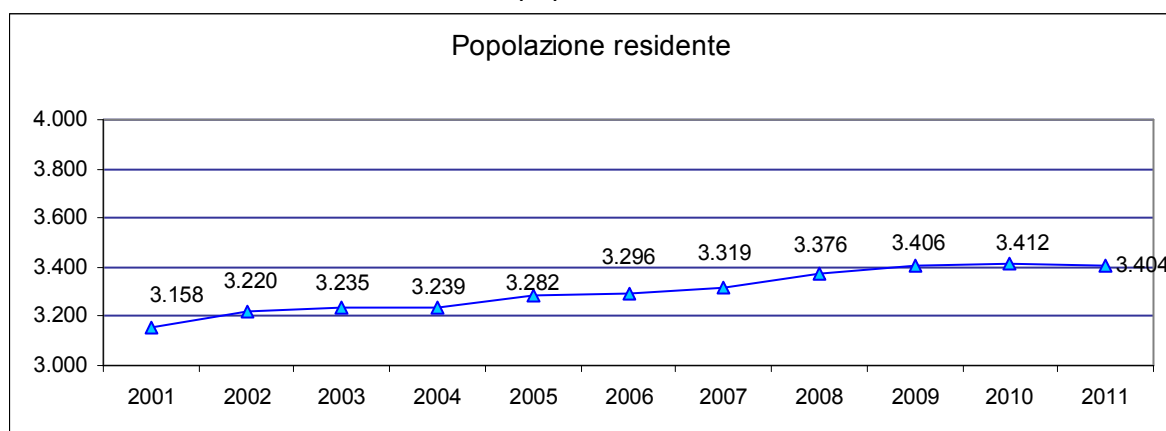
### 2) Popolazione residente: dinamica e consistenza

La popolazione residente nel Comune di Agna risulta essere, al 31.12.2011, pari a 3.404 abitanti (v. Tab. 1). Facendo un confronto tra i dati comunali e quelli provinciali, si osserva che la popolazione di Agna rappresenta, nel 2011, lo 0,3% dell'intera popolazione residente a livello provinciale (920.895 abitanti). Secondo le elaborazioni statistiche, inoltre, è possibile stimare la popolazione residente nei prossimi 40 anni nella Provincia di Padova. La proiezione sul Comune di Agna dei dati provinciali porta a stimare una popolazione complessiva nel 2050 pari a circa 3.498 abitanti, con un incremento del 2,7% dal 2010 al 2050.

Tab. 1 – popolazione residente

| anno       | popolazione residente |
|------------|-----------------------|
| 31.12.2001 | 3.158                 |
| 31.12.2002 | 3.220                 |
| 31.12.2003 | 3.235                 |
| 31.12.2004 | 3.239                 |
| 31.12.2005 | 3.282                 |
| 31.12.2006 | 3.296                 |
| 31.12.2007 | 3.319                 |
| 31.12.2008 | 3.376                 |
| 31.12.2009 | 3.406                 |
| 31.12.2010 | 3.412                 |
| 31.12.2011 | 3.404                 |

Grafico 1 - popolazione residente



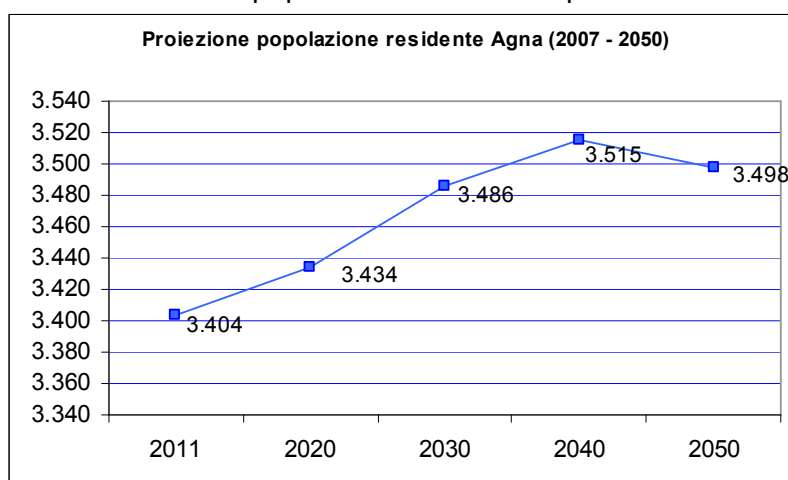
<sup>1</sup> Fonte dati utilizzati: Istat censimento 2001, Istat rilevamenti annuali, Sistema Statistico Regionale.



**Tab. 2 – popolazione residente – proiezione**  
*proiezione elaborata in base alla crescita prevista nel totale della provincia<sup>2</sup>*  
*dati ISTAT non disponibili a livello comunale (dati 2007-2011 adeguati all'andamento reale)*  
*fonte dato: <http://demo.istat.it>*

| Anno | Provincia | Agna  |
|------|-----------|-------|
| 2007 | 909.775   | 3.319 |
| 2011 | 920.895   | 3.404 |
| 2020 | 929.054   | 3.434 |
| 2030 | 943.074   | 3.486 |
| 2040 | 950.872   | 3.515 |
| 2050 | 946.367   | 3.498 |

**Grafico 2 - popolazione residente - proiezione**



### 3) Densità abitativa

Con riferimento ai dati di cui alla Tab. 3, la densità abitativa del Comune di Agna è passata da 167 a 180 ab/kmq dal 2001 al 2011.

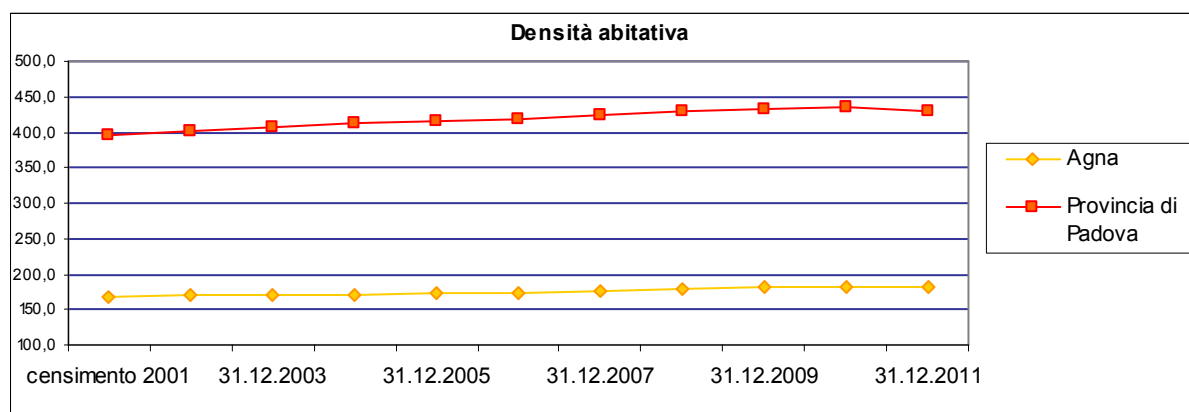
La densità abitativa nel Comune di Agna è inferiore rispetto alla media provinciale, la crescita si presenta leggermente inferiore a quella della densità provinciale.

<sup>2</sup> Breve nota metodologica. Non essendo disponibile il dato a livello comunale si è calcolato il tasso di crescita previsto nel totale provinciale applicandolo quindi alla situazione anagrafica su base comunale. I dati 2007 e 2011 sono stati adeguati all'andamento reale della popolazione. Fonte dato: <http://demo.istat.it> "Previsioni della popolazione 2007 - 2051 – scenario centrale" (16.05.2011).

Tab. 3 – densità abitativa (ab/kmq)

| anno            | densità abitativa (ab/kmq) | media provinciale (ab/kmq) |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| censimento 2001 | 167,3                      | 396,8                      |
| 31.12.2002      | 170,6                      | 400,5                      |
| 31.12.2003      | 171,3                      | 406,8                      |
| 31.12.2004      | 171,6                      | 412,2                      |
| 31.12.2005      | 173,8                      | 416,0                      |
| 31.12.2006      | 174,6                      | 419,3                      |
| 31.12.2007      | 175,8                      | 424,8                      |
| 31.12.2008      | 178,8                      | 430,0                      |
| 31.12.2009      | 180,4                      | 433,2                      |
| 31.12.2010      | 180,7                      | 436,2                      |
| 31.12.2011      | 180,3                      | 430,0                      |

Grafico 3 - densità abitativa



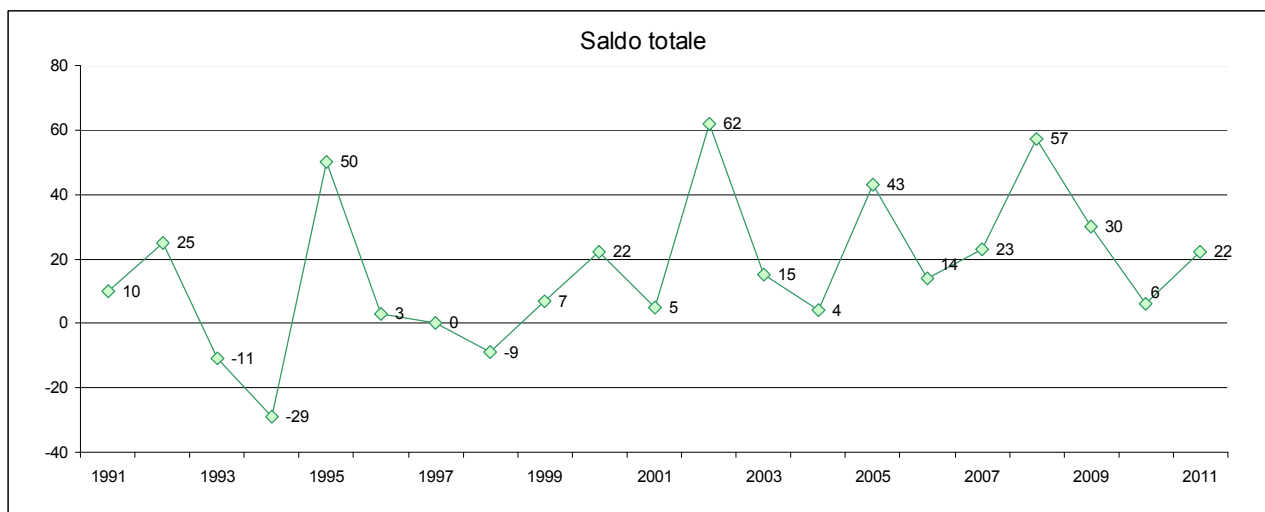
#### 4) Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione è costituito dai nati e morti registrati nel corso dell'anno. Analizzando l'andamento a partire dal 1991 (v. Tab. 4) si osserva come il saldo naturale presenti fino al 1999 un'oscillazione tra valori di positivi e valori negativi. Dal 1999 i valori del saldo naturale si mantengono positivi. Nel periodo considerato il saldo naturale risulta essere di -2 unità.

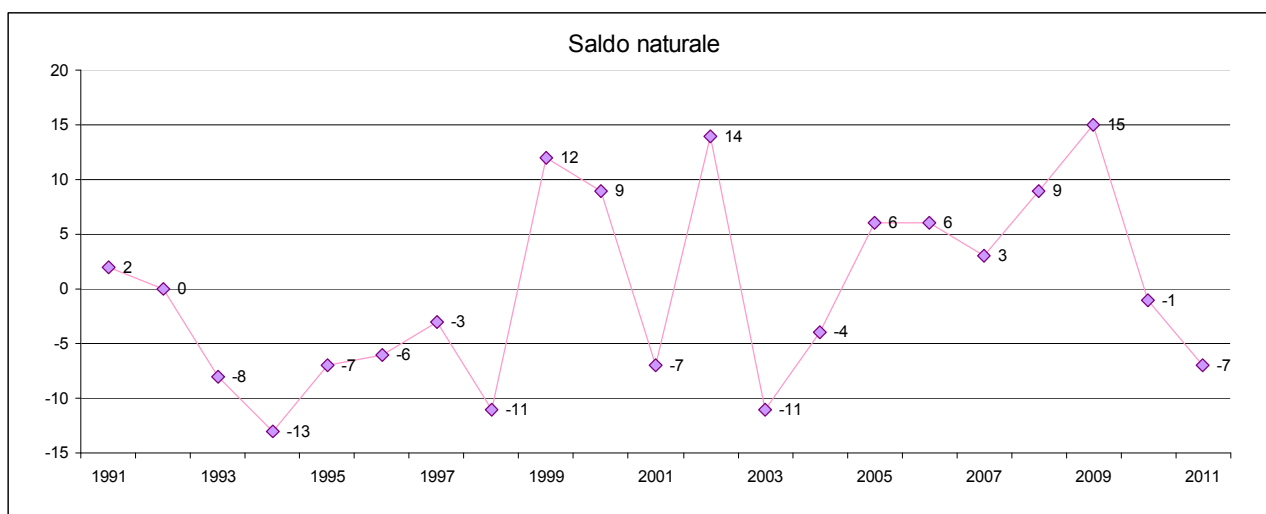
Tab. 4 – Movimento anagrafico della popolazione e variazioni medie annue  
1991 - 2011

| anni | nati | morti | saldo naturale | saldo sociale | saldo totale | popolazione totale |
|------|------|-------|----------------|---------------|--------------|--------------------|
| 1991 | 4    | 2     | 2              | 8             | 10           | 3.095              |
| 1992 | 24   | 24    | 0              | 25            | 25           | 3.120              |
| 1993 | 20   | 28    | -8             | -3            | -11          | 3.109              |
| 1994 | 22   | 35    | -13            | -16           | -29          | 3.080              |
| 1995 | 27   | 34    | -7             | 57            | 50           | 3.130              |
| 1996 | 35   | 41    | -6             | 9             | 3            | 3.133              |
| 1997 | 21   | 24    | -3             | 3             | 0            | 3.133              |
| 1998 | 33   | 44    | -11            | 2             | -9           | 3.124              |
| 1999 | 28   | 16    | 12             | -5            | 7            | 3.131              |
| 2000 | 31   | 22    | 9              | 13            | 22           | 3.153              |
| 2001 | 19   | 26    | -7             | 12            | 5            | 3.158              |
| 2002 | 38   | 24    | 14             | 48            | 62           | 3.220              |
| 2003 | 27   | 38    | -11            | 26            | 15           | 3.235              |
| 2004 | 27   | 31    | -4             | 8             | 4            | 3.239              |
| 2005 | 40   | 34    | 6              | 37            | 43           | 3.282              |
| 2006 | 37   | 31    | 6              | 8             | 14           | 3.296              |
| 2007 | 27   | 24    | 3              | 20            | 23           | 3.319              |
| 2008 | 34   | 25    | 9              | 48            | 57           | 3.376              |
| 2009 | 41   | 26    | 15             | 15            | 30           | 3.406              |
| 2010 | 26   | 27    | -1             | 7             | 6            | 3.382              |
| 2011 | 31   | 38    | -7             | 29            | 22           | 3.404              |

Grafico 4 - movimento anagrafico della popolazione: saldo totale



*Grafico 5 - movimento naturale della popolazione: saldo naturale*



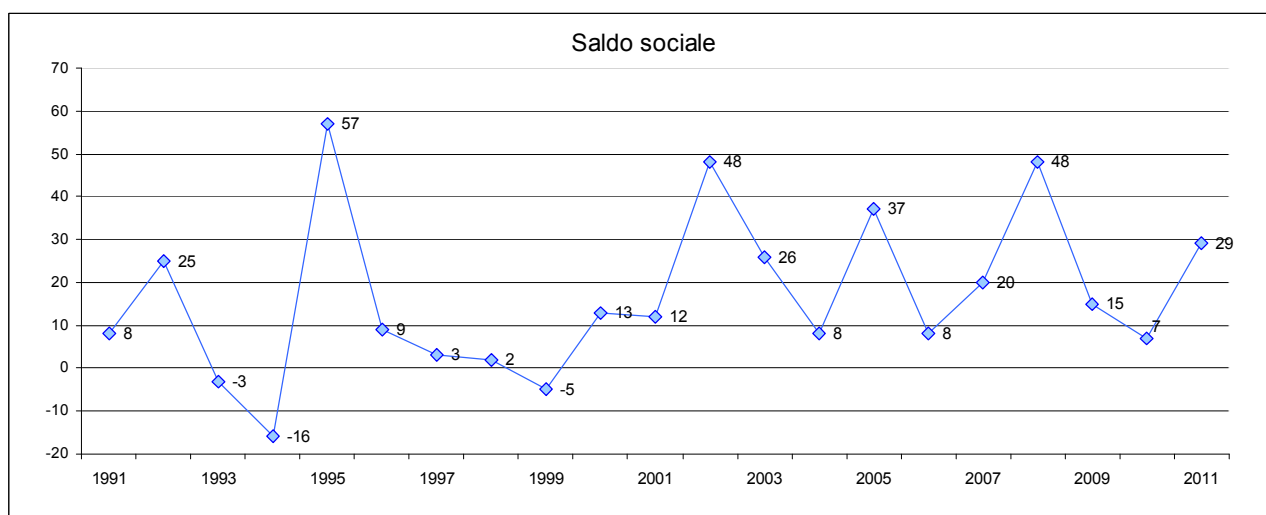
#### 5) Movimento sociale della popolazione

Il saldo sociale della popolazione consente di rilevare il movimento delle iscrizioni e cancellazioni avvenute nell'anno preso in considerazione.

A partire dal 2000 (v. Tab. 4), si evince come il saldo sociale risulti tendenzialmente positivo.

Nel periodo analizzato il saldo sociale risulta essere di complessive 351 unità con una media annua di circa 16 unità.

*Grafico 6 - movimento sociale della popolazione: saldo sociale*



#### 6) Saldo totale della popolazione

Dall'analisi dei dati sopra descritti (v. Tab. 4) relativi al saldo naturale e al saldo sociale della popolazione del Comune di Agna a partire dal 1991 fino al 2011, è possibile osservare che il saldo totale è risultato tendenzialmente positivo, tranne per gli anni 1993, 1994 e 1998, con un picco massimo pari a 62 unità nel 2002.

Nel periodo considerato (1991-2011) il saldo totale risulta essere di 349 unità, con una media annua di circa 16 unità.

Il Comune di Agna vede la sua popolazione incrementare, negli ultimi vent'anni, passando dai 3.095 abitanti del 1991 ai 3.404 abitanti del 2011 (+10% complessivo).

Il maggior incremento della popolazione si è registrato nel 2002, con un incremento annuale di circa il 2%; negli anni successivi l'incremento annuo si è invece attestato su una media dello 0,70% circa, evidenziando comunque un trend positivo. La crescita si presenta decisamente più marcata nel periodo 2001-2011 (7%), rispetto al periodo antecedente 1991-2000 (1,8%).

#### 7) La presenza di cittadini stranieri

I cittadini stranieri residenti in Comune di Agna nel periodo considerato sono quelli riportati nella Tab. 5 (grafico 7), dettagliati, rispetto alla popolazione italiana, nella medesima tabella.

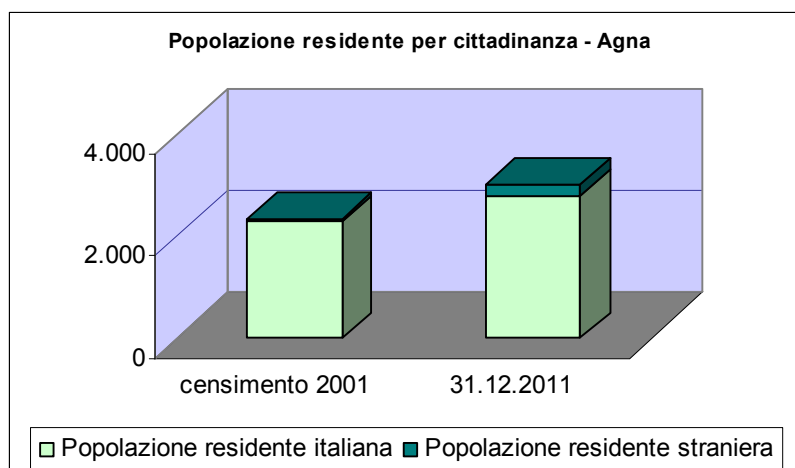
La popolazione residente per cittadinanza nella Provincia di Padova è quella indicata nella Tab. 6 (grafico 8). Alla data del 31.12.2001 nel Comune di Agna risiedevano 68 cittadini stranieri, pari allo 0,3% della popolazione straniera residente nella Provincia di Padova.

L'incidenza dei cittadini stranieri sul totale della popolazione di Agna al censimento 2001 risulta pari al 2,15%, valore inferiore alla media provinciale (2,61%). Alla data del 31.12.2011, secondo i rilevamenti ISTAT, la popolazione straniera residente nel Comune di Agna è salita a 228 unità, corrispondenti al 6,7% della popolazione, contro una media provinciale pari al 9,14%.

Tab. 5 – popolazione residente per cittadinanza

| anno            | popolazione residente |           | %    | totale |
|-----------------|-----------------------|-----------|------|--------|
|                 | italiana              | straniera |      |        |
| censimento 2001 | 2.277                 | 68        | 2,15 | 3.158  |
| 31.12.2011      | 2.774                 | 228       | 6,70 | 3.404  |

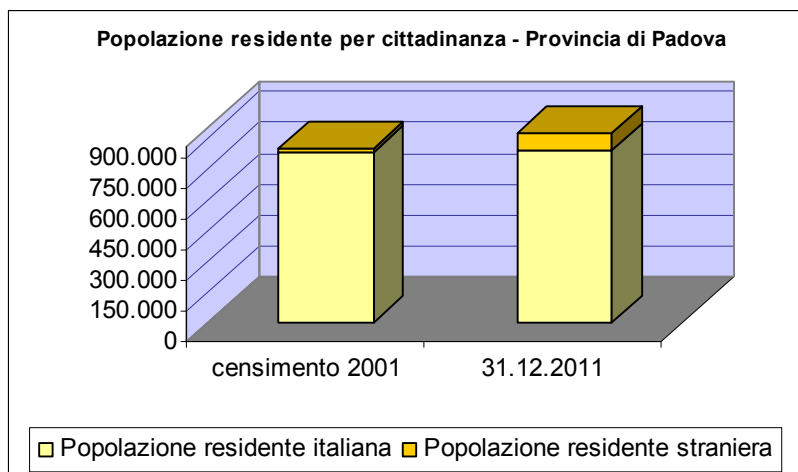
Grafico 7 - popolazione residente per cittadinanza - Comune



Tab. 6 – popolazione residente per cittadinanza – Provincia di Padova

| anno            | popolazione residente |           | %    | totale  |
|-----------------|-----------------------|-----------|------|---------|
|                 | italiana              | straniera |      |         |
| censimento 2001 | 827.691               | 22.166    | 2,61 | 849.857 |
| 31.12.2011      | 836.767               | 84.128    | 9,14 | 920.895 |

Grafico 8 - popolazione residente per cittadinanza – Provincia di Padova



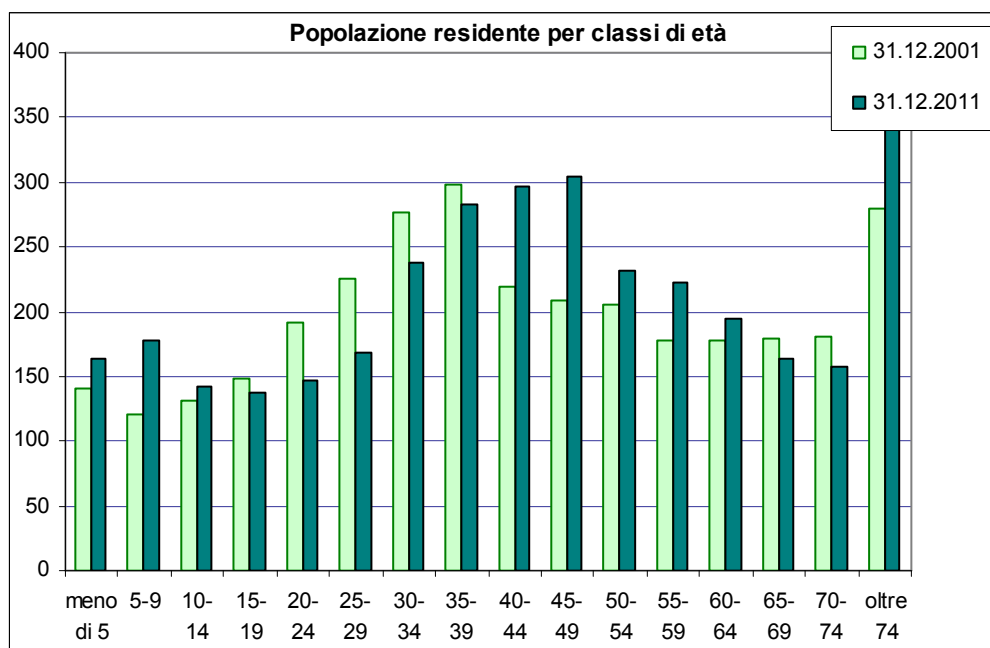
#### 8) Struttura della popolazione

Per avere indicazioni sulle caratteristiche della popolazione residente che maggiormente influenzano le scelte da intraprendere, sia di natura economica, sia in termini di politiche sociali, sono stati analizzati i dati Istat relativi al censimento 2001 e i dati al 31.12.2011, in merito agli indici di giovinezza, vecchiaia e composizione.

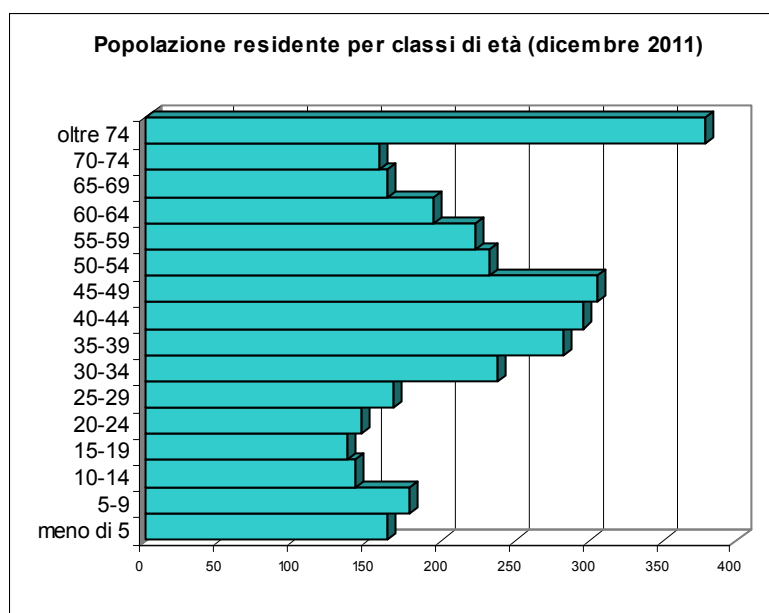
Tab. 7 – popolazione residente per classi di età

| classe di età | 31/12/2001   | 31/12/2011   |
|---------------|--------------|--------------|
| meno di 5     | 140          | 163          |
| da 5 a 9      | 121          | 178          |
| da 10 a 14    | 131          | 142          |
| da 15 a 19    | 149          | 137          |
| da 20 a 24    | 191          | 146          |
| da 25 a 29    | 226          | 168          |
| da 30 a 34    | 277          | 238          |
| da 35 a 39    | 298          | 282          |
| da 40 a 44    | 219          | 296          |
| da 45 a 49    | 208          | 305          |
| da 50 a 54    | 206          | 232          |
| da 55 a 59    | 177          | 223          |
| da 60 a 64    | 177          | 194          |
| da 65 a 69    | 179          | 163          |
| da 70 a 74    | 180          | 158          |
| oltre 74      | 279          | 379          |
| <b>totale</b> | <b>3.158</b> | <b>3.404</b> |

*Grafico 9a - popolazione residente per classi di età*



*Grafico 9b - popolazione residente per classi di età – dicembre 2009*



**Tab. 8 – Indice di giovinezza**

| anno       | popolazione con meno di 14 anni | totale popolazione residente | valore percentuale |
|------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 31.12.2001 | 392                             | 3.158                        | 12,41              |
| 31.12.2011 | 483                             | 3.404                        | 14,19              |

Tab. 9 – Indice di vecchiaia

*(rapporto percentuale tra la popolazione con età uguale o superiore a 65 anni e la popolazione con età uguale o inferiore a 14 anni)*

| anno       | popolazione con 65 anni e oltre | popolazione con età 14 anni o inferiore | indice di vecchiaia |
|------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 31.12.2001 | 638                             | 392                                     | 162,76              |
| 31.12.2011 | 700                             | 483                                     | 144,93              |

Tab. 10 – Indice di invecchiamento

| anno       | popolazione con 65 anni e oltre | totale popolazione residente | indice di invecchiamento |
|------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 31.12.2001 | 638                             | 3.158                        | 20,20                    |
| 31.12.2011 | 700                             | 3.404                        | 20,56                    |

Tab. 11 – Indice di dipendenza

*(Misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora, bambini ed anziani (popolazione non attiva), e quella potenzialmente attiva (15-64 anni))*

| anno       | popolazione con 65 anni e oltre | popolazione con età 14 anni o inferiore | popolazione con età tra 15 e 64 anni | totale popolazione residente | indice di dipendenza |
|------------|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 31.12.2001 | 638                             | 392                                     | 2.128                                | 3.158                        | 48,40                |
| 31.12.2011 | 700                             | 483                                     | 2.221                                | 3.404                        | 53,26                |

Tab. 12 – Indice di composizione

| anno       | popolazione con età 14 anni o inferiore | popolazione con 65 anni e oltre | totale popolazione residente | indice di composizione |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| 31.12.2001 | 392                                     | 638                             | 3.158                        | 0,61                   |
| 31.12.2011 | 483                                     | 700                             | 3.404                        | 0,69                   |

L'indice di giovinezza mette in relazione la popolazione di età inferiore ai 14 anni con il resto della popolazione residente esprimendo, in percentuale, il peso delle classi più giovani rispetto al totale della popolazione.

Come si evince dalla Tab. 8 sopra riportata, tale rapporto è variato di circa l'1,7 % tra il 2001 e il 2011.

In controtendenza rispetto al territorio nazionale, inoltre, l'indice di vecchiaia è diminuito dal 2001 al 2011 mentre l'indice di invecchiamento è cresciuto leggermente dal 20,2% al 20,56% (Tab. 9 e Tab. 10).

Interessante, infine, osservare l'andamento dell'indice di composizione, cioè il rapporto tra il numero dei giovani sotto i 14 anni e quello degli anziani superiori a 65 anni (Tab. 12), che aumenta passando dallo 0,61 allo 0,69.



## 9) Caratteri delle famiglie

Il fenomeno generale rilevato a livello nazionale e locale è quello di una consistente e costante contrazione della dimensione media delle famiglie, anche per la presenza di un sempre maggior numero di famiglie mononucleo e per la quasi completa scomparsa delle famiglie di grandi dimensioni.

Diviene pertanto rilevante analizzare attentamente il fenomeno in oggetto in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei componenti del nucleo familiare, saranno necessari – a parità di popolazione – nuovi servizi abitativi allo scopo di sopperire a questa particolare evoluzione.

I dati relativi al Comune di Agna, come si evince dalle Tabelle 13, 14, 15 e dai grafici 12 e 13, di seguito riportati, confermano la tendenza generale in atto.

Infatti il numero medio dei componenti del nucleo familiare si è ridotto costantemente nel tempo passando da 2,83 componenti nel 2001 a 2,64 nel 2010.

Tab. 13 – Famiglie

| Anno            | Famiglie |
|-----------------|----------|
| censimento 2001 | 1.117    |
| 31.12.2004      | 1.170    |
| 31.12.2005      | 1.199    |
| 31.12.2006      | 1.218    |
| 31.12.2007      | 1.244    |
| 31.12.2008      | 1.266    |
| 31.12.2009      | 1.280    |
| 31.12.2010      | 1.291    |
| 31.12.2011      | 1.303    |

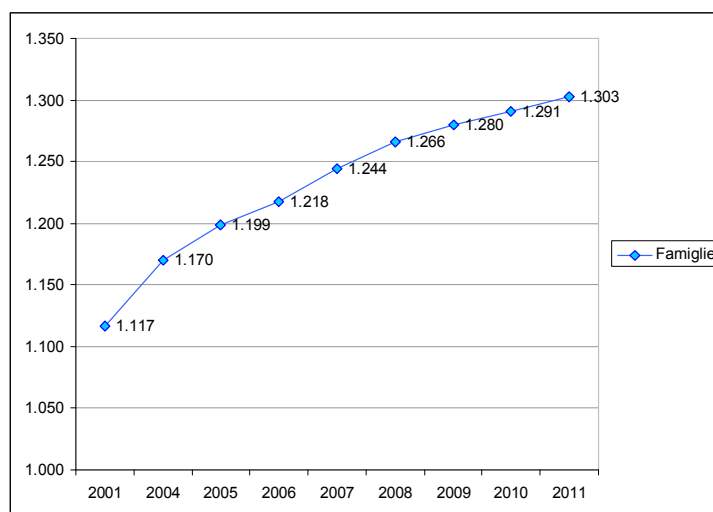
Tab. 14 – Numero medio di componenti della famiglia

| anno            | popolazione residente | famiglie | numero medio di componenti per famiglia |
|-----------------|-----------------------|----------|-----------------------------------------|
| censimento 2001 | 3.158                 | 1.117    | 2,83                                    |
| 31.12.2004      | 3.239                 | 1.170    | 2,77                                    |
| 31.12.2005      | 3.282                 | 1.199    | 2,74                                    |
| 31.12.2006      | 3.296                 | 1.218    | 2,71                                    |
| 31.12.2007      | 3.319                 | 1.244    | 2,67                                    |
| 31.12.2008      | 3.376                 | 1.266    | 2,67                                    |
| 31.12.2009      | 3.406                 | 1.280    | 2,66                                    |
| 31.12.2010      | 3.412                 | 1.291    | 2,64                                    |
| 31.12.2011      | 3.404                 | 1.303    | 2,61                                    |

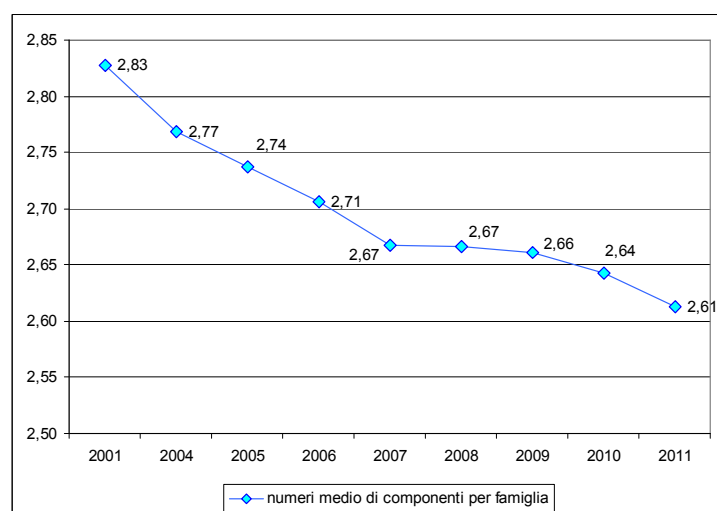
Tab. 15 – Famiglie per numero di componenti

| censimento 2001 | Numero di componenti |           |           |           |           |                 | Totale  |
|-----------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|---------|
|                 | 1 persona            | 2 persone | 3 persone | 4 persone | 5 persone | 6 o più persone |         |
| Agna            | 188                  | 292       | 311       | 215       | 83        | 28              | 1.117   |
| Provincia       | 68.577               | 83.120    | 74.442    | 61.958    | 18.468    | 6.662           | 313.227 |

*Grafico 12 - famiglie*



*Grafico 13 - numero componenti*



#### 10) Popolazione attiva

Passando all'analisi dei dati relativi alla popolazione attiva e al tipo di occupazione per attività economica (censimento 2001 – Tabelle 16a, 16b, 16c e 16d), si possono fare alcune brevi considerazioni sulla situazione lavorativa e produttiva del Comune di Agna rispetto alla situazione provinciale. La percentuale di occupati nel settore primario (8%) è superiore a quanto osservato a livello provinciale (4%). Si ha una rilevante presenza del settore secondario (50% contro il 38% del totale provinciale) ed una percentuale di occupati nel terziario minore, 42% contro il 58% a livello provinciale.

Il tasso di occupazione e quello di disoccupazione si mantengono in linea con i risultati della Provincia. Le unità locali presenti in territorio comunale sono 276. Vi è una netta prevalenza del settore dell'industria (41%), mentre sul totale provinciale troviamo che la composizione

percentuale delle unità locali è dominata da altri servizi (38%).

Tab. 16a – Tasso Occupazione

| anno            | Tasso Occupazione totale | Tasso Occupazione per sesso |           | Tasso Disoccupazione totale | Tasso Disoccupazione per sesso |           |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------|-----------|
|                 |                          | Maschile                    | Femminile |                             | Maschile                       | Femminile |
| censimento 2001 | 48,37                    | 64,61                       | 33,08     | 3,04                        | 1,37                           | 5,99      |

Tab. 16b – Occupazione per attività economica

| anno            | Occupati per attività economica |           |       |
|-----------------|---------------------------------|-----------|-------|
|                 | agricoltura                     | industria | altro |
| censimento 2001 | 106                             | 676       | 556   |

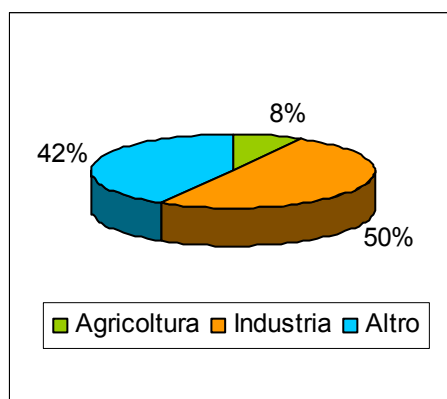
Tab. 16c – Unità locali

| anno            | Unità Locali |         |
|-----------------|--------------|---------|
|                 | numero       | addetti |
| censimento 2001 | 276          | 829     |

Tab. 16d – Unità locali per attività economica

| anno            | Industria | Commercio | Altri servizi | Istituzioni |
|-----------------|-----------|-----------|---------------|-------------|
|                 | U.L.      | U.L.      | U.L.          | U.L.        |
| censimento 2001 | 111       | 81        | 78            | 6           |

Grafico n. 14 – occupati per attività economica – censimento 2001



## 11) I caratteri dell'abitare

### 11.1) Abitazioni: aspetti generali

Per poter tracciare un quadro esaurientemente valido della situazione attuale e delle più significative tendenze in atto, il solo aspetto della variazione della popolazione - seppur integrato da valutazioni sull'età

e da alcuni elementi riguardanti l'ubicazione e la struttura delle famiglie - risulta insufficiente.

Dimensionare correttamente il P.A.T., infatti, è subordinato anche alla conoscenza dell'evoluzione del parco abitativo del Comune dal punto di vista puramente quantitativo e, soprattutto, alla rispondenza della situazione attuale a quegli standard qualitativi che si ritengono al momento minimi e alla loro prevista evoluzione nel tempo.

L'analisi quantitativa evidenzia l'andamento del parco abitativo, ponendo in luce soprattutto l'andamento dell'attività edilizia, pur se risultano difficili le valutazioni che si fondano sui ristretti ambiti comunali.

Lo scopo dell'analisi qualitativa è di capire come si è costruito, indagando la situazione del parco abitativo rispetto agli elementi che possono fornire delle informazioni sulla "qualità" delle abitazioni stesse, tali elementi si possono ricondurre – semplificando – al titolo di godimento, all'età ed alla dotazione di servizi, nonché al rapporto tra numero di componenti del nucleo familiare e numero di stanze.

Quest'ultimo elemento riveste particolare importanza nel dimensionamento, evidenziando le situazioni di disagio relative a mancanza di spazio (indice di affollamento), nelle quali le stanze a disposizione della famiglia sono, rispetto ai componenti, in numero inferiore rispetto a quelle attualmente assunte come minime.

#### 11.2) Le condizioni abitative alla data dei censimenti

Per un'analisi dettagliata della situazione abitativa comunale è necessario riferirsi ai dati dei censimenti della popolazione che consentono di analizzare i caratteri delle abitazioni dal punto di vista quantitativo e qualitativo.

Osservando i dati relativi al censimento 2001 (Tab. 17), si può osservare che il "parco residenze" è pari a 1.308 unità, di cui occupate 1.113, mentre le stanze occupate sono pari a 5.108 unità (tab. 19).

La media delle stanze per abitazione è pari a 4,59, contro una media provinciale di 4,71, mentre l'indice di affollamento (rapporto abitanti / stanza), desumibile dalla tabella 20, è piuttosto basso ed è pari a 0,62 (dato provinciale 0,58).

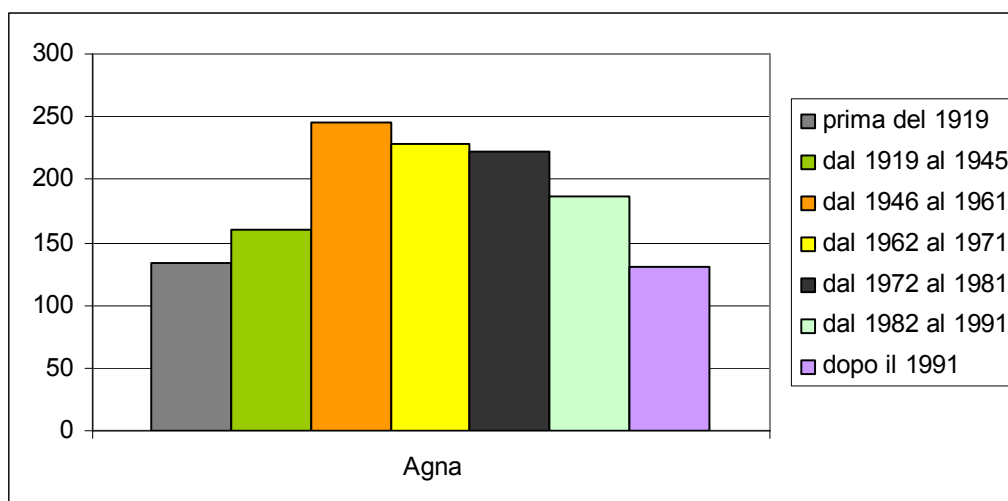
Tab. 17 – Abitazioni totali, occupate, non occupate

| Anno 2001 | Abitazioni Totali | Occupate da residenti o non | Vuote  | Vuote (%) |
|-----------|-------------------|-----------------------------|--------|-----------|
| Agna      | 1.308             | 1.113                       | 195    | 14,91     |
| Provincia | 339.423           | 315.340                     | 24.083 | 7,10      |

Tab. 18 – Abitazioni per epoca di costruzione

| Anno 2001 | prima del 1919 | dal 1919 al 1945 | dal 1946 al 1961 | dal 1962 al 1971 | dal 1972 al 1981 | dal 1982 al 1991 | dopo il 1991 | totale  |
|-----------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|---------|
| Agna      | 133            | 160              | 246              | 229              | 223              | 186              | 131          | 1.308   |
| Provincia | 26.583         | 22.653           | 50.234           | 79.393           | 71.300           | 44.173           | 44.921       | 339.257 |

*Grafico n. 15 – abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione*



**Tab. 19 – Stanze in abitazioni occupate**

| Anno 2001 | Stanze in abitazioni occupate da persone residenti |
|-----------|----------------------------------------------------|
| Agnà      | 5.108                                              |
| Provincia | 1.465.797                                          |

**Tab. 20 – Abitazioni occupate, numero stanze complessivo, numero medio di stanze per abitazione, indice di affollamento**

| anno 2001                        | Agnà  | Provincia |
|----------------------------------|-------|-----------|
| abitazioni occupate da residenti | 1.112 | 311.159   |
| stanze in abitazioni occupate    | 5.108 | 1.465.797 |
| n° stanze medio per abitazione   | 4,59  | 4,71      |
| popolazione residente            | 3.158 | 849.857   |
| indice di affollamento           | 0,62  | 0,58      |

### 11.3) Titolo di godimento

Un ulteriore importante elemento di valutazione del parco abitativo del Comune di Agnà è dato dall'analisi del titolo di godimento delle abitazioni occupate.

Dai dati ISTAT emerge che il numero delle abitazioni in proprietà, pari a 912, corrisponde a una percentuale pari a circa l'82%, contro una media provinciale del 78%.

Tab. 21 – Abitazioni occupate per titolo di godimento

| Anno 2001 | proprietà | %     | affitto | %     | altro titolo | %    |
|-----------|-----------|-------|---------|-------|--------------|------|
| Agna      | 912       | 82,01 | 128     | 11,51 | 72           | 6,47 |
| Provincia | 244.027   | 78,43 | 45.842  | 14,73 | 21.290       | 6,84 |

Tab. 22 – Abitazioni occupate per numero di stanze

| Anno 2001 | Abitazioni occupate con una stanza | Abitazioni occupate con 2 stanze | Abitazioni occupate con 3 stanze | Abitazioni occupate con 4 stanze | Abitazioni occupate con 5 stanze | Abitazioni occupate con 6 o più stanze |
|-----------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Agna      | 5                                  | 63                               | 178                              | 330                              | 292                              | 244                                    |
| Provincia | 3.063                              | 17.575                           | 44.523                           | 85.554                           | 86.547                           | 73.897                                 |

#### 11.4) Abitazioni: analisi dell'affollamento

Le analisi dei capitoli precedenti hanno evidenziato come la situazione abitativa sia piuttosto normalizzata, con un parco abitativo variegato per tipologia ed epoca di costruzione.

Il successivo passaggio dell'analisi abitativa consiste nel verificare se le modificazioni avvenute hanno in qualche modo influenzato il rapporto esistente tra le famiglie, per numero di componenti, e le residenze, per numero di stanze.

I risultati forniti dall'indagine ISTAT 2001 sono soddisfacenti, in quanto il numero medio dei componenti della famiglia (2,83 – v. Tab. 14) è abbondantemente inferiore al numero medio di stanze delle residenze occupate (4,59 – v. Tab. 20).

Ciò induce a ipotizzare che buona parte delle abitazioni sia di notevoli dimensioni, indipendentemente dalla consistenza del nucleo familiare che le occupa.

Rispetto al censimento del 2001 il 78% delle abitazioni è composto da 4 o più stanze, mentre la percentuale delle abitazioni che hanno 6 o più stanze è del 22% (Tab. 22).

Per contro solo il 2,5% delle famiglie è formato da 6 o più componenti ed il 29% circa da quattro o più componenti (Tab. 15).

#### 12) Calcolo del fabbisogno edilizio residenziale teorico

La valutazione del fabbisogno relativo al settore residenziale deve essere effettuata tenendo conto del fabbisogno edilizio arretrato ed insorgente.

##### 12.1) Fabbisogno edilizio arretrato

Il fabbisogno edilizio arretrato individua quelle situazioni che, a prescindere dalle previsioni di sviluppo demografico, necessitano di interventi programmatori finalizzati a sanare situazioni di disagio abitativo conseguenti prevalentemente a sovraffollamento e situazioni di inagibilità abitativa degli edifici.

#### 12.1.1) Fabbisogno per eliminazione del sovraffollamento

Lo standard ritenuto idoneo per valutare le situazioni di sovraffollamento è rappresentato dal rapporto di una stanza per abitante a cui corrisponde un indice di affollamento pari all'unità.

Per il Comune di Agna l'indice di affollamento, rispetto ai dati del Censimento ISTAT 2001, risulta essere mediamente pari a:

$$3.158 \text{ (abitanti)} / 5.108 \text{ (stanze)} = 0,62$$

come desumibile dalla Tab. 20.

L'indice di affollamento unitario è, quindi, di gran lunga inferiore al rapporto di riferimento di 1 vano per abitante, situazione che presuppone un consumo medio pro-capite decisamente superiore ai 150 mc/ab; questi valori, legati ai bassi indici di edificabilità ammessi dall'attuale normativa di piano, comportano, presumibilmente, un consumo di suolo superiore al valore massimo consentito dalla normativa regionale.

Dalla Tab. 14 sotto riportata:

riproposizione Tab. 14 – Numero medio di componenti della famiglia

| anno            | popolazione residente | famiglie | numero medio di componenti per famiglia |
|-----------------|-----------------------|----------|-----------------------------------------|
| censimento 2001 | 3.158                 | 1.117    | 2,83                                    |
| 31.12.2011      | 3.404                 | 1.303    | 2,61                                    |

quindi dalla Tab. 15 sotto riportata:

riproposizione Tab. 15 – Famiglie per numero di componenti

| censimento 2001 | Numero di componenti |           |           |           |           |                 | Totale  |
|-----------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|---------|
|                 | 1 persona            | 2 persone | 3 persone | 4 persone | 5 persone | 6 o più persone |         |
| Agna            | 188                  | 292       | 311       | 215       | 83        | 28              | 1.117   |
| Provincia       | 68.577               | 83.120    | 74.442    | 61.958    | 18.468    | 6.662           | 313.227 |

si desume che le famiglie composte da 1 a 3 persone sono 791 (con 1 persona 188, con 2 persone 292, con 3 persone 311).

Dalla Tab. 22 sotto riportata:

riproposizione Tab. 22 – Abitazioni occupate per numero di stanze

| Anno 2001 | Abitazioni occupate con una stanza | Abitazioni occupate con 2 stanze | Abitazioni occupate con 3 stanze | Abitazioni occupate con 4 stanze | Abitazioni occupate con 5 stanze | Abitazioni occupate con 6 o più stanze |
|-----------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Agna      | 5                                  | 63                               | 178                              | 330                              | 292                              | 244                                    |
| Provincia | 3.063                              | 17.575                           | 44.523                           | 85.554                           | 86.547                           | 73.897                                 |

si desume che le abitazioni occupate con 1 a 3 stanze sono 246 (abitazioni con 1 stanza 5, abitazioni con 2

stanze 63, abitazioni con 3 stanze 178).

Questo significa che probabilmente 545 famiglie (791 famiglie da 1 a 3 persone – 246 abitazioni da 1 a 3 stanze) stanno su abitazioni di 4 o più stanze.

Pertanto il dato relativo al “fabbisogno per sovraffollamento” è trascurabile e non viene conteggiato.

#### 12.1.2) Fabbisogno edilizio conseguente a condizioni igieniche inadeguate e malsane

Dalle tabelle seguenti:

Tab. 23 – Abitazioni fornite di gabinetto e di impianti doccia/vasche da bagno

| anno 2001 | totale abitazioni occupate da popolazione residente | dispone di gabinetti | %     | dispone di doccia o vasca | %     |
|-----------|-----------------------------------------------------|----------------------|-------|---------------------------|-------|
| Agna      | 1.112                                               | 1.109                | 99,73 | 1.110                     | 99,82 |
| Provincia | 315.340                                             | 310.427              | 98,44 | 309.840                   | 98,26 |

Tab. 24 – Abitazioni per disponibilità di servizi (impianto di riscaldamento)

| anno 2001 | abitazioni totali occupate da residenti | dispone di acqua potabile | %      | dispone di impianto di riscaldamento | %     |
|-----------|-----------------------------------------|---------------------------|--------|--------------------------------------|-------|
| Agna      | 1.112                                   | 1.112                     | 100,00 | 1.106                                | 99,46 |
| Provincia | 315.340                                 | 310.851                   | 98,58  | 310.386                              | 98,43 |

si desume come 3 (1.112 – 1.109) abitazioni sono prive di gabinetto all'interno dell'abitazione, mentre 2 (1.112-1.110) sono prive di doccia o vasca e 6 (1.112-1.106) prive di riscaldamento, per un totale di 11 abitazioni.

Alla luce di quanto sopra il fabbisogno residenziale conseguente a condizioni igieniche inadeguate si può stimare in: (11 abitazioni) X 2,41 abitanti / abitazione (dati 2001: 3.158 abitanti / 1.308 abitazioni) = **27** abitanti.

Complessivamente il fabbisogno residenziale arretrato è pari a:

- per eliminazione del sovraffollamento: **0** abitanti teorici;
- per eliminazione condizioni igieniche inadeguate: circa **27** abitanti teorici;

per un totale di **27 abitanti teorici**.

#### 12.2) Fabbisogno edilizio insorgente

##### 12.2.1) Componente demografica

Dalla riproposizione della Tab. 1:

Segue: Tab. 1 – popolazione residente



Tab. 1 – popolazione residente

| anno       | popolazione residente |
|------------|-----------------------|
| 31.12.2001 | 3.158                 |
| 31.12.2011 | 3.404                 |

la differenza del movimento anagrafico riscontrabile nel periodo 2001 (3.158 abitanti) – 2011 (3.404 abitanti) è pari a 246 abitanti.

Si ritiene, pertanto, plausibile un possibile incremento al 2020 di 246 abitanti teorici.

#### 12.2.2) Fabbisogno aggiuntivo conseguente alla variazione media dei nuclei familiari

Le trasformazioni socio-economiche intervenute negli ultimi decenni hanno determinato nuovi modelli di comportamento sociale e di occupazione delle abitazioni.

La famiglia che aveva un numero medio di componenti pari a 2,83 nel 2001, 2,74 nel 2005 e 2,61 nel 2011 (Tab. 14), vede con ogni probabilità ridurre ulteriormente questo valore.

Si potrebbe stimare per il 2020 un trend di 2,5 componenti per nucleo familiare. Dalla riproposizione della Tab. 14 sotto riportata:

Tab. 14 – Numero medio di componenti della famiglia

| anno       | popolazione residente | famiglie | numero medio di componenti per famiglia |
|------------|-----------------------|----------|-----------------------------------------|
| 31.12.2010 | 3.412                 | 1.291    | 2,64                                    |

con riferimento al 31.12.2010, si ottiene (proiettato al 31.12.2020):  $[1.291 \text{ (famiglie)} \times 2,64 \text{ (comp. per famiglia)}] / 2,5 \text{ (comp. per famiglia)} = 1.363 \text{ famiglie}$ . Quindi 72  $(1.363 - 1.291)$  nuovi nuclei familiari che potrebbero formarsi nel decennio 31.12.2010 / 31.12.2020. Ipotizzando che l'80% possa richiedere una nuova abitazione, ovvero 58 nuclei familiari, gli abitanti teorici corrispondenti ammontano a:  $58 \text{ (famiglie)} \times 2,5 \text{ (comp. per famiglia)} = 145$ .

#### 12.3) Fabbisogno residenziale totale e sviluppo ammissibile

Il fabbisogno totale del Comune di Agna per i prossimi dieci anni, risulta complessivamente dalla somma delle componenti sopra analizzate, così come di seguito riassunte:

##### a) fabbisogno arretrato:

- per eliminazione del sovraffollamento: abitanti teorici 0
- eliminazione delle condizioni igieniche inadeguate: abitanti teorici 27

##### b) fabbisogno insorgente:

- per incremento complessivo della popolazione: abitanti teorici 246
- per variazione media dei nuclei familiari: abitanti teorici 145

-----

##### c) fabbisogno totale: abitanti teorici **418**

#### 12.4) Consumo medio di volume per abitante e fabbisogno edilizio residenziale totale

Il volume residenziale medio per abitante può essere determinato assumendo lo standard minimo di 150 mc per abitante previsto dalla L.R. 11/2004, oppure determinando l'effettivo standard volumetrico riscontrabile nel territorio comunale.

Si avrà quindi:

Consumo medio di volume per abitante = 150 X (vano/abitante)

ossia: 150 mc/ab X (5.108 vani / 3.158 abitanti)<sup>(\*)</sup> = 243 mc/ab

<sup>(\*)</sup> dati disponibili: censimento 2001

Per il Comune di Agna si ottiene un consumo medio di volume per abitante pari a 243 mc.

#### 12.5) Sviluppo ammissibile

A fronte di un "fabbisogno edilizio residenziale totale" pari a 418 abitanti teorici, tenuto conto di un consumo medio di volume di circa 243 mc/ab, per le strategie complessive di sviluppo insediativo è stato determinato per il P.A.T. di Agna uno "sviluppo ammissibile" totale corrispondente a **mc. 101.574**.

Rispetto al "fabbisogno edilizio residenziale totale" esigenze di carattere abitativo potranno interessare:

- **mc. 5.100** (circa il 5% dello sviluppo ammissibile), relativamente alle **aree / ambiti di urbanizzazione consolidata**;
- le aree di "**urbanizzazione programmata compatibile**" (residue rispetto alle previsioni di P.R.G.) – inizialmente stimate in mc. 16.247 (A.T.O. 1.1 mc. 2.886 (z.t.o. C2/18) – A.T.O. 3.1 mc. 13.361 (z.t.o. C2/9 mc 3.525 + z.t.o. C2/12 mc 7.023 + z.t.o. C1S/17 mc 2.813)), tenuto conto dell'approvazione della prima "variante verde" (art. 7, L.R. n. 4/2015) avvenuta tramite la D.C.C. n. 16 del 22.05.2018 che ha retrocesso la z.t.o. C2/18 (mc. 2.886) – per complessivi **mc. 13.361**;
- **nuove previsioni dettate dal P.A.T.** – mc. 80.227 iniziali integrati con l'apporto volumetrico di cui alla z.t.o. C2/18 (mc. 2.886) interessata dalla retrocessione – per un totale di **mc. 83.113** (proporzionalmente distribuiti nell'A.T.O. 3.1).

Al fine di gestire, nella fase operativa del P.I., in modo più efficace il valore del carico aggiuntivo residenziale previsto dal P.A.T. nei singoli A.T.O., si prescriverà la possibilità di apportare modifiche al dimensionamento di ciascun A.T.O. entro i limiti di flessibilità stabiliti dal P.A.T.; in questo senso il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T..

\*\*\*\*\*

**S.A.U. / S.A.T.**

---

**(ALLEGATO C alla RELAZIONE)**

**S.A.U.**  
superficie agricola utilizzata

**S.A.T.**  
superficie agricola trasformabile

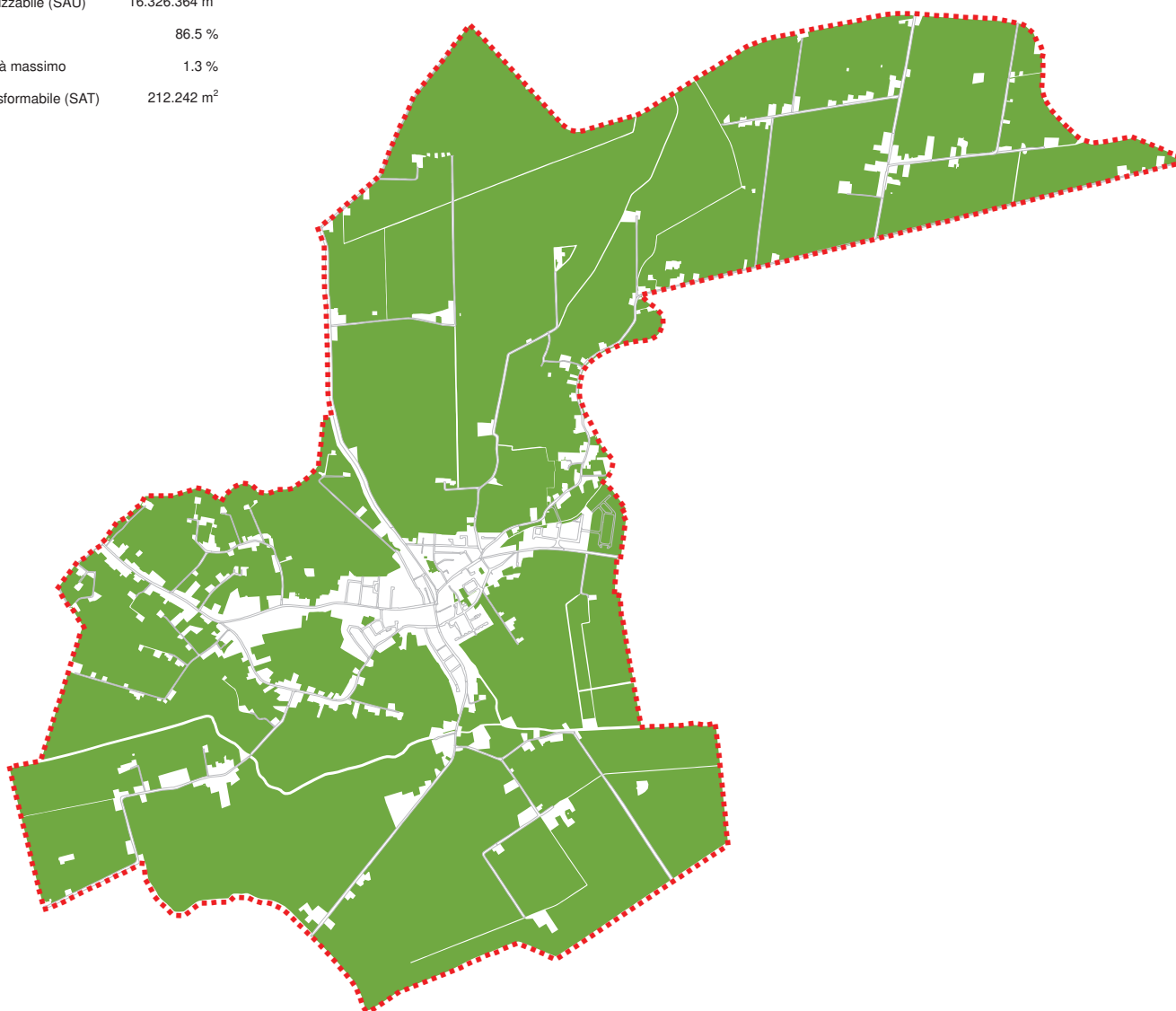
superficie territorio comunale (STC) 18.879.500 m<sup>2</sup>

superficie agricola utilizzabile (SAU) 16.326.364 m<sup>2</sup>

rapporto SAU/STC 86.5 %

indice di trasformabilità massimo 1.3 %

superficie agricola trasformabile (SAT) 212.242 m<sup>2</sup>



Confine comunale

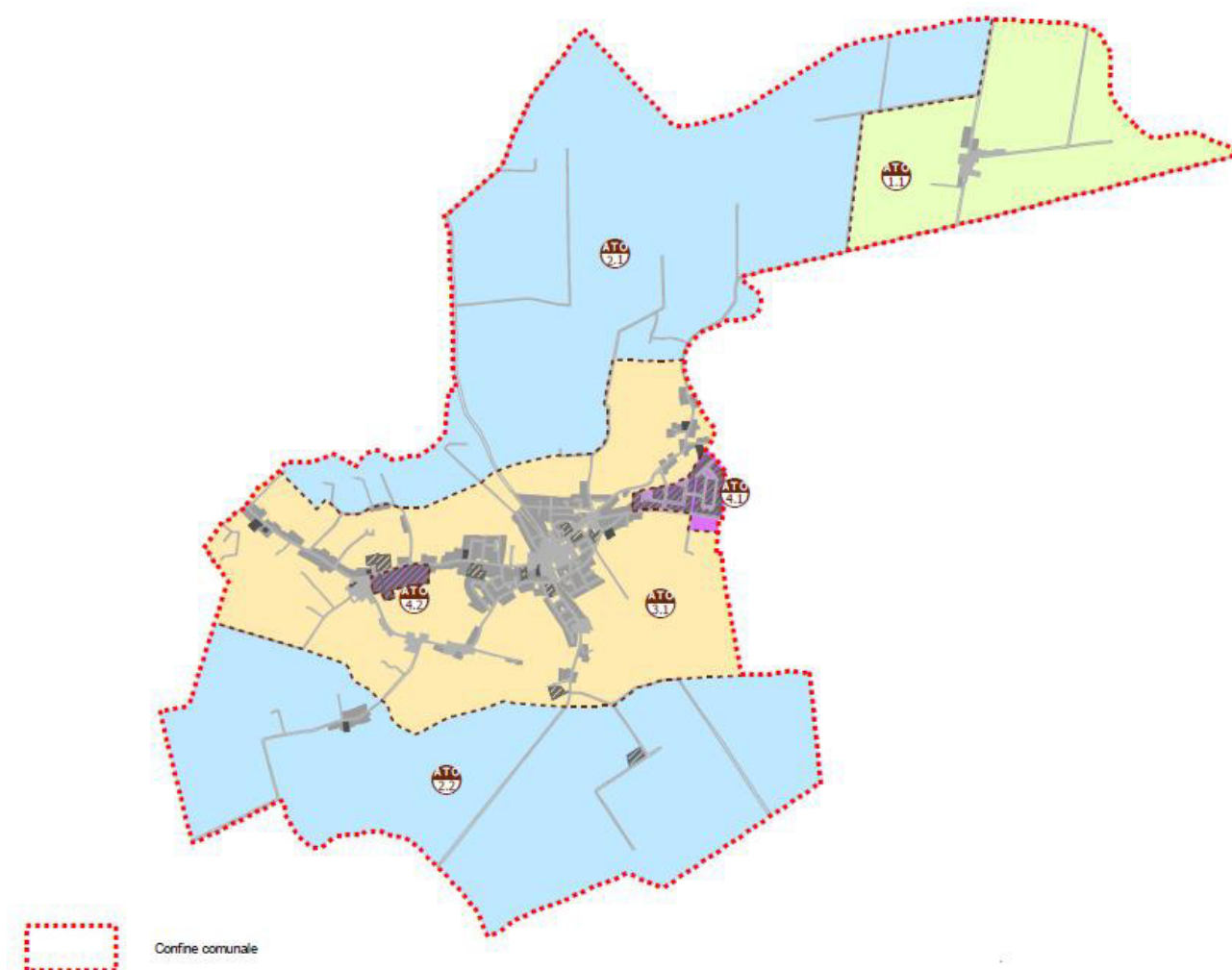


Superficie agricola utilizzata

---

**Dimensionamento A.T.O.**  
**(ALLEGATO D alla RELAZIONE)**

## AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)



| A.T.O.  | tipo                       |
|---------|----------------------------|
| 1.1     | ambientale - paesaggistico |
| 2.1-2.2 | agro - rurale              |
| 3.1     | insediativo - residenziale |
| 4.1-4.2 | insediativo - produttivo   |

## DIMENSIONAMENTO A.T.O.

### Riepilogo generale dimensionamento Ambiti Territoriali Omogenei

| A.T.O. | tipo                          | superficie<br>(m <sup>2</sup> ) | popolazione<br>(ab) * |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1.1    | ambientale -<br>paesaggistico | 2.103.094                       | 114                   |
| 2.1    | agro - rurale                 | 6.019.652                       | 169                   |
| 2.2    | agro - rurale                 | 5.276.799                       | 208                   |
| 3.1    | insediativo - residenziale    | 5.239.878                       | 2.849                 |
| 4.1    | insediativo - produttivo      | 182.078                         | 26                    |
| 4.2    | insediativo - produttivo      | 58.012                          | 46                    |
| totale |                               | <b>18.879.513</b>               | <b>3.412</b>          |

\* al 31.12.2010

\*\*\*\*\*

Premesse di carattere generale (v. Norme Tecniche)

Azione: Trasformabilità

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Conselvano – Individuazione ATO produttivo  
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

Ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed, in particolare, determina, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Per A.T.O. s'intendono le porzioni minime di territorio – in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerati e risolti, in termini sistemici, pluralità di problemi a scala urbana e territoriale – caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento, così come definite nelle "direttive" di cui al presente articolo.

Detti ambiti territoriali omogenei sono individuati per i seguenti specifici contesti territoriali:

- ambientale - paesaggistico (A.T.O. 1);
- agro - rurale (A.T.O. 2);
- insediativo - residenziale (A.T.O. 3);
- insediativo - produttivo (A.T.O. 4);

sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

Il P.A.T., coerentemente con gli strumenti di pianificazione di livello superiore, definisce i criteri utili ad

individuare le principali linee di sviluppo degli insediamenti, in considerazione delle specifiche peculiarità del territorio, degli elementi che emergono dall'analisi del patrimonio socio-economico e delle dinamiche territoriali.

Il P.A.T., in via generale, orienta le scelte progettuali del P.I. e dei P.U.A. verso il recupero, il riuso, la rifunzionalizzazione di aree già edificate, il completamento edilizio, la rimarginatura e rimodellamento degli insediamenti, allo scopo di preservare gli spazi aperti incentivandone la valorizzazione dal punto di vista agricolo-produttivo, ambientale e turistico-fruttivo.

In coerenza con il P.T.C.P. vigente e nel rispetto dei principi e delle finalità enunciate dall'art. 2 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. il P.A.T. provvede a:

- a) incentrare la pianificazione sulla tutela e limitazione del consumo del territorio:
  - prevedendo l'utilizzo delle nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
  - riutilizzando aree già urbanizzate che possono modificare la loro destinazione d'uso;
  - riqualificando e riordinando il costruito esistente che non risulta adeguato ai livelli quantitativi che gli attuali standard di vita richiedono;
  - utilizzando i terreni interclusi, al fine di riorganizzare e riqualificare il territorio in particolare quello di frangia urbana;
  - costituendo borghi agricoli, da realizzare su aree produttive da dismettere, ove ricollocare i crediti edilizi ottenuti con la demolizione degli edifici sparsi localizzati nelle zone improprie delle aree agricole;
  - fissando un limite massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa (calcolo S.A.U.);
  - prevedendo nuove zone di espansione solo in aree contigue al tessuto insediativo esistente;
  - comprendendo all'interno del fabbisogno complessivo di nuove volumetrie residenziali stabilite dal dimensionamento del P.A.T. anche la volumetria derivante dal recupero-trasformazione-completamento del tessuto edilizio esistente;
  - prevedendo la rimarginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
  - prevedendo la rifunzionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
  - prevedendo il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici P.U.A. a garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);
- b) riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;
- c) incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;
- d) organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione.

Nell'ambito della riorganizzazione/riqualificazione del territorio il P.A.T., coerentemente con il P.T.C.P. vigente, fornisce indicazioni perché venga fatto ampio uso del credito edilizio, anche incentivato, per poter liberare parti di territorio dagli edifici localizzati in zone improprie; in particolare saranno incentivate le demolizioni in:

- aree di alto valore paesaggistico (coni visuali, contesti figurativi, ecc.);
- varchi per la realizzazione di corridoi ecologici;
- fasce di rispetto stradale;



- fasce stradali colpite da inquinamento acustico;
- zone a pericolosità idraulica;
- zone umide e/o naturalistiche;
- ecc..

Il P.A.T. individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi, sulla base dei seguenti criteri che dovranno trovare applicazione nel P.I.:

- a) individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con i caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi);
- b) attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;
- c) localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sottodotate;
- d) previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione; la localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano;
- e) reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio comunale.

In relazione ai fondamentali obiettivi di sostenibilità territoriale, a supporto delle previsioni urbanistiche di natura residenziale, il P.A.T. ha condotto una verifica comportante:

- la valutazione, con proiezione quinquennale, delle tendenze demografiche e migratorie della popolazione locale;
- un censimento dell'estensione dei suoli destinati alla residenza dal piano regolatore generale previgente ma ancora ineditati.

Sulla base dei dati dedotti dai censimenti e delle valutazioni di cui al comma precedente il P.A.T. definisce il fabbisogno locale aggiuntivo di abitazioni, a proiezione quinquennale, in modo da verificare, in particolare, se le dotazioni residenziali già esistenti inutilizzate, o previste e confermabili dal P.R.G. previgente, siano sufficienti a soddisfarlo.

Qualora le dotazioni residenziali già esistenti, inutilizzate, o previste e confermabili dal P.R.G. previgente:

- a) risultino necessarie e sufficienti a soddisfare le esigenze di sviluppo, il P.A.T. provvede a confermarne la consistenza;
- b) risultino in eccesso rispetto alle esigenze di sviluppo, il P.A.T. provvede a:
  - restituire le aree a destinazione agricola, se non ancora urbanizzate;
  - confermare la destinazione residenziale con specifica previsione di possibilità di attribuzione di capacità edificatoria riservata all'utilizzo di crediti edilizi;
  - destinare le aree a servizi in relazione a motivate esigenze di completamento o potenziamento degli stessi;
- c) risultino insufficienti rispetto alle esigenze di sviluppo, il P.A.T. provvede a definire linee preferenziali di sviluppo insediativo localizzate tenuto conto anche delle aree per realizzare interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, salvo specifiche e motivate eccezioni:
  - in zone destinate dagli strumenti urbanistici pre-vigenti ad attività economiche del settore secondario da dismettere, idonee all'uso residenziale;
  - in fondi interclusi compresi in abitati consolidati;
  - in nuclei residenziali in territorio extraurbano.

In merito al dimensionamento residenziale il P.A.T./P.I., relativamente alla superficie agricola trasformabile (parametro S.A.T.) in rapporto alla S.A.U., valuta:

- a) il fabbisogno edilizio arretrato;
- b) il fabbisogno edilizio insorgente.

In merito al sistema produttivo, nonché ai nuovi insediamenti commerciali, Il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato dalle N.T. del P.A.T.I. del Conselvano (approvato mediante Conferenza di Servizi in data 06.07.2011 – ratificato tramite Deliberazione della Giunta provinciale n. 191 del 23.07.2012 – pubblicato nel BUR n. 66 del 17.08.2012) – coerentemente con il P.T.C.P. vigente.

Il P.A.T. conferma integralmente le previsioni urbanistiche del settore produttivo / commerciale previste dal P.R.G. vigente, pari a circa mq. 296.675 di cui mq. 92.676 circa non ancora utilizzati.

Il P.A.T. ammette inoltre gli ampliamenti “fisiologici” delle suddette zone, in armonia con le previsioni ed i limiti stabiliti dal P.T.C.P. vigente, come evidenziato nella tabella che segue:

| Polo Produttivo da “potenziare” e “riqualificare” |                 |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| P.T.C.P. vigente: art.li 31 e 33 N.T. - Conselve  |                 |                             |
| a = Superficie z.t.o. “D” (*)                     | b = non attuata | ampliam. max. = a X 5% (*1) |
| <b>296.675</b>                                    | <b>92.676</b>   | <b>14.833</b>               |

(\*) vigente alla data di adozione del P.T.C.P. (ossia 31.07.2006) + previsioni di espansione produttiva varianti adottate P.R.G. alla data di adozione del P.T.C.P. (consuntivo a seguito di approvazione regionale)

(\*1) ampliamento in ambito comunale rivolto a soddisfare reali esigenze fisiologiche di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona da almeno tre anni.

Eventuali richieste di ampliamento avanzate dal Comune, superiori alla percentuale indicata (5%) e fino ad un massimo del 10%, andranno di regola soddisfatte, a seguito di specifici studi, nelle aree in disponibilità, programmate o da programmarsì, in contiguità al riconosciuto polo produttivo di rango provinciale nell’ambito della pianificazione intercomunale del P.A.T.I. di riferimento; ciò attraverso l’applicazione dell’istituto della “perequazione territoriale” sulla base dei criteri da individuare nello strumento di pianificazione intercomunale.

Il recupero degli insediamenti dismessi od obsoleti è da considerare prioritario rispetto all’urbanizzazione di nuove aree.

Le esigenze di espansione di attività produttive esistenti ed insediate da almeno tre anni aventi caratteristiche di eccellenza nel territorio di riferimento, che comportino un ampliamento delle z.t.o. “D” previste dal P.R.G. o ricadenti all’interno delle linee preferenziali di sviluppo previste nel P.A.T. o che ne propongano di nuove, superiore ai limiti massimi stabiliti dai precedenti articoli 31 e seguenti (5%) del P.T.C.P. vigente, possono essere assentite, per la parte in eccedenza e nel rispetto dei condizionamenti ambientali e fisici del territorio. Tali proposte di ampliamenti, previa sottoscrizione di accordo tra amministrazione comunale e azienda produttiva predisposto nelle forme di cui all’art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., dovranno essere recepite nell’idoneo strumento di pianificazione, qualora comporti una nuova linea preferenziale di sviluppo, a seguito di conferenza di servizi, alla quale partecipano anche la Provincia e la Regione. Per le modalità operative vale quanto indicato dal P.T.C.P. vigente, art. 35 delle N.T. (indirizzi per gli ambiti produttivi di rilievo comunale).

Con riferimento al paesaggio agrario, al sistema ambientale ed alla valenza storica gli obiettivi generale del P.A.T. sono i seguenti:

- conservare e valorizzare il territorio agricolo oltre che sostenere e rafforzare le strutture aziendali agricole esistenti;
- valorizzare e riqualificare dal punto di vista ambientale e fruitivo le aste fluviali, i fossi e le aree a questi prossime, garantendo la valenza paesaggistica e l’accessibilità visuale e pedonale ai diversi elementi del

- sistema idrografico;
- valorizzare il patrimonio storico-culturale presente, rendendolo più visibile e inscrivendolo entro circuiti turistici integrati, soprattutto di rango provinciale;
- promuovere i servizi culturali, informativi e tecnici a supporto degli assi di sviluppo indicati dai livelli di pianificazione superiore;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

## DIRETTIVE

Il P.I. conduce su tutto il territorio comunale una verifica dettagliata comportante il censimento delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

Il P.I., nei limiti di espansione posti dal P.A.T., potrà autorizzare nuovi volumi abitativi tutte le volte che la disponibilità di volumi abitativi esistenti ed autorizzati scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti; in tali casi l'incremento volumetrico che il P.I. potrà programmare ed ulteriormente autorizzare, salvo motivata eccezione di carattere progettuale e programmatico, dovrà essere contenuta entro il 10% dei volumi abitativi utilizzati.

Nell'autorizzare la realizzazione di nuovi volumi abitativi nei limiti consentiti dal precedente comma, il P.I. dovrà selezionare le prioritarie direttrici di espansione valutando il dimensionamento delle aree e dei carichi insediativi in relazione alle direttive, alle finalità ed ai criteri disposti dal P.A.T..

Per il dimensionamento residenziale sono ammissibili modifiche al dimensionamento di ciascun A.T.O. entro il seguente limite di flessibilità: il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T..

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro afferente agli A.T.O. conseguenti alla definizione a scala maggiore delle previsioni urbanistiche, sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati del Rapporto Ambientale del P.A.T..

Nell'ambito del procedimento di formazione della prima variante al P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..

Ferma la principale destinazione produttiva dell'area ampliabile, che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, magazzini, depositi e simili, all'interno di esse il P.I. ammette attività per la logistica, ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo.

Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione urbanistica prevista dal P.I. sono consentiti esclusivamente gli interventi conservativi, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di S.U.A.P. in variante. In tali aree il P.I. può prevedere, compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità fissati dal P.A.T., progetti di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti anche interessando aree agricole adiacenti.

Il P.I. per le attività produttive site in zona impropria, individuate a seguito di una appropriata ricognizione rispetto a quelle già indicate nel vigente P.R.G., dovrà prevedere incentivi per la loro collocazione in zone produttive, ovvero la loro riconversione a funzioni terziarie, residenziali, agricole, di pubblico servizio o di

produzione energetica in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale.

In funzione della quantità e tipologia di rifiuti prodotti dalle aziende, nelle aree produttive ecologicamente attrezzate il P.I. favorisce la realizzazione di un centro per la raccolta ed il recupero, per quanto possibile, dei rifiuti prodotti.

Insedimenti di interesse per l'attività agricola di tipo speciale ovvero appartenenti:

- ad attività zootecniche anche a carattere industriale;
  - a serre fisse di qualsiasi tipo;
  - ad attività trasformatrici di beni agricoli/zootecnici/forestali;
  - ad attività d'approvvigionamento, produzione e distribuzione di mezzi tecnici per l'agricoltura;
  - alla raccolta e risoluzione di sottoprodotti dei processi di produzione agricola, forestale, zootecnica;
- sono localizzati dal P.I. in aree destinate ad attività produttive del settore secondario ove sussistano le seguenti condizioni:
- dimensioni contenute dell'area interessata;
  - lontananza relativa da accentramenti insediativi a carattere urbano.

Il P.I. valuta la presenza di condizioni per la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dalle aziende locali, nonché di impianti per il recupero ed il trattamento di residui zootecnici ed agricoli per la produzione di biogas a fini energetici, comunque da prevedersi ad iniziativa e dimensione sovracomunali, da assoggettare a procedimenti di trasformabilità di interesse generale che prevedano adeguate misure di compensazione e di tutela delle risorse culturali ed ambientali locali.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

In merito al sistema insediativo gli interventi dovranno mirare a riqualificare e completare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica, nel rispetto della pianificazione all'uopo preposta. In questo senso l'attuazione degli ambiti di sviluppo insediativo dovranno:

- tendere prioritariamente al recupero del patrimonio esistente ed alla saturazione delle aree di completamento, privilegiando il più possibile la integrazione sociale, funzionale e morfologica e la densificazione insediativa;
- attivare gli interventi di trasformazione in aree contigue al tessuto insediativo esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta:

- all'introduzione di norme finalizzate al rispetto della L.R. n. 17/2009 recante "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", in relazione alla realizzazione di impianti di pubblica illuminazione, insegne luminose e illuminazione in aree private;
- alla verifica di appartenenza all'elenco dei Comuni definiti a rischio Radon (attualmente con riferimento alla D.G.R.V. n. 79/2002), al fine di attuare tutte le politiche di prevenzione e favorire misure di mitigazione per la salvaguardia della salute pubblica con particolare riferimento agli edifici pubblici e alle scuole, secondo quanto previsto dal D.L. n. 241/2000.

Al fine di valorizzare le potenzialità del territorio comunale in rapporto ad uno sviluppo sostenibile, la pianificazione attuativa dovrà prevedere una specifica disciplina incentrata:

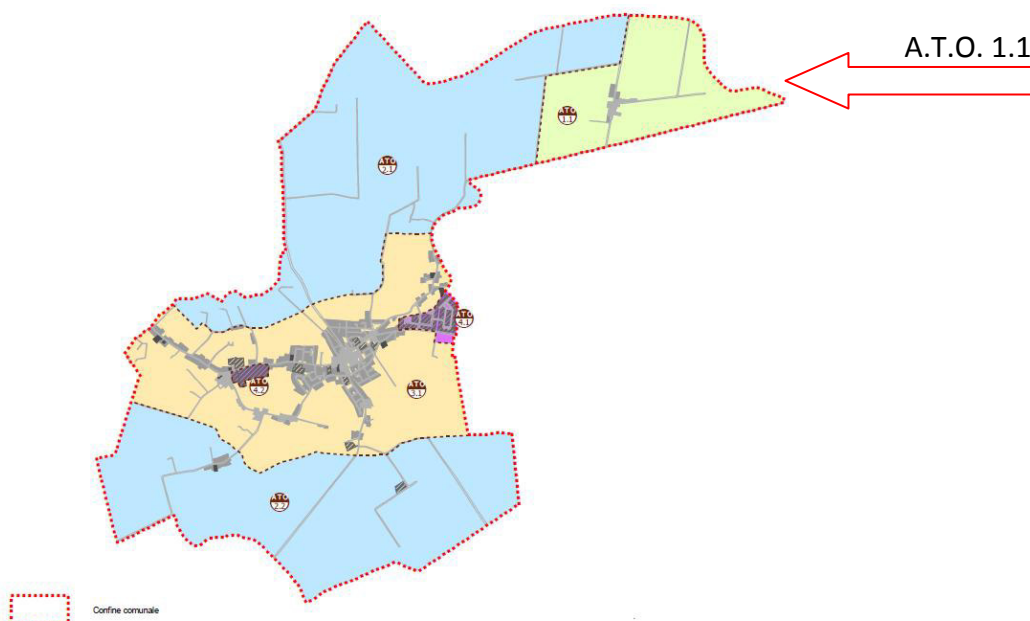
- al rafforzamento o riprogettazione della forma urbana attraverso il recupero e la riqualificazione dei centri storici e delle aree degradate e dismesse, ove possibile anche con forme di incentivazione della densità edilizia;
- alla ricomposizione dei margini delle aree urbane;
- alla salvaguardia dell'identità morfologica dei tessuti urbani e mantenimento di quegli elementi naturali di collegamento tra i diversi sistemi ambientali indispensabili per la conservazione dell'ambiente fisico;

- alla definizione del rapporto tra insediamento e viabilità con riferimento al ruolo funzionale della strada stessa, le attrezzature per la sosta, l'arredo;
- all'attuazione di una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione.

Per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi viene fatto esplicito riferimento alle "linee guida" elaborate dalla Provincia di Padova, come "quaderno n. 5" del P.T.C.P. vigente.

\*\*\*\*\*

## **A.T.O. 1.1 – Ambientale - paesaggistica**



### **Principali azioni strategiche previste per l'A.T.O.**

- confermare il sistema di tutela degli elementi storico-monumentali;
- tutelare i caratteri del paesaggio agricolo e il recupero del patrimonio esistente attualmente in abbandono o sottoutilizzato;
- conservare e valorizzare il territorio agricolo oltre che sostenere e rafforzare le strutture aziendali agricole esistenti;
- valorizzare il patrimonio storico-culturale presente, rendendolo più visibile e inscrendolo entro circuiti turistici integrati, soprattutto di rango provinciale;
- sviluppare "eccellenze" paesaggistiche e della fruizione del territorio attraverso l'individuazione di itinerari, con visuali e aree con contesti figurativi dei complessi monumentali da tutelare;
- prevedere funzioni turistico-ricreative compatibili con la produzione agricola ed i primari obiettivi di tutela paesaggistica, per le aree agricole a ridosso dei centri abitati o in prossimità delle principali infrastrutture;
- promuovere i servizi culturali, informativi e tecnici a supporto degli assi di sviluppo indicati dai livelli di pianificazione superiore;
- pervenire alla dotazione di servizi per le aree residenziali nella misura di almeno 30 mq/ab (standard).
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

### **Descrizione del territorio**

V. relazione e VAS

### **Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale**

V. relazione e VAS

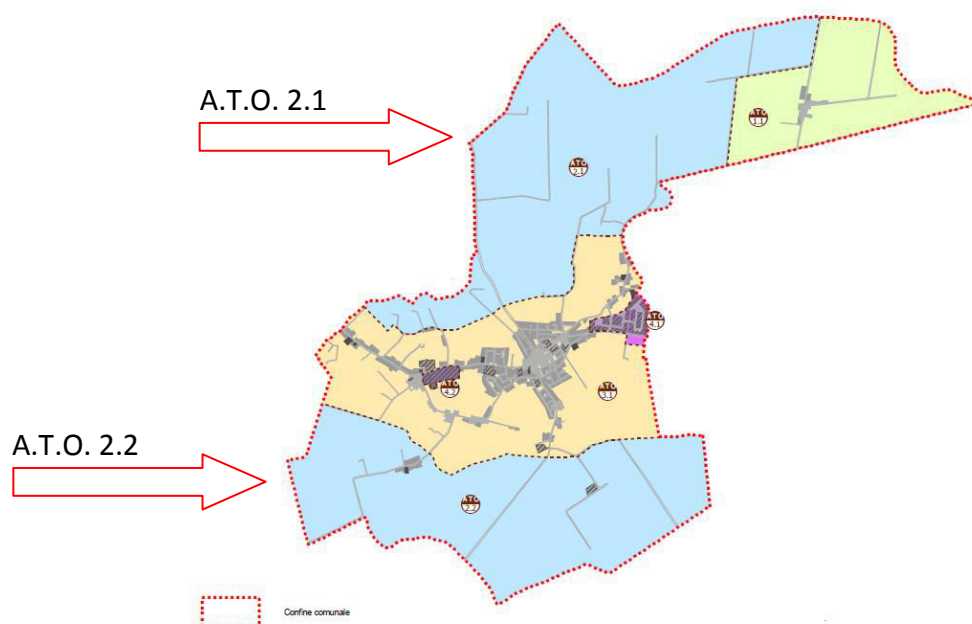
**Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard**

| <b>A.T.O. 1.1 ambientale - paesaggistico</b> |                |                               |                          |                         |                      |                       |                          |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>mq. 2.103.094</b>                         |                |                               |                          |                         |                      |                       |                          |
| <b>a) residenziale</b>                       |                |                               |                          |                         |                      |                       |                          |
| <b>Stato Attuale (*)</b>                     |                | <b>Carico aggiuntivo (*1)</b> |                          |                         | <b>PAT</b>           |                       |                          |
| Abitanti insediati                           | Standard (mq)  | mc                            | nuovi abitanti 243 mc/ab | nuovi standard 30 mq/ab | Abitanti futuri      | Standard legge (mq)   | differenza standard (mq) |
| 114                                          | 550            | 180                           | 1                        | 30                      | 115                  | 3.450                 | - 2.900                  |
| A.T.O. 1.1                                   |                |                               |                          |                         | Abitanti futuri      | dotaz. effettiva (mq) |                          |
| Totali                                       |                |                               |                          |                         | <b>115</b>           | <b>3.450</b>          |                          |
| <b>b) non residenziale</b>                   |                |                               |                          |                         |                      |                       |                          |
| tipo                                         | esistenti (mq) |                               | futuri (mq)              |                         | Standard futuri (mq) |                       |                          |
| commerciale                                  | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                          |
| direzionale                                  | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                          |
| produttivo                                   | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                          |
| turistico                                    | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                          |

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente:
- z.t.o. A mq 21.063
  - z.t.o. C1 mq 2.139
  - z.t.o. C1 speciale mq 7.437
  - z.t.o. C2 mq 3.615
  - z.t.o. E2 mq 1.689.591
  - z.t.o. E3 mq 278.786
  - z.t.o. F (Fb, Fc, Fd): (2.492+2.946+550) mq 5.988
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 72 N.T.): mq 5.438 (v. riquadro "Stima delle aree a vocazione SAT" identificativo 25+30)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 5.988 – mq 5.438 = mq 550

- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (aree / ambiti di urbanizzazione consolidata): mc 180

## A.T.O. 2.1 / 2.2 – Agro - rurale



### **Principali azioni strategiche previste per l'A.T.O.**

- con riferimento al paesaggio agrario, al sistema ambientale ed alla valenza storica il P.I., al fine di concretizzare gli obiettivi generali del P.A.T., deve:
  - promuovere la riconversione delle funzioni agricole residuali verso funzioni di produzione di qualità alimentare connesse a funzioni di riqualificazione ambientale e fruitiva;
  - sostenere l'attività agricola presente nelle aree a prevalente funzione agricola, come attività che qualifica gli spazi aperti del territorio urbanizzato.
- confermare le vigenti capacità edificatorie residue del P.R.G., mentre per quanto riguarda la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo, all'urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa riportate nella Carta della trasformabilità, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di P.I.;
- contenere lo sviluppo urbano in forme omogenee;
- riqualificare gli ambiti residenziali attenendosi a una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate nelle N.O.;
- confermare le vigenti capacità edificatorie residue del P.R.G. e introdurre incrementi di aree potenzialmente trasformabili a completamento degli altri nuclei urbanizzati;
- pervenire alla dotazione di servizi per le aree residenziali nella misura di almeno 30 mq/ab (standard);
- individuare le aree soggette a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (ossia generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica, di scolo o di difesa idraulica).
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

### **Descrizione del territorio**



**Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale****Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard**

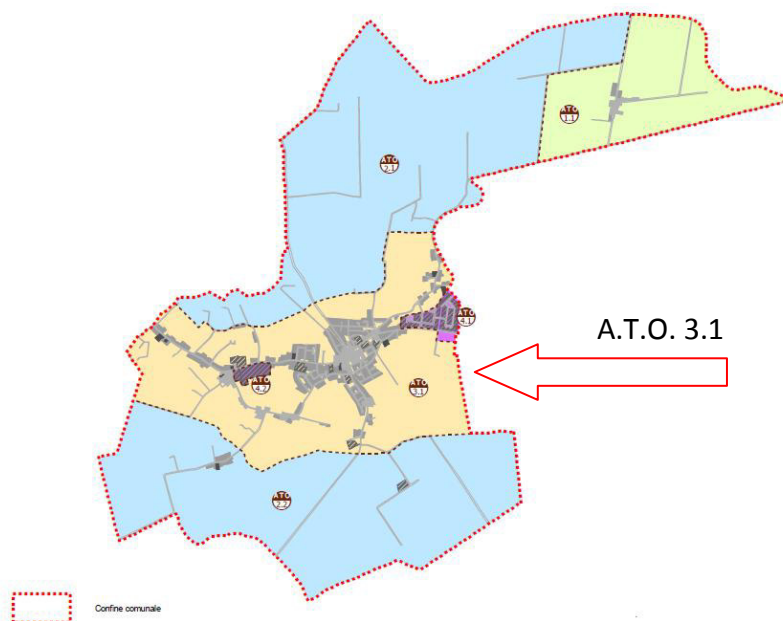
| <b>A.T.O. 2.1 agro - rurale<br/>mq. 6.019.652</b> |                |                               |                          |                         |                      |                       |                               |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>a) residenziale</b>                            |                |                               |                          |                         |                      |                       |                               |
| <b>Stato Attuale (*)</b>                          |                | <b>Carico aggiuntivo (*1)</b> |                          |                         | <b>PAT</b>           |                       |                               |
| Abitanti insediati                                | Standard (mq)  | mc                            | nuovi abitanti 243 mc/ab | nuovi standard 30 mq/ab | Abitanti futuri      | Standard legge (mq)   | differenza standard (mq) (*2) |
| 169                                               | 122.002        | 260                           | 1                        | 30                      | 170                  | 5.100                 | + 116.902                     |
| A.T.O. 2.1                                        |                |                               |                          |                         | Abitanti futuri      | dotaz. effettiva (mq) |                               |
| Totali                                            |                |                               |                          |                         | <b>170</b>           | <b>5.100</b>          |                               |
| <b>b) non residenziale</b>                        |                |                               |                          |                         |                      |                       |                               |
| tipo                                              | esistenti (mq) |                               | futuri (mq)              |                         | Standard futuri (mq) |                       |                               |
| commerciale                                       | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |
| direzionale                                       | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |
| produttivo                                        | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |
| turistico                                         | 0              |                               | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale a seconda che si tratti di zona attuata / non attuata):
- z.t.o. C1 speciale mq 166
  - z.t.o. E2 mq 4.967.188
  - z.t.o. E3 mq 765.911
  - z.t.o. F (Fc): mq 122.002
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 72 N.T.): mq 0,00 (v. riquadro “Zona F – servizi”)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 122.022 – mq 0,00 = mq 122.022
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (aree / ambiti di urbanizzazione consolidata): mc 260
- z.t.o. F di maggiore rilevanza (area ricreativa a verde destinata a campo golf) introdotta con il P.A.T.: mq 482.810 (v. identificativo 53)
- N.B.: Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione (ALLEGATO A alla D.G.R.V. n. 3650 del 25 novembre 2008 - Lettera C – SAU)
- (\*2) di cui mq 30 da compensare, mediante recupero, negli ambiti di edificazione diffusa (di cui all'art. 39 N.T.)

| A.T.O. 2.2 agro - rurale<br>mq. 5.276.799 |                |                        |                          |                         |                      |                       |                               |
|-------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| a) residenziale                           |                |                        |                          |                         |                      |                       |                               |
| Stato Attuale (*)                         |                | Carico aggiuntivo (*1) |                          |                         | PAT                  |                       |                               |
| Abitanti insediati                        | Standard (mq)  | mc                     | nuovi abitanti 243 mc/ab | nuovi standard 30 mq/ab | Abitanti futuri      | Standard legge (mq)   | differenza standard (mq) (*2) |
| 208                                       | 0              | 320                    | 1                        | 26.643                  | 209                  | 6.270                 | + 20.373                      |
| A.T.O. 2.2                                |                |                        |                          |                         | Abitanti futuri      | dotaz. effettiva (mq) |                               |
| Totali                                    |                |                        |                          |                         | <b>209</b>           | <b>26.643</b>         |                               |
| b) non residenziale                       |                |                        |                          |                         |                      |                       |                               |
| tipo                                      | esistenti (mq) |                        | futuri (mq)              |                         | Standard futuri (mq) |                       |                               |
| commerciale                               | 0              |                        | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |
| direzionale                               | 0              |                        | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |
| produttivo                                | 9.340          |                        | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |
| turistico                                 | 0              |                        | 0                        |                         | 0                    |                       |                               |

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale a seconda che si tratti di zona attuata / non attuata):
- z.t.o. C1 speciale mq 20.673
  - z.t.o. D1 mq 9.340
  - z.t.o. E2 mq 4.532.785
  - z.t.o. E3 mq 480.799
  - edifici produttivi in zone non omogenee (L.R. 11/87) mq 2.421
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (aree / ambiti di urbanizzazione consolidata): mc 320
- z.t.o. F (attività sportiva – tiro dinamico) introdotta con il P.A.T.: mq 26.613 (v. identificativo 50+51)
- N.B.: Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione (ALLEGATO A alla D.G.R.V. n. 3650 del 25 novembre 2008 - Lettera C – SAU)
- nuovi standard: mq 30 relativi ai nuovi abitanti (1) + mq 26.613 (zona F) = mq 26.643
- (\*2) di cui mq 30 da compensare, mediante recupero, negli ambiti di edificazione diffusa (di cui all'art. 39 N.T.)

### **A.T.O. 3.1 – Insediativo - residenziale**



#### **Principali azioni strategiche previste per l'A.T.O.**

- confermare le vigenti capacità edificatorie residue del P.R.G., mentre per quanto riguarda la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo, all'urbanizzazione consolidata e agli ambiti di edificazione diffusa riportate nella Carta della trasformabilità, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di P.I.;
- pervenire alla dotazione di servizi per le aree residenziali nella misura di almeno 30 mq/ab (standard).
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.
- prevedere la realizzazione di opere stradali di messa in sicurezza della viabilità;
- riqualificare e riordinare il costruito esistente che non risulta adeguato ai livelli quantitativi che gli attuali standard di vita richiedono;
- utilizzare i terreni interclusi, al fine di riorganizzare e riqualificare il territorio in particolare quello di frangia urbana;
- prevedere nuove zone di espansione solo in aree contigue al tessuto insediativo esistente;
- prevedere la rimarginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
- prevedere la rifunzionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
- prevedere il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici P.U.A. a garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);
- riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e

architettonica;

- incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;
- organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

#### Descrizione del territorio

V. relazione e VAS

#### Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

V. relazione e VAS

#### Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

| A.T.O. 3.1 insediativo - residenziale<br>mq. 5.239.878 |                |                        |                          |                         |                      |                            |                          |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| a) residenziale                                        |                |                        |                          |                         |                      |                            |                          |
| Stato Attuale (*)                                      |                | Carico aggiuntivo (*1) |                          |                         | PAT                  |                            |                          |
| Abitanti insediati                                     | Standard (mq)  | mc                     | nuovi abitanti 243 mc/ab | nuovi standard 30 mq/ab | Abitanti futuri      | Standard legge (mq)        | differenza standard (mq) |
| 2.849                                                  | 114.857        | 100.814                | 415                      | 68.071                  | 3.264                | 97.920                     | + 85.008                 |
| A.T.O. 3.1                                             |                |                        |                          |                         | Abitanti futuri      | dotaz. effettiva (mq) (*2) |                          |
| Totali                                                 |                |                        |                          |                         | <b>3.264</b>         | <b>182.928</b>             |                          |
| b) non residenziale                                    |                |                        |                          |                         |                      |                            |                          |
| tipo                                                   | esistenti (mq) |                        | futuri (mq)              |                         | Standard futuri (mq) |                            |                          |
| commerciale                                            | 23.041         |                        | 0                        |                         | 0                    |                            |                          |
| direzionale                                            | 0              |                        | 0                        |                         | 0                    |                            |                          |
| produttivo                                             | 30.912         |                        | 0                        |                         | 0                    |                            |                          |
| turistico                                              | 0              |                        | 0                        |                         | 0                    |                            |                          |

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale a seconda che si tratti di zona attuata / non attuata):
- z.t.o. A mq 109.859
  - z.t.o. B mq 20.079
  - z.t.o. C1 mq 271.916
  - z.t.o. C1 speciale mq 139.242
  - z.t.o. C2 mq 86.131
  - z.t.o. D1 mq 30.912
  - z.t.o. D2 mq 23.041
  - z.t.o. E2 mq 2.821.925

- z.t.o. E3 mq 1.200.229
- edifici produttivi in zone non omogenee (L.R. 11/87) mq 22.669
- z.t.o. F (Fa, Fb, Fc, Fd): (22.096+35.507+63.912+26.627) mq 148.142
- z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 72 N.T.): mq 30.284 (v. riquadro “Stima delle aree a vocazione SAT” identificativo 27+28+29+31+32+33+34+35+36+37+38+44+45+46+47+48+49)
- z.t.o. F ritenuta non compatibile con il PAT (ora edificazione diffusa): mq 3.001 (v. riquadro “Stima delle aree a vocazione SAT” identificativo 26)
- z.t.o. F stato attuale: mq 148.142 – mq (30.284+3.001) = mq 114.857

(\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (aree / ambiti di urbanizzazione consolidata): mc 4.340

oltre:

a) residuo PRG:

- mc 3.525 (v. identificativo 2 – z.t.o. C2/9)
- mc 7.023 (v. identificativo 3 – z.t.o. C2/12)
- mc 2.813 (v. identificativo 4 – z.t.o. C1S/17)

totale mc 13.361

b) PAT:

- mc 5.850 (v. identificativo 5)
- mc 1.850 (v. identificativo 6)
- mc 16.400 (v. identificativo 7)
- mc 9.400 (v. identificativo 8)
- mc 6.300 (v. identificativo 9)
- mc 6.250 (v. identificativo 10)
- mc 9.850 (v. identificativo 12)
- mc 4.450 (v. identificativo 13)
- mc 22.763 (v. identificativo 14)

totale mc 83.113

per un totale complessivo di mc 100.814 (4.340+13.361+83.113)

- z.t.o. F (parco giardino) introdotta con il P.A.T.: mq 25.048 (v. identificativo 52)

N.B.: Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione (ALLEGATO A alla D.G.R.V. n. 3650 del 25 novembre 2008 - Lettera C – SAU)

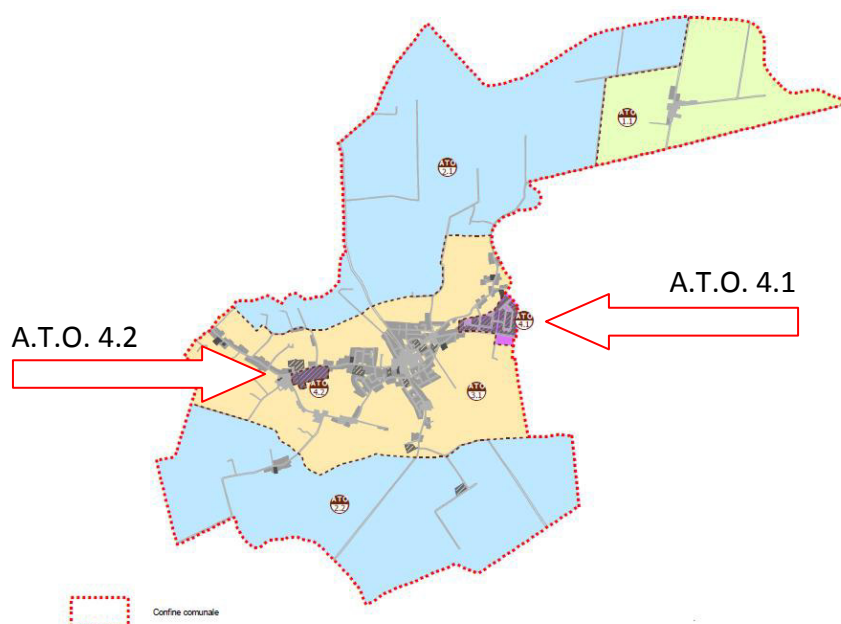
- z.t.o. F/speciale (depositi attrezzi) introdotte con il P.A.T.: mq 5.831 (v. identificativo 15) – volume massimo insediabile: mc 2.500
- z.t.o. F/speciale (impianti sportivi coperti / scoperti) introdotte con il P.A.T.: mq 24.742 (v. identificativo 16) – volume massimo insediabile (impianti sportivi coperti): mc 25.500

nuovi standard: mq 12.450 relativi ai nuovi abitanti (ab. 415 X 30 mq/ab) + mq 25.048 (zona F parco giardino, identificativo 52) + mq 5.831 (zona F/speciale dep. attr., identificativo 15) + mq 24.742 (z.t.o. F /speciale, identificativo 16) = mq 68.071

(\*2) DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:

mq 114.857 + mq 68.071 = mq 182.928

## A.T.O. 4.1 / 4.2 – Insediativo - produttivo



### Principali azioni strategiche previste per l'A.T.O.

- confermare le strategie e la configurazione dei nuclei produttivi comunali, così come previsti dal P.R.G., al fine di ottimizzarne l'uso e consentire il trasferimento in zona propria delle attività produttive sparse;
- prevedere la realizzazione di opere stradali di messa in sicurezza della viabilità;
- attribuire funzioni;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

### Descrizione del territorio

V. relazione e VAS

### Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

V. relazione e VAS

### Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

| A.T.O. 4.1 insediativo - produttivo<br>mq. 182.078 |               |                   |                          |                         |                 |                       |                          |
|----------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| a) residenziale                                    |               |                   |                          |                         |                 |                       |                          |
| Stato Attuale (*)                                  |               | Carico aggiuntivo |                          |                         | PAT             |                       |                          |
| Abitanti insediati                                 | Standard (mq) | mc                | nuovi abitanti 243 mc/ab | nuovi standard 30 mq/ab | Abitanti futuri | Standard legge (mq)   | differenza standard (mq) |
| 26                                                 | 11.889        |                   |                          |                         | 26              | 780                   | + 11.109                 |
| A.T.O. 4.1                                         |               |                   |                          |                         | Abitanti futuri | dotaz. effettiva (mq) |                          |
| Totali                                             |               |                   |                          |                         | 26              | 11.889                |                          |

| b) non residenziale |                |                  |                      |
|---------------------|----------------|------------------|----------------------|
| tipo                | esistenti (mq) | futuri (mq) (*1) | Standard futuri (mq) |
| commerciale         | 0              | 0                | 0                    |
| direzionale         | 8.563          | 0                | 0                    |
| produttivo          | 96.284         | 14.833           | 1.484                |
| turistico           | 0              | 0                | 0                    |

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale a seconda che si tratti di zona attuata / non attuata):
- z.t.o. C1 speciale mq 1.050
  - z.t.o. D1 mq 96.284
  - z.t.o. D2 mq 8.563
  - z.t.o. E2 mq 28.624
  - z.t.o. E3 mq 123
  - edifici produttivi in zone non omogenee (L.R. 11/87) mq 14
  - z.t.o. F (Fb, Fc, Fd): (1.171+11.598+5.465) mq 18.234
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 72 N.T.): mq 6.345 (v. riquadro “Stima delle aree a vocazione SAT” identificativo 39+40+41+42+43)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 18.234 – mq 6.345 = mq 11.889
- (\*1) z.t.o. D1 di espansione prevista dal P.A.T.:

| Polo Produttivo da “potenziare” e “riqualificare” |                 |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| P.T.C.P. vigente: art.li 31 e 33 N.T. - Conselve  |                 |                             |
| a = Superficie z.t.o. “D”                         | b = non attuata | ampliam. max. = a X 5% (*1) |
| <b>296.675</b>                                    | <b>92.676</b>   | <b>14.833</b>               |

- superficie territoriale (St): mq 14.833
- standard (art. 31, c. 3, lett. b) L.R. n. 11/2004 e s.m.i. nella misura di mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone): (14.833 / 100) X 10 = mq 1.484 (ambito P.U.A.)

| A.T.O. 4.2 insediativo - produttivo<br>mq. 58.012 |                |                   |                          |                         |                 |                       |                               |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| a) residenziale                                   |                |                   |                          |                         |                 |                       |                               |
| Stato Attuale (*)                                 |                | Carico aggiuntivo |                          |                         | PAT             |                       |                               |
| Abitanti insediati                                | Standard (mq)  | mc                | nuovi abitanti 243 mc/ab | nuovi standard 30 mq/ab | Abitanti futuri | Standard legge (mq)   | differenza standard (mq) (*2) |
| 46                                                | 0              |                   |                          |                         | 46              | 1.380                 | - 1.380                       |
| A.T.O. 4.2                                        |                |                   |                          |                         | Abitanti futuri | dotaz. effettiva (mq) |                               |
| Totali                                            |                |                   |                          |                         | <b>46</b>       | <b>1.380</b>          |                               |
| b) non residenziale                               |                |                   |                          |                         |                 |                       |                               |
| tipo                                              | esistenti (mq) | futuri (mq)       |                          | Standard futuri (mq)    |                 |                       |                               |
| commerciale                                       | 8.894          | 0                 |                          | 0                       |                 |                       |                               |
| direzionale                                       | 0              | 0                 |                          | 0                       |                 |                       |                               |
| produttivo                                        | 48.901         | 0                 |                          | 0                       |                 |                       |                               |
| turistico                                         | 0              | 0                 |                          | 0                       |                 |                       |                               |

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)

z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale a seconda che si tratti di zona attuata / non attuata):

- z.t.o. A mq 48
- z.t.o. D1 mq 48.901
- z.t.o. D2 mq 8.894
- z.t.o. E2 mq 61
- z.t.o. E3 mq 4
- z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 72 N.T.): mq 0,00 (v. riquadro “Zona F – servizi”)

(\*1) da recuperare nell’ambito dell’A.T.O. per le zone ancora da attuare

\*\*\*\*\*



Riepilogo complessivo:

|                               |                        | A.T.O. 1.1                 | A.T.O. 2.1    | A.T.O. 2.2            | A.T.O. 3.1                 | A.T.O. 4.1               | A.T.O. 4.2               |                        |
|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| residenziale                  |                        | ambientale - paesaggistico | agro - rurale | agro - rurale         | insediativo - residenziale | insediativo - produttivo | insediativo - produttivo | totale                 |
| stato attuale                 | superficie (mq)        | 2.103.094                  | 6.019.652     | 5.276.799             | 5.239.878                  | 182.078                  | 58.012                   | 18.879.513             |
|                               | abitanti attuali       | 114                        | 169           | 208                   | 2.849                      | 26                       | 46                       | 3.412                  |
|                               | standard attuali (mq)  | 550                        | 122.002       | 0                     | 114.857                    | 11.889                   | 0                        | 249.298                |
| carico agg. res.              | carico aggiuntivo (mc) | 180                        | 260           | 320                   | 100.814 <sup>(2)</sup>     |                          |                          | 101.574 <sup>(6)</sup> |
|                               | nuovi abitanti teorici | 1                          | 1             | 1                     | 415                        |                          |                          | 418 <sup>(7)</sup>     |
|                               | nuovi standard         | 30                         | 30            | 26.643 <sup>(1)</sup> | 68.071 <sup>(3)</sup>      |                          |                          | 94.774                 |
| non residenziale (produttivo) |                        |                            |               |                       |                            |                          |                          |                        |
| esistenti (mq)                |                        | 0                          | 0             | 0                     | 53.953                     | 104.847                  | 57.795                   | (*)                    |
| futuri (mq)                   |                        | 0                          | 0             | 0                     | 0                          | 14.833 <sup>(5)</sup>    | 0                        | (*)                    |
| standard futuri (mq)          |                        | 0                          | 0             | 0                     | 0                          | 1.484                    | 0                        |                        |
| PAT                           | residenziale           |                            |               |                       |                            |                          |                          |                        |
|                               | abitanti futuri        | 115                        | 170           | 209                   | 3.264                      | 26                       | 46                       | 3.830                  |
|                               | standard futuri (mq)   | 3.450                      | 5.100         | 26.643                | 182.928 <sup>(4)</sup>     | 11.889                   | 1.380                    | 231.390 <sup>(8)</sup> |
|                               | produttivo             |                            |               |                       |                            |                          |                          |                        |
|                               | futuri (mq)            | 0                          | 0             | 0                     | 0                          | 14.833                   | 0                        |                        |
|                               | standard futuri (mq)   | 0                          | 0             | 0                     | 0                          | 1.484                    | 0                        |                        |

(1) di cui mq 26.613 z.t.o. F introdotta con il P.A.T. (v. identificativo 50+51)

(2) di cui:

- mc 5.850 (St mq 11.700) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 5) mq 11.700 (S.A.T.)
- mc 1.850 (St mq 3.700) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 6) mq 3.700 (S.A.T.)
- mc 16.400 (St mq 32.800) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 7) mq 32.800 (S.A.T.)
- mc 9.400 (St mq 18.800) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 8) mq 18.800 (S.A.T.)
- mc 6.300 (St mq 12.600) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 9) mq 12.600 (S.A.T.)
- mc 6.250 (St mq 12.500) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 10) mq 12.500 (S.A.T.)
- mc 9.850 (St mq 19.700) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 12) mq 19.700 (S.A.T.)
- mc 4.450 (St mq 8.900) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 13) mq 8.900 (S.A.T.)
- mc 22.763 (St mq 46.136) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 14) mq 46.136 (S.A.T.)

(3) di cui: mq 12.450 relativi ai nuovi abitanti teorici (ab. 415 X 30 mq/ab) +  
mq 25.048 (zona F parco giardino, identificativo 52) +  
mq 5.831 (zona F/speciale dep. attr., identificativo 15) +  
mq 24.742 (z.t.o. F /speciale, identificativo 16)

(4) di cui:

- mq 24.742 – F / speciale (imp. sport. coperti / scoperti) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 16) mq 24.742 (S.A.T.)
- mq 5.831 – F / speciale (depositi attrezzi) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 15) mq 5.831 (S.A.T.)

(5) ai fini S.A.T.

mq 14.833 (S.A.T.)

**Totale S.A.T. (St): mq 212.242**

(6) di cui mc 83.113 introdotti con il P.A.T.

(7) di cui mc 83.113/243 mc/ab (ind. medio) = 342 abitanti introdotti con il P.A.T.

(8) pari a 60 mq/ab circa

(\*) allo stato attuale (nel P.R.G., superficie territoriale complessiva):

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| a = Superficie z.t.o. "D" | b = non attuata |
| <b>296.675</b>            | <b>92.676</b>   |

**Prontuario operativo per l'attuazione degli ambiti preferenziali di sviluppo**  
**(ALLEGATO E alla RELAZIONE)**

---

## **1. AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO – RESIDENZIALE**

### **1.1 Premesse**

Le aree di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” di tipo residenziale individuate nella Carta della trasformabilità, cioè le parti del territorio ove è possibile inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione residenziale, definendone modalità di intervento, destinazioni d’uso e indici edilizi.

Fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente, così come confermati dal P.A.T., l’individuazione del perimetro delle aree di espansione residenziale è ordinata dalle seguenti regole:

- la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione”, così come individuati dal P.A.T., fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche; essa deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua;
- l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopeditoni;
- la nuova espansione edilizia residenziale deve essere prevista, sulla scorta dei criteri e modalità applicative della perequazione urbanistica;
- tutte le nuove aree di espansione dovranno essere assoggettate a P.U.A. (art. 19 L.R. n. 11/2004).

Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti; la localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:

- aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi (secondo gli standard di qualità e le dotazioni previsti dal P.I. stesso);
- aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
- altre aree trasformabili meno significative, compreso interventi di completamento di dimensione limitata, non interessate da vincoli (o prossime agli stessi), ambiti di tutela, invariati, fragilità.

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti residenziali, prevede un’idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato per gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.).

Le attrezzature ed i servizi (pubblici / privati di uso pubblico), in generale, riguardano:

- l’istruzione;
- l’assistenza, i servizi sociali e sanitari anche di tipo integrato (compreso quelli che erogano prestazioni di assistenza, anche residenziale extraospedaliera, a ciclo continuativo e/o diurno di carattere intensivo ed estensivo, compreso i servizi da offrire a persone non autosufficienti, di norma anziani);
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le nuove centralità urbane con particolare riferimento al sistema “piazza”, gli spazi aggregativi e le aree pubbliche in generale;
- gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- gli elementi di riqualificazione urbana.

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

- relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico (lo standard per abitante teorico è quantificato in mc. 150 di volume residenziale lordo);
- relativamente all’industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;

- relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il P.A.T. articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun A.T.O..

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla L.R. n. 33/2002 e s.m.i. e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

## 1.2 Perequazione urbanistica

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

A partire dalle indicazioni normative contenute nell'art. 35 della L.R. n. 11/2004 il processo attuativo della perequazione urbanistica è il seguente:

- il P.I., i P.U.A., i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
- i P.U.A., i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata definiscono le aree di concentrazione dell'edificato e le dotazioni territoriali oggetto di cessione.

Con il Piano degli Interventi vengono individuate le aree destinate alla trasformazione urbanistica valutandone le caratteristiche urbanistiche, ovvero i vincoli e le funzioni previste dallo strumento urbanistico vigente, nonché le qualità intrinseche. Sulla base di tale ricognizione il P.I. avrà quindi il compito di individuare gli ambiti di applicazione, elaborare la classificazione dei suoli e di identificare le capacità edificatorie associate alle regole perequative e di definire le regole di trasformazione.

Ad ogni classe viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati, sia a quelle ad usi pubblici; i suoli soggetti a perequazione sono quindi suddivisi in comparti, al cui interno i proprietari si dovranno accordare per attuare le previsioni del Piano; la fase di sviluppo dei comparti è demandata alla pianificazione attuativa che dettaglia e specifica i contenuti della pianificazione di carattere generale.

In base al principio perequativo, i proprietari dei suoli destinati alle dotazioni territoriali ed infrastrutture pubbliche sono titolari di diritti edificatori che possono essere impiegati sulle aree predisposte dal P.I. a tale scopo; i proprietari dei suoli destinati all'edificazione privata impiegano la capacità edificatoria sulle aree di loro proprietà e "ospitano" i diritti di eventuali altri proprietari; la condizione necessaria per l'attuazione dei comparti è rappresentata dall'accordo con la proprietà circa la cessione gratuita delle dotazioni territoriali previste dallo strumento urbanistico.

La perequazione urbanistica si applica di norma alle sole aree destinate a trasformazione urbanistica, ovvero alle aree che nel Piano sono destinate a mutare sotto il profilo funzionale, morfologico o edilizio sulla base di rinnovate indicazioni normative e progettuali.

Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:

- aree di trasformazione e riqualificazione caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente, ovvero da trasformazioni del disegno stesso; questa tipologia di aree è rappresentata, ad esempio, dalle aree dismesse, da aree sotto utilizzate destinate ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio urbano;
- aree a servizi non attuate, ovvero le aree che il P.R.G. indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- aree che da agricole divengono urbane, poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.

In questa prospettiva, le aree del centro edificato, il tessuto consolidato e le aree confermate alla funzione agricola non sono, di norma, oggetto di trasformazione e sviluppo urbanistico e quindi non sono destinate a divenire ambiti di applicazione della perequazione urbanistica; unica eccezione è rappresentata da eventuali aree di completamento nelle quali trasformazioni di rilievo (cambi d'uso estesi, vuoti urbani da saturare, ambiti nei quali sono decaduti i

vincoli preordinati all'esproprio, ecc.) possono essere subordinati – in relazione alla scala degli interventi – ad una consistente integrazione o al rinnovo delle opere di urbanizzazione.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito per tramite del P.I., gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, qualora ritenuto necessario, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica prevedendo nelle zone residenziali soggette a P.U.A. quote di superficie o di volume di riserva non inferiore al 20% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

Di diritto possono far parte dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate alle dotazioni territoriali (servizi), ad esclusione di quelle già in disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T., qualora ritenute idonee – dal punto di vista morfologico e funzionale – a garantire l'efficienza e l'efficacia del servizio.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità della vita, degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione e dei servizi in conformità agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e della sostenibilità di cui al Rapporto Ambientale, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica.

Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione di cui alle presenti norme.

### 1.3 Il P.U.A. perequato

Il P.U.A. perequato:

- definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani attuativi di cui all'Art. 19 della L.R. n. 11/2004;
- indicherà, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
- La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento

(nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della “convenienza pubblica” a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo.

Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:

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

Ai sensi dell’Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, il P.I. per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.; in questo caso l’Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A..

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

#### 1.4 Le modalità di applicazione

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

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l’Amministrazione comunale banditrice intende perseguire all’interno di ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I.;
- l’indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale (mc/mq) del P.U.A. in funzione della quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal P.A.T.;
- destinazioni d’uso e parametri dimensionali;
- schema tipo di atto unilaterale d’obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti con i seguenti contenuti minimi:
  - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l’analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell’investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l’ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - garanzie di carattere finanziario;
  - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
  - schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

Prima dell’adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti – titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana

e la maggiore convenienza pubblica – atti unilaterali d’obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:

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

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

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

In generale nell’ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell’area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell’area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti parteciperanno pro-quota all’attuazione (ovvero proporzionalmente alla proprietà goduta) ed all’edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale verrà applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico (dotazioni di servizi).

L’attuazione delle aree di perequazione avverrà con riferimento alle seguenti definizioni:

▪ **Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (St)**

Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione. Il perimetro sarà individuato in sede di P.L., nel rispetto delle indicazioni previste in sede di P.A.T..

▪ **Superficie edificabile privata (SEpr)**

Individua l’area sulla quale andrà concentrata l’edificazione da attuarsi a cura della parte privata (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità carrabile e ciclo-pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi ed il verde (standard primari).

▪ **Superficie edificabile pubblica (SEpu) – soltanto nelle zone di perequazione di tipo integrato**

Individua l’area sulla quale andrà concentrata l’edificazione residenziale pubblica, compresa l’eventuale destinazione a P.E.E.P.. In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.

▪ **Superficie a Servizi (Ss)**

Individua l’area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.

▪ **Indice di Permeabilità (Ip)**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie di zona a cui si riferisce. L’indice di permeabilità Ip è espresso in percentuale.

In particolare per gli ambiti di sviluppo insediativo – produttivo, gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

\*\*\*\*\*

Seguono, a mero titolo di esempio, dei modelli di schede di attuazione normativa delle zone di perequazione (normale e di tipo integrata con l'edificazione residenziale pubblica, compreso P.E.E.P.); i valori numerici percentuali indicati tra parentesi sono indicativi.



| <b>Scheda di progetto tipo n. 01</b> |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| TIPO DI AREA                         | ZONA DI PEREQUAZIONE        |
| NUMERO ORDINE                        | .....                       |
| MODALITA' DI INTERVENTO              | Piano Urbanistico Attuativo |
| SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA       | St = .....                  |

| <b>Specifiche:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1)<br>ripartizione<br>funzionale | <ul style="list-style-type: none"> <li>superficie edificabile privata (SEpr): non superiore al ..... (40%) di St;</li> <li>superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al ..... (60%) di St;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2)<br>indici urbanistici         | <ul style="list-style-type: none"> <li>indice di edificabilità privata: ..... (0,40) mc/mq St;</li> <li>altezza massima: m. .... salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3)<br>destinazioni d'uso         | <ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale minima: ..... (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata;</li> <li>residuo flessibile: ..... (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4)<br>standard                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>capacità insediativa: ..... ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);</li> <li>nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5)<br>indici ecologici           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ip (indice di permeabilità): non inferiore al ..... (30%) di SEpr e ..... (60%) di St</li> <li>Alberature: non inferiore a ..... (40) unità/Ha</li> <li>Arbusti: non inferiore a ..... (60) unità/Ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6)<br>prescrizioni<br>speciali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).</li> <li>Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> <li>Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</li> <li>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</li> <li>Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</li> </ul> |

| <b>Scheda di progetto tipo n. 02</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TIPO DI AREA</b>                   | <b>ZONA DI PEREQUAZIONE di tipo INTEGRATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>NUMERO ORDINE</b>                  | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>        | <b>Piano Urbanistico Attuativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA</b> | <b>St = .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Specifiche:</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)<br><i>ripartizione funzionale</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr): non superiore al ..... (20-50%) di St;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al ..... (30-60%) di St;</li> <li>• superficie edificabile pubblica (SEpu) non superiore al ..... (20%) di St.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2)<br><i>indici urbanistici</i>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: ..... (0,20 - 0,50) mc/mq St;</li> <li>• indice di edificabilità pubblica: ..... (0,20) mc/mq St;</li> <li>• altezza massima: m. .... salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3)<br><i>destinazioni d'uso</i>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: ..... (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata;</li> <li>• 100% del volume insediabile per l'edificazione pubblica;</li> <li>• residuo flessibile: ..... (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4)<br><i>standard</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa: ..... .ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);</li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5)<br><i>indici ecologici</i>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al ..... (30%) di SEpr e ..... (50%) di St</li> <li>• Alberature: non inferiore a ..... (40) unità/Ha</li> <li>• Arbusti: non inferiore a ..... (60) unità/Ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6)<br><i>prescrizioni speciali</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).</li> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> <li>• Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</li> <li>• Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</li> <li>• Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</li> </ul> |

## 2. AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO – PRODUTTIVO

Per i capitoli:

- 1.1 Premesse
- 1.2 Perequazione urbanistica
- 1.3 Il P.U.A. perequato
- 1.4 Le modalità di applicazione

viene fatto esplicito riferimento a quanto precedentemente trattato per gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale.

Nello specifico l'attuazione avverrà con riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale di zona (St)**  
Individua la superficie territoriale della zona produttiva. Il perimetro sarà individuato in sede di P.I., nel rispetto delle indicazioni previste in sede di P.A.T..
- **Superficie coperta (S.c.)**  
..... v. P.I.
- **Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)**  
..... v. P.I.
- **Superficie a Servizi (Ss)**  
Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.
- **Indice di Permeabilità (Ip)**  
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie di zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità Ip è espresso in percentuale.

Gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte della superficie coperta prevista nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

Vengono espressamente richiamate le "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi" (Quaderno n. 5 del P.T.C.P. vigente).

Seguono, a mero titolo di esempio, modello di scheda di attuazione normativa della zona di perequazione; i valori indicati tra parentesi sono indicativi.

| <b>Scheda di progetto tipo</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TIPO DI AREA</b>                   | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>NUMERO ORDINE</b>                  | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>        | Piano Urbanistico Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA</b> | St = .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Specifiche:</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1)<br>ripartizione funzionale         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile (fondiaria) non superiore al ..... (65%) di St;</li> <li>• superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico non inferiore al ..... (35%) di St, da destinare a parcheggi e a verde (servizi);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2)<br>indici urbanistici              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S.c. .... (60%) della superficie fondiaria (lotto edificabile);</li> <li>• altezza massima: m. .... salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3)<br>destinazioni d'uso              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• industriali, artigianali e commerciali; sono ammessi servizi pubblici e/o di interesse pubblico, purché convenzionati.</li> <li>• destinazione commerciale: nella misura massima del ..... (30%) della s.l.p., tipo di strutture: secondo indicazioni del P.I.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4)<br>standard                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone; relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento).</li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5)<br>indici ecologici                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al ..... (30%) di St</li> <li>• Alberature: non inferiore a ..... (70) unità/Ha</li> <li>• Arbusti: non inferiore a ..... (100) unità/Ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6)<br>prescrizioni speciali           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta, tramite una o più delle modalità di intervento previste (aree da adibire a bosco di pianura, energie alternative, efficienza energetica, acquisto crediti di emissione).</li> <li>• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kW per ogni fabbricato. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).</li> <li>• Per gli edifici di nuova costruzione con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio a decorrere dal 1° giugno 2014 dovrà obbligatoriamente essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento edilizio comunale.</li> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nello specifico Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile;</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</i></li></ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE O RICONVERSIONE

con potenzialità di tipo residenziale

All'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono comprese zone parzialmente o totalmente edificate per le quali dovranno essere avviate forme organiche di riqualificazione anche mediante l'attuazione di programmi volti alla riabilitazione funzionale degli immobili esistenti e delle attrezzature di livello locale, nonché il miglioramento dell'accessibilità pedonale e degli spazi di aggregazione sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e di tutela dei beni culturali.

Il perimetro degli ambiti di riqualificazione urbana e le modalità di attuazione verranno individuati in sede di P.I. e avranno l'obiettivo di consentire la ricomposizione urbanistico-edilizia, di concretizzare l'aggiornamento funzionale di queste aree, in sintonia con le destinazioni delle zone limitrofe e per le destinazioni pubbliche previste, che richiedono di essere meglio integrate nel nuovo contesto urbano.

Per i capitoli:

1.1 Premesse

1.2 Perequazione urbanistica

1.3 Il P.U.A. perequato

1.4 Le modalità di applicazione

viene fatto esplicito riferimento a quanto precedentemente trattato per gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale.

Nello specifico l'attuazione delle aree di riqualificazione avverrà con riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (St)**

Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione. Il perimetro sarà individuato in sede di P.I., nel rispetto delle indicazioni previste in sede di P.A.T..

- **Superficie edificabile privata (SEpr)**

Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte privata (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità carrabile e ciclo-pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi ed il verde (standard primari).

- **Superficie edificabile pubblica (SEpu) – soltanto nelle zone di perequazione di tipo integrato**

Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione residenziale pubblica, compresa l'eventuale destinazione a P.E.E.P.. In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.

- **Superficie a Servizi (Ss)**

Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.

- **Indice di Permeabilità (Ip)**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie di zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità Ip è espresso in percentuale.

Gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e

s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

\*\*\*\*\*

Seguono, a mero titolo di esempio, modello di scheda di attuazione normativa della zona di perequazione; i valori indicati tra parentesi sono indicativi.

| <b>Scheda di progetto tipo</b>        |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>TIPO DI AREA</b>                   | <b>ZONA DI RICONVERSIONE</b>       |
| <b>NUMERO ORDINE</b>                  | .....                              |
| <b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>        | <i>Piano Urbanistico Attuativo</i> |
| <b>SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA</b> | <i>St = .....</i>                  |

| <b>Specifiche:</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1)<br><i>ripartizione funzionale</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr): non superiore al ..... (60%) di St;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al ..... (40%) di St;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2)<br><i>indici urbanistici</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: ..... (0,60) mc/mq St;</li> <li>• altezza massima: m. .... salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3)<br><i>destinazioni d'uso</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: ..... (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata;</li> <li>• residuo flessibile: ..... (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4)<br><i>standard</i>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa: ..... ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5)<br><i>indici ecologici</i>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al ..... (30%) di SEpr e ..... (60%) di St</li> <li>• Alberature: non inferiore a ..... (40) unità/Ha</li> <li>• Arbusti: non inferiore a ..... (60) unità/Ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6)<br><i>prescrizioni speciali</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).</li> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> <li>• Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</li> <li>• Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</li> <li>• Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</li> </ul> |



#### 4. AREE A SERVIZI DI MAGGIORE RILEVANZA INTEGRATI CON LA RESIDENZA

Possono essere comprese in queste zone le aree sostanzialmente libere interne ai tessuti semicentrali e centrali del territorio comunale, destinate prevalentemente alle seguenti funzioni:

- impianti sportivi agonistici ed alle attrezzature complementari;
- attrezzature di interesse comune;
- aree per parcheggio;
- altro;

ambientalmente integrate con nuovi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, insediabili tramite le procedure di perequazione.

Per i capitoli:

1.1 Premesse

1.2 Perequazione urbanistica

1.3 Il P.U.A. perequato

1.4 Le modalità di applicazione

viene fatto esplicito riferimento a quanto precedentemente trattato per gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale.

Gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

\*\*\*\*\*

Seguono, a mero titolo di esempio, modello di scheda di attuazione normativa della zona di perequazione; i valori indicati tra parentesi sono indicativi.

| <b>Scheda di progetto tipo</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TIPO DI AREA</b>                        | <i>Ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>NUMERO ORDINE</b>                       | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>             | <i>Piano Urbanistico Attuativo</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA</b>      | <i>St = .....</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Specifiche:</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1)<br/>ripartizione<br/>funzionale:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>l'area sulla quale collocare la nuova edificazione privata presenterà una superficie tale da garantire che l'indice di edificabilità fondiaria non sia inferiore a 1,00 mc./mq.; quest'ultimo non potrà essere utilizzato per meno del 75% di quello massimo ammesso, anche in tempi diversi, purché previsto all'interno di un progetto di fattibilità che ne garantisca l'utilizzo.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2)<br/>indici urbanistici:</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>indice di edificabilità privata: ..... (0,25) mc/mq St;</li> <li>indice di edificabilità pubblica: ..... (0,05) mc/mq St; i volumi relativi andranno insediati rispettivamente sulla superficie edificabile privata (SEpr) e sulla superficie edificabile pubblica (SEpu) il cui ambito sarà indicato in sede di P.I..</li> <li>attrezzature di interesse comune (Fb); attrezzature a parco, gioco e sport (Fc)</li> <li>altezza massima: m ..... salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3)<br/>destinazioni d'uso:</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale minima: ..... (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata; ..... (100%) per l'edificazione pubblica</li> <li>residuo flessibile: ..... (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4)<br/>standard:</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>capacità insediativa: ..... ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);</li> <li>nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5)<br/>indici ecologici</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ip (indice di permeabilità): non inferiore al ..... (30%) di SEpr e ..... (60%) di St</li> <li>Alberature: non inferiore a ..... (40) unità/Ha</li> <li>Arbusti: non inferiore a ..... (60) unità/Ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6)<br/>prescrizioni<br/>speciali:</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).</li> <li>Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> <li>Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</li> <li>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</li> <li>Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</li> </ul> |

## 5. VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

### 5.1 Fonti rinnovabili

Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Per gli edifici di proprietà privata si richiama quanto già precedentemente descritto in merito alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili: nuovi edifici a destinazione residenziale, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa; nuovi edifici a destinazione produttiva-commerciale-direzionale, installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kW per ogni fabbricato di superficie coperta superiore a 1000 mq. *In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).*

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati prevalentemente con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico non inferiore al 30%.

Per la produzione dell'acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua calda.

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e per l'ottimizzazione nell'uso delle risorse, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- impianti di cogenerazione per destinazioni produttive-terziarie-servizi.

Ove possibile potrà essere sfruttata l'energia geotermica, intesa come forma di energia alternativa e rinnovabile.

### 5.2 Pratiche per la riduzione dei consumi energetici

Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, viene promossa la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, in modo da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei casi di rifacimento della rete di distribuzione del calore.

E' auspicabile il ricorso ad impianti centralizzati con contabilizzazione individuale del calore, in particolare dove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione di quartiere; negli edifici di nuova costruzione devono essere installati sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo energetico di ogni unità abitativa.

Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).

Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

### 5.3 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile viene promossa la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si prevede l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è auspicabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). A questo proposito le coperture dei tetti potranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, potranno essere dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni adeguate. Detta cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non dovrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### 5.3 Reti di scarico e smaltimento delle acque

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.

Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.

Lgs. n. 152/99 e s.m.i. per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

Al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini.

\*\*\*\*\*

**Scheda Norma (tipo)**  
**(ALLEGATO F alla RELAZIONE)**

---

|                                              |             |                                                                   |       |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|-------|
| Comune di <b>AGNA</b><br>Provincia di Padova |             | <b>Piano degli Interventi</b><br>Art. 17 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. |       |
| <b>ATO</b><br>n. ....                        | Località:   | <b>Scheda Norma</b>                                               | ..... |
|                                              | Ubicazione: |                                                                   |       |

## **PARTE I – STATO DI FATTO**

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Situazione <i>ex ante</i>                                               |
| <div style="text-align: center; height: 300px;">sequenza immagini</div> |

legenda (contenuti minimi):

Ortofotopiano – CTRN scala 1:5000 – Perimetro ambito interessato

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Strategia P.A.T.                                                        |
| <div style="text-align: center; height: 300px;">sequenza immagini</div> |

legenda (contenuti minimi):

riproduzione indicazioni Carta della Trasformabilità (1:10.000) – Perim. ambito interessato

**1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA**

.....

.....

.....

.....

**2. VINCOLI E PIANI SOVRAORDINATI**

.....

.....

.....

.....

**3. DIRETTEVE E PRESCRIZIONI DETTATE DAL P.A.T.**

.....

.....

.....

.....

**PARTE II – STATO DI PROGETTO**

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Situazione <i>ex post</i> (variante P.I.)                               |
| <div style="text-align: center; height: 250px;">sequenza immagini</div> |

legenda (contenuti minimi):  
planivolumetrico esemplificativo con riportate tutte le indicazioni utili al caso (1:5.000)

**4. DISPOSIZIONI GENERALI**

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| 4.1 ambito territoriale di riferimento |  |
| 4.2 tipo di ambito e identificazione   |  |
| 4.3 denominazione e localizzazione     |  |
| 4.4 obiettivi e finalità               |  |
| 4.5 funzioni caratterizzanti           |  |
| 4.6 funzioni ammesse                   |  |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 4.7 principali servizi pubblici    |  |
| 4.8 modalità di attuazione         |  |
| 4.9 interventi ammessi (esistente) |  |
| 4.10 altro                         |  |

## 5. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| 5.1 superficie territoriale (St)        |  |
| 5.2 superficie fondiaria (Sf)           |  |
| 5.3 superficie lorda di pavimento (SLP) |  |
| 5.4 superficie dotazione servizi (Ss)   |  |
| 5.5 indice territoriale (It)            |  |
| 5.6 indice fondiario (If)               |  |
| 5.7 volume max. ammissibile             |  |
| 5.8 altezza max. ammissibile            |  |
| 5.9 tipologia ammessa                   |  |
| 5.10 destinazioni d'uso                 |  |
| 5.11 ulteriori aree funzionali          |  |
| 5.12 altro                              |  |

riferimenti:

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 standard              | <ul style="list-style-type: none"> <li>capacità insediativa: ..... ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004; nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.2 indici ecologici      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ip (indice di permeabilità): non inferiore al ..... (30%) di SEpr e ..... (50%) di St</li> <li>Alberature: non inferiore a ..... (40) unità/Ha</li> <li>Arbusti: non inferiore a ..... (60) unità/Ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5.3 prescrizioni speciali | <ul style="list-style-type: none"> <li>Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia).</li> <li>Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> <li>• Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</li> <li>• Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</li> <li>• Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. FUNZIONE URBANISTICA DELLE AREE PUBBLICHE

.....

.....

.....

.....

## PARTE III – PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

### 7. IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI

.....

.....

.....

.....

### 8. IN ORDINE AGLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E GEOTECNICI

.....

.....

.....

.....

### 9. IN ORDINE AGLI ASPETTI LEGATI ALL'IMPATTO ACUSTICO

.....

.....

.....

.....

### 10. ALTRO ORDINE

.....

.....

.....

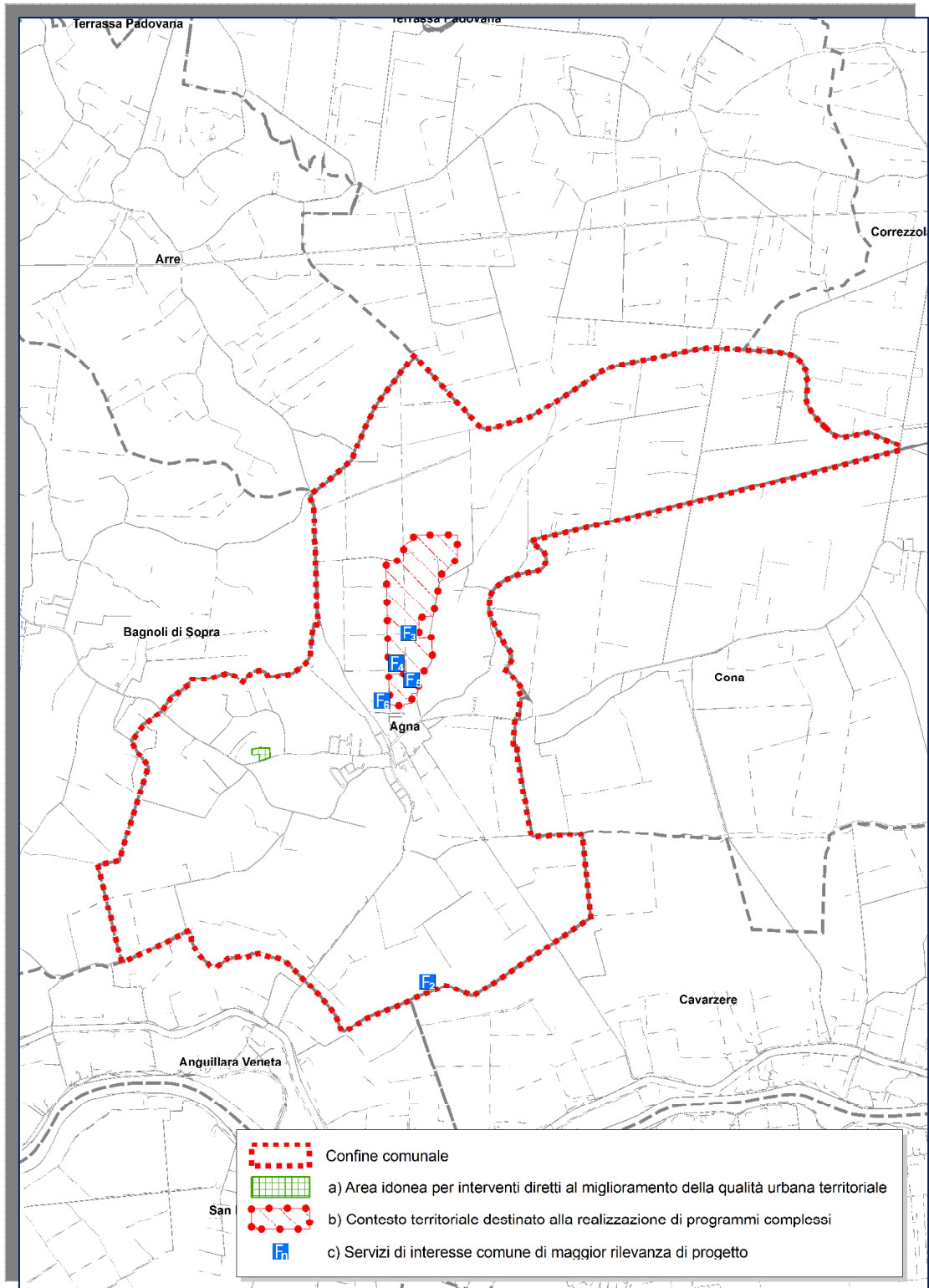
.....



## SCHEDE SINTETICHE

Riepilogo tematismi di interesse:

| TEMATISMO                                                                                  | Rif. Art. N.T. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | 40             |
| b) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi               | 45             |
| c) Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza                        | 44             |



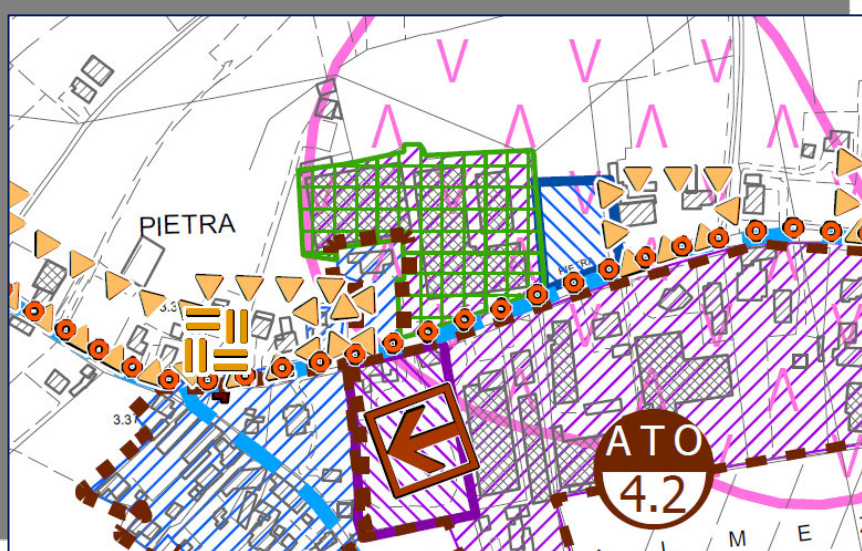
| TEMATISMO                                                                                  | Rif. Art. N.T. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | 40             |



C.T.R.N.



Ortofoto

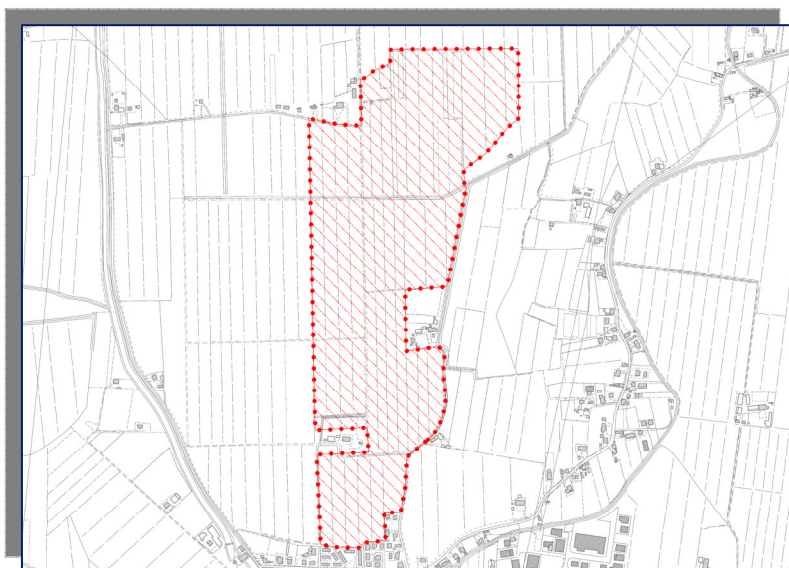


Carta della Trasformabilità

| Relazione esplicativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>a) stato di fatto (con particolare riferimento alla schedatura di cui alla pagina precedente)</i></p> <p>L'area deriva da un'unica proprietà (abitazione e attività lavorazione funghi) fallita negli anni '80, poi frazionata in più porzioni trasferite (dal curatore fallimentare) ad oltre una decina di Ditte (attività) diverse.</p> <p>Le aree scoperte sono rimaste tutte in proprietà condivisa (prevalentemente censite come aree private / viabilità, tranne le porzioni direttamente accessibili dalla comunale Via Pietra).</p> <p>La viabilità interna di servizio denota un carattere provvisorio (mancano le opere di completamento proprie delle urbanizzazioni primarie, quali il manto di asfalto e l'illuminazione pubblica, altro), richiede – quindi – la programmazione / attuazione di un adeguamento infrastrutturale / impiantistico complessivo.</p> <p>L'intera zona, da riqualificare, necessita di un radicale intervento di miglioramento della qualità (territoriale e urbana) e di mitigazione rispetto le aree circostanti (ovest, nord, est) a carattere prevalentemente agricolo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><i>b) obiettivi di trasformazione ritenuti idonei e possibili azioni di miglioramento della qualità urbana e territoriale</i></p> <p>Il P.A.T. individua l'ambito di cui trattasi tra le aree che, per le loro caratteristiche attuali, risultano idonee ad essere oggetto di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture ed a mitigarne l'impatto con le aree circostanti.</p> <p>In generale, le aree di riqualificazione e riconversione comprendono parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo nelle quali, o per l'inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali o del contesto territoriale di appartenenza, sono da favorire la riqualificazione e/o la riconversione, in coerenza con le direttive stabilite, per la materia di cui trattasi, dai livelli di pianificazione superiori.</p> <p>Tenuto conto della specificità dei contesti di intervento, il P.I. persegue specifici obiettivi di riqualificazione e tutela dei contesti stessi e dell'intorno di appartenenza attraverso idonee azioni di mitigazione ambientale, di integrazione e miglioramento dei sistemi di fruizione dell'area stessa (infrastrutture, collegamenti viari, ecc.).</p> <p>Le modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione sono definite, principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dal P.I., nel rispetto delle direttive indicate dal P.A.T.;</li> <li>– con programma integrato di cui all'Art. 16 della L. n. 179/1992;</li> <li>– sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;</li> <li>– accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima.</li> </ul> <p>Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al P.I. adeguato alle direttive sopra richiamate, fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, qualora non dichiarati incompatibili con il P.A.T., nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– interventi diretti nei limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett.) a, b, c e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;</li> <li>– interventi soggetti alla preventiva formazione di P.U.A. – adeguati alle finalità, direttive e prescrizioni dell'art. 40 delle N.T. del P.A.T. – tra quelli previsti dall'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..</li> </ul> |



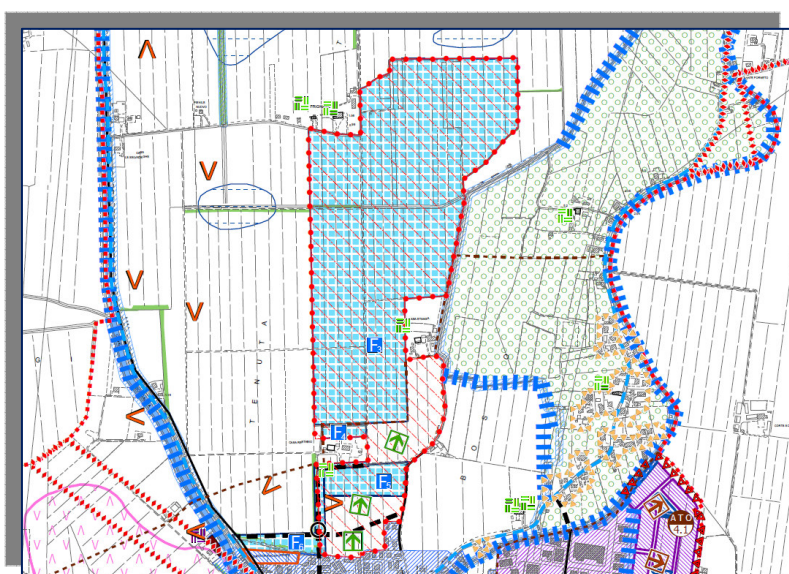
| TEMATISMO                                                                           | Rif. Art. N.T. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>b) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</b> | 45             |



C.T.R.N.



Ortofoto

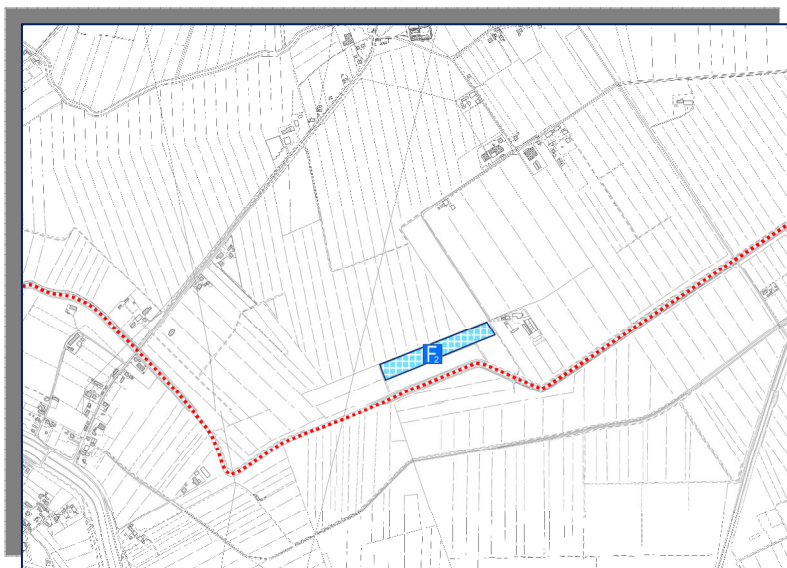


Carta della Trasformabilità

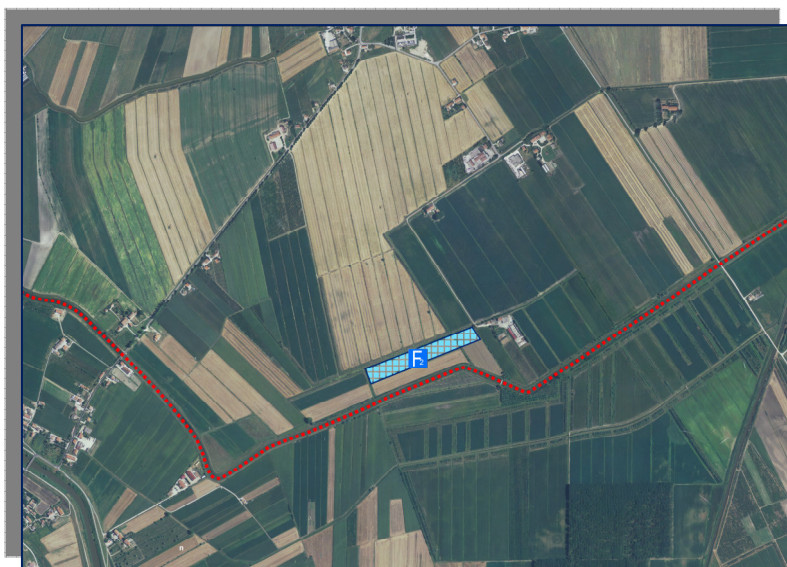
| Relazione esplicativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>a) stato di fatto (con particolare riferimento alla schedatura di cui alla pagina precedente)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>L'ambito d'interesse, posto a nord del Centro Abitato, è attualmente a destinazione agricola. La trasformazione, mediante il programma complesso (azione pubblica e privata), risulta essere utile (necessaria) ai fini di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– concretizzare le opere di completamento funzionale relative al sistema viabilistico locale (estensione di Via Papa Giovanni XXIII verso nord, a servizio dei nuovi impianti sportivi (coperti / scoperti) previsti – rif. F5 Tav. 4 P.A.T.; nuova complanare nord di collegamento tra Via Ceperneo (S.P. 3) e Via Stanga (tratto ovest-est) utile a generale / marginare la nuova area a verde attrezzato – rif. F6 Tav. 4 P.A.T., quindi a drenare il traffico di attraversamento (ovest-est) che non necessita di transitare attraverso il Centro Abitato);</li> <li>– consentire la realizzazione del nuovo impianto sportivo (pratica golf e annesso deposito attrezzi – rif. F3 e rif. F4 Tav. 4 P.A.T.) di rilevanza sovracomunale;</li> <li>– permettere la creazione di un “ambiente integrato” ove, attraverso il nuovo sistema di accessibilità (assetto viabilistico locale) le singole “strutture” di interesse pubblico previste (campo pratica golf, deposito attrezzi, impianti sportivi coperti / scoperti e verde attrezzato) dialogano tra loro, agendo sul piano della complementarità (reciproco rapporto / nesso funzionale).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>b) obiettivi di trasformazione ritenuti idonei e possibili azioni di miglioramento della qualità urbana e territoriale</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Con particolare riferimento ai servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (di progetto, in particolare rif. F5), il contesto interessato corrisponde ad un ambito territoriale per il quale le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una trasformazione delle aree più prossime al Centro Abitato (direttamente accessibili), sia dal punto di vista degli usi, sia dal punto di vista del sistema insediativo.</p> <p>Per il servizio di interesse comune qualificato come campo pratica golf (rif. F3) è mantenuta ferma la necessità di conservazione di quanto ritenuto significativo, dal punto di vista del carattere ambientale, così come per il servizio relativo al verde pubblico attrezzato (rif. 6).</p> <p>Per la realizzazione degli interventi risulta essere necessaria la conclusione di accordi con i soggetti privati titolari interessati, per assumere nella pianificazione operativa la proposta (progetto / iniziativa) ritenuta di rilevante interesse pubblico, così come regolamentati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 s.m.i., nel rispetto della normativa statale vigente (art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i.), secondo quanto dettato dall'art. 73 delle N.T. del P.A.T..</p> <p>Il P.I., per il contesto di cui trattasi, così come individuato nella Tav. 4 del P.A.T., precisa:</p> <p>a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ai principali sistemi insediativi ed ai tipi d'intervento prevalenti;</li> <li>– agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;</li> <li>– ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;</li> <li>– ai principali caratteri della viabilità, con particolare riguardo alle intersezioni con quella di ordine superiore;</li> </ul> <p>b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai dimensionamenti operati per le singole A.T.O. di appartenenza;</p> <p>c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi soggetti coinvolti e tempi dell'attuazione.</p> <p>Per questo contesto il Piano Operativo, per tramite di specifiche Schede Norma, fissa: la descrizione dello stato di fatto; le disposizioni generali; i parametri urbanistici ed edilizi; le funzioni urbanistiche delle aree pubbliche; le prescrizioni particolari (con riferimento agli aspetti ecologico-ambientali, geologici, idrogeologici, geotecnici e dell'impatto acustico); le ulteriori misure di valutazione legate alle previsioni specifiche di trasformazione. In tale zona, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., od in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima, gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di P.U.A. finalizzati alla definizione dell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica del programma, assumendo – in considerazione della complessità degli interventi previsti – prioritariamente i contenuti e l'efficacia del piano particolareggiato, fatto salvo quanto diversamente stabilito dal P.I..</p> |



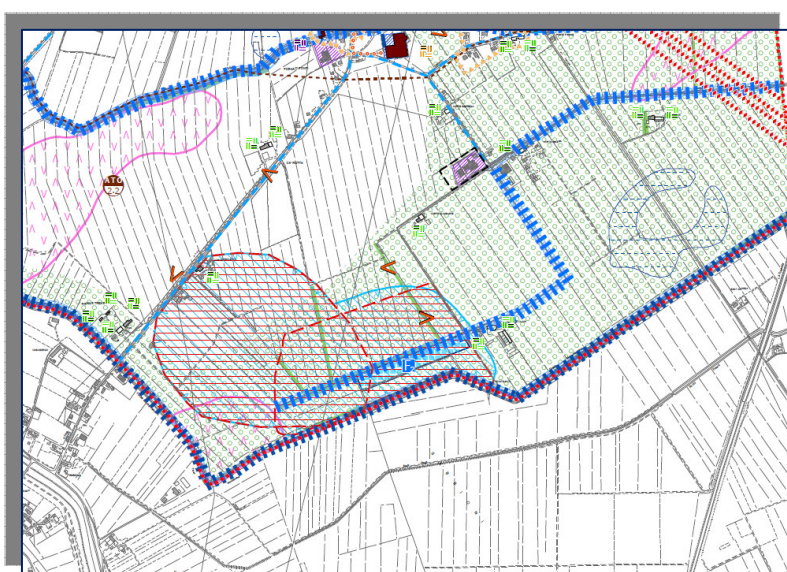
|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| TEMATISMO                                                           | Rif. Art. N.T. |
| c) Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | 44             |



C.T.R.N.



Ortofoto



Carta della Trasformabilità

| Relazione esplicativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>a) stato di fatto (con particolare riferimento alla schedatura di cui alla pagina precedente)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Fatto salvo quanto già descritto nella scheda precedente “b) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”, trattasi di aree e/o complessi di servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale, di particolare significato sociale e/o di rilevante interesse pubblico, anche a scala sovracomunale, esistenti e di nuova collocazione.</p> <p>Il P.A.T. riconferma tutte le quantità di aree a servizi non attuate del P.R.G. vigente, compreso l’ambito territoriale in oggetto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>b) obiettivi di trasformazione ritenuti idonei e possibili azioni di miglioramento della qualità urbana e territoriale</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Fatto salvo quanto già descritto nella scheda precedente “b) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”, il P.I. provvede a disciplinare i nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e/o degli accordi procedurali / di programma, nonché le dotazioni minime prescritte dalle disposizioni di legge vigenti in funzione delle specifiche tipologie di servizi.</p> <p>Il Comune, al fine di una migliore definizione del sistema dei servizi di livello comunale, potrà dotarsi, a livello di P.I., del Piano dei Servizi di cui alle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (Quaderno n. 3 Linee Guida per l’applicazione del Piano dei Servizi).</p> <p>Per le finalità di cui sopra, gli eventuali accordi con i soggetti privati potranno essere conclusi in sede di P.I..</p> |

\*\*\*\*\*