



**COMUNE DI SAN PIETRO IN GU**  
**Provincia di Padova**

**P.A.T.**

Elaborato



Scala



## Relazione Tecnica (con allegati)

**elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015**

**APPROVAZIONE**

Conferenza di Servizi decisoria del 13.01.2016

Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 01.04.2016

(ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004)

pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 22.04.2016

Validazione del Quadro Conoscitivo

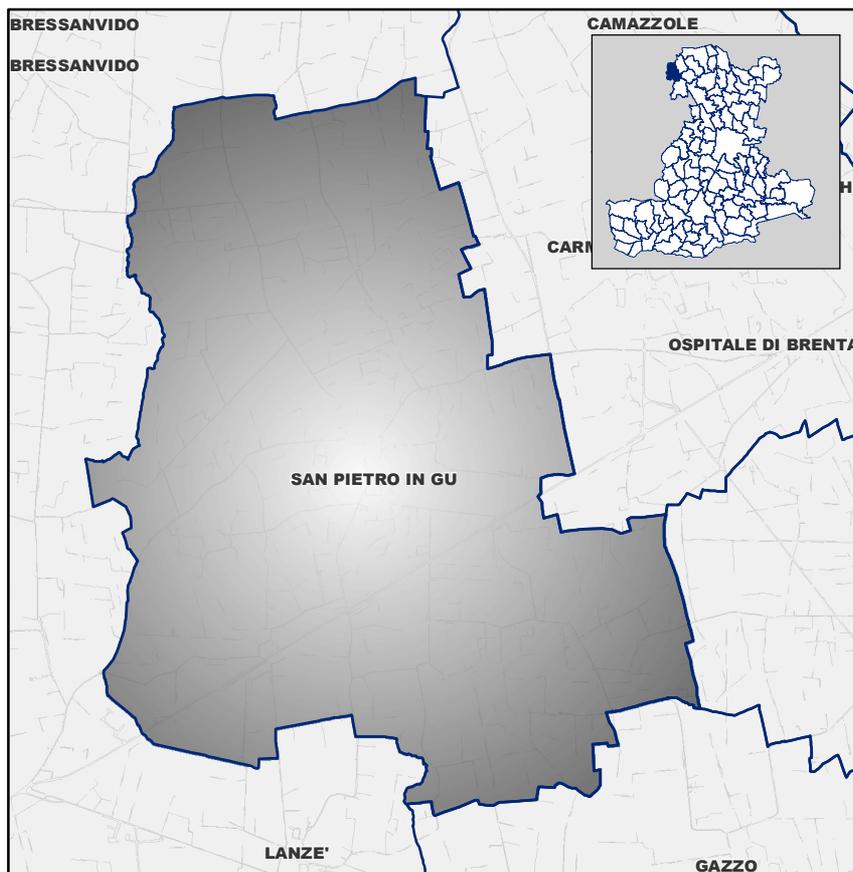
Decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio n. 80 del 21.09.2015

### VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017

(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2017)



COMUNE di  
**San Pietro in Gu**



#### U.T.C. Settore urbanistica

Arch. Francesco Parolin  
 Dr. Franco Alberto  
 Geom. Giovanni Rossi

#### Gruppo di lavoro multidisciplinare

Documento preliminare -  
 pianificazione urbanistica -  
 quadro conoscitivo -  
 coordinamento

Arch. Giancarlo Ghinello  
 Studio Giotto Associato

Sistema ambientale - sistema  
 agricolo - paesaggio rurale  
 Dr. Agr. Giacomo Gazzin  
 Studio Agriplan

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

Ing. Arch. Fabio Zecchin

Sistema ambientale fisico -  
 difesa del suolo - compatibilità  
 geologica

Dr. Geol. Alberto Stella  
 Georicerche s.r.l.

Rapporto Ambientale Preliminare -  
 Rapporto Ambientale (V.A.S.)

Dr. Antonio Buggin

V.Inc.A

Dr. Andrea Allibardi

Compatibilità idraulica  
 Ing. Giuliano Zen

#### Adeguamento:

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:  
 Arch. Ghinello Giancarlo (comp. adeg. L.R. 14/2017)  
 Arch. Miotello Michele (comp. adeg. REC al RET)  
 Dott. For. Allibardi Andrea (comp. amb./paesagg. -  
 sostenibilità)  
 Dott. Geol. Stella Alberto (comp. geologica)  
 Ing. Zen Giuliano (comp. idraulica)

Estremi di adozione: D.C.C. n. .... del .....  
 Estremi di approvazione: D.C.C. n. .... del .....

**Settembre 2019**



**COMUNE DI SAN PIETRO IN GU**  
Provincia di Padova

**P.A.T.**

Elaborato



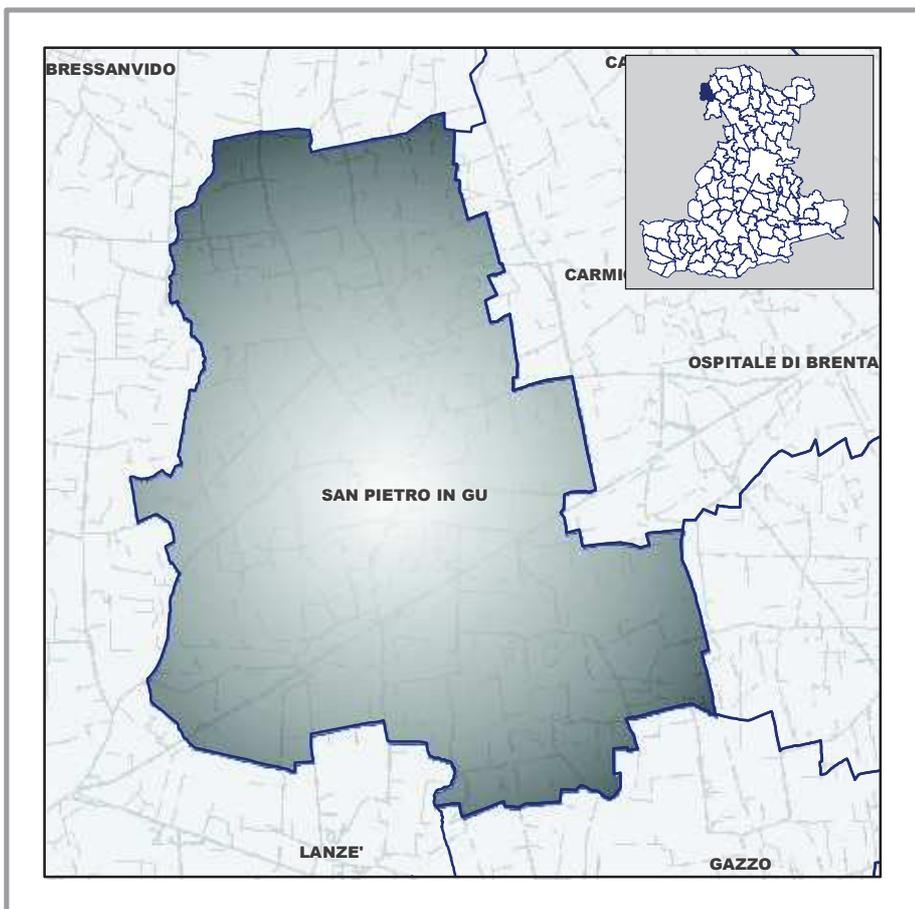
Scala



# Relazione Tecnica

con allegati

Elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21/10/2015



**COMUNE di**  
**San Pietro in Gu**

U.T.C. Settore urbanistica

Arch. Francesco Parolin  
Dr. Franco Alberto  
Geom. Giovanni Rossi

Gruppo di lavoro multidisciplinare

Documento preliminare -  
pianificazione urbanistica -  
quadro conoscitivo -  
coordinamento

Arch. Giancarlo Ghinello  
Studio Giotto Associato

Sistema ambientale - sistema  
agricolo - paesaggio rurale  
Dr. Agr. Giacomo Gazzin  
Studio Agriplan

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

Ing. Arch. Fabio Zecchin

Sistema ambientale fisico -  
difesa del suolo - compatibilità  
geologica

Dr. Geol. Alberto Stella  
Georicerche s.r.l.

Rapporto Ambientale Preliminare -  
Rapporto Ambientale (V.A.S.)

Dr. Antonio Buggin

V.Inc.A

Dr. Andrea Allibardi

Compatibilità idraulica  
Ing. Giuliano Zen

**Dicembre 2015**

## 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.....	4
2.4 - Sistema economico e dei servizi.....	5
2.5 - Sistema infrastrutturale e della mobilità .....	5
2.6 - Sistema idrogeologico.....	6
2.7 - Sistema ambientale, storico-culturale e paesaggistico.....	7
<b>3 – OBIETTIVI STRATEGICI CONDIVISI E SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T.....</b>	<b>9</b>
<b>4 – IL PROGETTO DEL P.A.T. ....</b>	<b>17</b>
4.1 - Introduzione .....	17
4.2 - Metodologia operativa .....	17
4.3 - Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile .....	19
4.4 - Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei e specifiche azioni strategiche.....	20
4.5 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale .....	25
4.6 - Carta delle Invarianti .....	27
4.7 - Carta delle fragilità .....	29
4.8 - Carta della trasformabilità.....	30
4.9 – Zone non attuate del P.R.G. vigente .....	34
<b>5 – VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE.....</b>	<b>36</b>
5.1 - Sistema ambientale .....	36
5.2 - Difesa del suolo .....	36
5.3 - Ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale ed elementi significativi del paesaggio di interesse storico .....	37
5.4 - Classificazione dei centri storici.....	39
5.5 - Sistema insediativo.....	39
5.6 - Territorio rurale.....	40
5.7 - Attività produttive .....	41
5.8 - L'archeologia industriale.....	42
5.9 - Settore turistico – ricettivo .....	42

5.10 - Settore dei servizi .....	43
5.11 - Sistema infrastrutturale.....	44
5.12 - Connettività immateriale .....	45
5.13 - Sviluppo e la promozione delle fonti di energia rinnovabile .....	45
<b>6 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>46</b>
<b>7 – ALLEGATI .....</b>	<b>59</b>
• ALLEGATO A: Strategie di piano .....	59
• ALLEGATO B1: Dimensionamento territoriale .....	59
• ALLEGATO B2: Dimensionamento residenziale demografico .....	59
• ALLEGATO C: S.A.U. / S.A.T.....	59
• ALLEGATO D: Dimensionamento A.T.O.....	59
• ALLEGATO E: Prontuario operativo per l’attuazione degli ambiti preferenziali di sviluppo .....	59
• ALLEGATO F: Registro (consumo suolo) .....	59
L.R. n. 14/2017 (disposizioni per il contenimento del consumo di suolo)	
D.G.R. n. 668 del 15.05.2018	

\*\*\*\*\*

## 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di San Pietro in Gu è situato a nordovest del Capoluogo della Provincia di Padova, adiacente – nella parte occidentale e settentrionale – ai limiti della Provincia di Vicenza e confinante, partendo da nord in senso orario, con i Comuni di Pozzoleone, Carmignano di Brenta, Grantorto, Gazzo, Quinto Vicentino, Bolzano Vicentino e Bressanvido.

Il Comune di San Pietro in Gu comprende, oltre al Capoluogo comunale, le frazioni e le località di Barche, Armedola e Albereria, con una popolazione totale di 4.565 abitanti al 31.12.2011 (dato ISTAT) e una densità di 256,5 ab/kmq.

La superficie comunale, pari a 17,8 kmq, presenta forma allungata da nord a sud; il Comune si estende per circa sei chilometri da nord a sud mentre dal punto più a ovest a quello più a est l'estensione è di poco meno di cinque chilometri. Il territorio presenta una morfologia pianeggiante, con quote che degradano da nord-ovest a sud-est, passando da 45 a 35 m s.l.m. ed una pendenza media inferiore al 1%.

I vincoli fisico-strutturali presenti nel territorio comunale sono: la linea ferroviaria che attraversa il territorio da sud-ovest verso est; la S.S. 53 Postumia (Vicenza – Portogruaro) che segue, costeggiandolo, il tracciato della linea ferroviaria; la S.P. 26 Bassanese che collega, diventando S.P. 52 in Provincia di Vicenza, San Pietro in Gu a Nove e Bassano; la S.P. 28 Vecchia Postumia, che attraversa il territorio in direzione est- ovest; infine la S.P. 79 di Poianella che conduce a Bressanvido.

Dal punto di vista idrografico il Comune di San Pietro in Gu fa riferimento al Consorzio di Bonifica Brenta.



## **2 – I SISTEMI DEL P.A.T.**

### **2.1 - Sistema insediativo residenziale**

Il sistema insediativo residenziale è caratterizzato dall'evoluzione storica dei piccoli borghi rurali che, insediatisi soprattutto lungo le direttrici di collegamento N-S ed E-O, si sono ampliati lungo queste linee storiche occupando spazi liberi, tanto da formare una cortina edilizia nelle concentrazioni più antiche.

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, soprattutto tra gli anni Sessanta e Settanta.

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.

Comunque il territorio comunale risulta ancora caratterizzato da 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 San Pietro in Gu è caratterizzato principalmente dalle aree agricole e dai corsi d'acqua. Esso è posto ad una altezza media di 45 m. s.l.m. ed è caratterizzato da un'estensione di circa 17 Km<sup>2</sup> ed è ricompreso all'interno della fascia delle risorgive.

L'area agricola del territorio comunale si presenta come un eco-mosaico costituito da ampi appezzamenti a prato alternati a macchie di seminativo, abbondanti corsi d'acqua sia di origine naturale sia di origine antropica, numerose alberature in filare che suddividono i campi o posizionate parallelamente ai corsi d'acqua. Proprio quest'ultimi, in particolare le rogge, sono, assieme alle polle di risorgiva, gli elementi che più caratterizzano il territorio ed il suo paesaggio agrario.

L'abbondanza di acque e la presenza di falda affiorante rende possibile la presenza dei prati stabili che conferiscono al paesaggio una fisionomia inconfondibile. Prati stabili, siepi e alberature sono legate alla cultura rurale e allo sfruttamento agricolo che nel Comune di San Pietro in Gu ha portato allo sviluppo di una importante attività agricola, in particolare zootecnica, visto che la produzione foraggera è prettamente destinata agli allevamenti bovini da latte e da carne, numerosi all'interno del territorio comunale.

Rispetto al passato la superficie a prato stabile che caratterizza il territorio comunale è andata diminuendo lasciando spazio ai seminativi. La presenza del prato stabile è una condizione indispensabile alla produzione del Grana Padano e quindi la sua scomparsa rischia di pregiudicare la "vocazione" ecologica ed economica di un territorio ancora strettamente legato alla pratica agricola.

Il sistema insediativo nel territorio agricolo risulta pertanto di tipo sparso e collegato direttamente all'attività agricola e zootecnica.

### **2.3 - Sistema insediativo produttivo**

Il sistema insediativo produttivo è caratterizzato da alcune aree sviluppatasi a ridosso della S.S. 53 e della

ferrovia, e collocate a sud del centro abitato, da una zona produttiva ubicata ad est del centro abitato e da un'ultima zona situata al confine con il comune di Quinto Vicentino.

Sono presenti alcune attività produttive insediate in zona impropria.

Rispetto al P.R.G. vigente, tenuto conto delle interrelazioni inevitabilmente esistenti tra natura e consistenza degli interventi tipici del sistema insediativo produttivo con le particolari rilevanze paesaggistico-ambientali proprie del contesto territoriale di appartenenza, per le previsioni riguardanti l'espansione a est della zona produttiva ubicata a ridosso del confine con Quinto Vicentino e l'espansione a nord della zona produttiva ubicata a sud-est dell'abitato si seguirà il principio di precauzione nell'adottare soluzioni insediative e di destinazioni d'uso ritenute idonee.

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

L'offerta di servizi 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 sono presenti a San Pietro in Gu eccellenze di carattere culturale e sociale, come il Museo delle Risorgive.

Tra i servizi di interesse comune di maggior rilevanza si trovano la stazione ferroviaria e il parco dotato di impianti natatori.

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

Il territorio del Comune è caratterizzato dalla presenza della linea ferroviaria e della S.S. 53 Postumia, che delimitano il centro abitato a sud; della S.P. 26 Bassanese e della S.P. 28 Vecchia Postumia, lungo le quali si è sviluppato il capoluogo di San Pietro in Gu.

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; un'area a carattere prevalentemente agricolo con edificazione diffusa nel resto del territorio.

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".

Pertanto, 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.

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

La viabilità comunale è caratterizzata dalla presenza delle strade provinciali (S.P. 26, S.P. 28, S.P. 79) e del tracciato della Strada Statale (S.S. 53). La presenza della viabilità statale e provinciale ha favorito l'insediamento di importanti attività, sia artigianali / industriali, sia commerciali e di servizio, ma nello stesso tempo, data la presenza del traffico veicolare, genera disagio per le zone residenziali limitrofe e causa dell'incremento dell'inquinamento atmosferico, come desunto dai dati Arpav rilevati in comune di Carmignano di Brenta (soprattutto PM10 e benzo(a)pirene, stazione mobile e campionatore passiva in Piazza Donatori del Sangue – Arpav, "La qualità dell'aria nel comune di Carmignano", 2009).

Il sistema infrastrutturale è caratterizzato poi da una serie di strade comunali, quasi tutte diramate dalla rete primaria, che percorrono il territorio comunale e collegano i nuclei abitati ed il territorio limitrofo.

Per quanto concerne i percorsi ciclo-pedonali, il territorio comunale è dotato di un tracciato che collega il centro abitato alla frazione di Barche, mentre vi sono altri percorsi in progetto lungo la S.P. 28 e in direzione della frazione di Albereria.

Alcuni punti di criticità riguardano gli attraversamenti delle arterie viarie. La costruzione di piste ciclabili, oltre a mettere in sicurezza i ciclisti ed i pedoni, permette di raggiungere più facilmente dalle frazioni i principali servizi siti nel capoluogo.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, il territorio comunale è servito dalle corse delle corriere SITA, che collegano il centro abitato a Padova, dal servizio di trasporto La Marca, che lo collega a Vicenza e Castelfranco, e dalla linea ferroviaria.

Il Piano Provinciale della Viabilità prevede il potenziamento in territorio comunale di San Pietro in Gu della S.S. 53, il miglioramento dell'intersezione tra la S.P. 16 e la S.P. 28 per l'accesso alla zona artigianale e la manutenzione straordinaria del Ponte sulla roggia Uselino lungo la S.P. 28.

## **2.6 - Sistema idrogeologico**

Aspetto di particolare importanza per lo studio del territorio in zona di pianura è rappresentato dall'assetto idrologico (acque di superficie) e idrogeologico (acque in profondità).

Le numerose informazioni raccolte sono state sintetizzate nella cartografia prodotta, in particolare nella Carta Idrogeologica.

Dal punto di vista idrogeologico i sedimenti grossolani dell'Alta Pianura sono sede di un unico acquifero di tipo freatico (cioè in equilibrio piezometrico con la pressione atmosferica) e caratterizzato da elevata permeabilità per la natura del materiale. Procedendo verso la Bassa Pianura i terreni grossolani vengono, come già detto, sostituiti da una alternanza di strati ad elevata permeabilità in cui sono alloggiato falde confinate, al tetto e al letto, da livelli impermeabili. Le differenze piezometriche tra monte e valle fanno sì che le falde separate sono in pressione, cioè di tipo artesiano.

L'alimentazione dell'acquifero indifferenziato, che a sua volta alimenta il sistema multifalda, avviene per infiltrazione da parte dei bacini montani posti a monte e per infiltrazione nel sottosuolo delle precipitazioni.

Al passaggio tra i due sistemi idrogeologici (indifferenziato e differenziato multifalda), la prima falda si avvicina progressivamente al piano campagna fino ad affiorare in corrispondenza degli strati fini superficiali creando quel particolarissimo fenomeno delle risorgive.

Questo fenomeno è rappresentato appunto da emergenze della falda che si rinvergono in misura molto limitata nel territorio, a nord e nella zona centrale.

La gestione delle acque superficiali è in capo al Consorzio del Brenta.

Il territorio è attraversato dagli idronimi Rio Ceresone e da numerose rogge minori; lo scolo delle acque avviene in modo naturale.

Per quanto attiene l'assetto idrologico, sono stati riportati nell'elaborato i corsi d'acqua e le aree a deflusso difficoltoso la cui individuazione è molto importante per la definizione delle cause e delle possibili soluzioni per mitigare questo rischio.

L'individuazione di queste aree è stata eseguita raccogliendo diverse informazioni dagli Enti direttamente coinvolti nella gestione del territorio, quali il Comune, il Consorzio di Bonifica e la Protezione Civile, nonché considerando l'andamento del microrilievo ottenuto dal modello di elevazione del terreno, già descritto in

precedenza.

Dallo studio incrociato dei diversi dati, e con particolare riferimento allo studio del microrilievo, non si delineano particolari relazioni tra andamento morfologico e aree a deflusso difficoltoso, ad eccezione delle aree che si sviluppano a sud – est del territorio dove è presente una concavità morfologica. Si osserva piuttosto un legame tra queste e gli elementi lineari antropici, quali infrastrutture, con particolare riferimento alla S.S. n. 53.

Si osserva inoltre che il territorio comunale è lambito a sud – ovest da un'area del Piano di Assetto Idrogeologico a moderata pericolosità non cartografata perché lungo il confine esterno dell'ambito.

Per quanto riguarda le acque sotterranee, la determinazione della profondità freatica è stata possibile in base alla disponibilità dei dati di misura in pozzi freatici disponibili nel territorio comunale.

Le misure di profondità rispetto al piano campagna sono state effettuate all'inizio del 2012, in un periodo ritenuto rappresentativo del livello medio annuale.

Da questo elaborato si evince che la profondità di falda decresce gradualmente da nord verso sud con un andamento piuttosto regolare nel complesso.

Per quanto riguarda l'andamento della falda, si osserva una sostanziale concordanza con l'andamento generale di questo settore della Pianura Padana, da nord verso sud.

Il gradiente è del tutto confrontabile con quello generale e non si osservano, dalla forma delle isofreatiche, particolari perturbazioni nell'andamento. La quota assoluta del livello varia da 47 m a 39 m s.l.m.

Nell'elaborato descritto sono stati riportati i punti di emergenza della falda nel piano campagna (risorgive) che sono state contornate, come previsto dalle specifiche della Regione Veneto, da aree interessate dal fenomeno dalle risorgive attive.

Per completezza, il limite superiore e inferiore della fascia delle risorgive è posto al di fuori dell'ambito comunale.

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

San Pietro in Gu è caratterizzato da un territorio prevalentemente agricolo: fino alla seconda metà dell'Ottocento il terreno, ricco di acque e paludoso, favoriva la coltura delle risaie che rendevano l'aria insalubre e offrivano uno scarso rendimento. Ora che le acque sono state incanalate razionalmente e le risaie sono state sostituite dalla coltura prativa, l'*habitat* è migliorato igienicamente ed economicamente e l'industria zootecnica casearia è fiorente e rende la zona una delle più produttive della Provincia di Padova.

Attualmente comprende, oltre il centro, due frazioni: Armedola, e Barche, e tre località con toponimo: Calonega, Albereria e Poston. Abitato fin da epoca remota, si pensa che il primo insediamento possa essere stato presso il sito denominato "Castellaro" che si trova a nord est del centro abitato (individuato dal toponimo e visibile nella cartografia storica). Si fa riferimento ad un castelliere, piccolo insediamento o villaggio fortificato protostorico (età del bronzo – età del ferro).

Fino all'inizio dell'Ottocento il territorio era attraversato da due strade principali: la Strada Regia Trevisana, risistemata e quasi ricostruita nel 1814 dal governo austriaco e dal 1878 trasformata in ferrovia, e l'attuale Strada provinciale Vicenza-Cittadella che all'epoca era una strada non particolarmente agevole e di importanza pressoché locale.

Il territorio di San Pietro in Gu comprende nove Ville Venete catalogate dall'Istituto Regionale Ville Venete. La

maggior parte si trova nell'attuale centro abitato di San Pietro in Gu, ad eccezione di Villa Borgo Pagliusco non lontano dalla frazione di Barche e Villa Cuman Zilio. Quest'ultima, assieme alla Chiesetta di Armedola e la risorgiva "Regazzo Alto" costituisce lo splendido inserto paesaggistico della frazione Armedola.

Nel territorio si rintracciano pure alberate autoctone di pregio e, a Barche, un ampio sito gravato da Usi Civici e dunque sottoposto a Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 42/2004.

La Via Postumia e "Il Castellaro" costituiscono importanti tracce della presenza romana e risultano ben evidenti.

Tra gli obiettivi dell'assetto programmatico del P.A.T. vi è la salvaguardia dell'ambiente culturale e del paesaggio nelle specifiche componenti storico culturali. In particolare il P.A.T. provvede a:

- recepire ed integrare nel proprio Quadro Conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare;
- individuare e valorizzare le zone ed i manufatti dell'archeologia industriale;
- promuove l'evoluzione delle attività turistiche nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole di area vasta.

Indubbiamente le strategie di conservazione paesaggistica sono tutte ispirate dal tracciato del fiume Ceresone che attraversa il nostro territorio da nord a sud e "promuove" Risorgive, Ville Venete, il Mulino, la zona archeologicamente rilevante del "Castellaro", la Latteria Sociale Il Molinetto quale emergenza allegata al prodotto tipico principe ovvero il Grana Padano, il sito agro-pastorale degli Usi civici.

La seconda importante emergenza architettonica e paesaggistica è Armedola, microcosmo che riassume in se tutte le caratteristiche di pregio di S. Pietro in Gu, cioè la villa, la Chiesetta e la Risorgiva.

Il P.A.T., oltre che confermare le tutele *ex lege* e disegnare i Contesti Figurativi di tutela delle Ville Venete e degli altri siti monumentali, intende dunque definire le seguenti politiche di tutela e valorizzazione:

- archeologia preventiva Postumia e "Il Castellaro";
- valorizzazione del corso del Ceresone ed il suo ambito più correlato;
- conservazione dei filari delle alberate autoctone, suggestivi e tipici, ancorché residuali, del paesaggio storico locale;
- consolidamento del Museo Diffuso delle Risorgive con promozioni di percorsi integrati didattici e turistici;
- valorizzazione di Armedola mediante promozione di strumenti urbanistici e di premialità anche economica per un suo recupero e riutilizzo funzionale con possibilità di visita e apertura al pubblico;
- valorizzazione del Centro Storico di S. Pietro in Gu mediante miglioramento dell'arredo urbano, premialità per il recupero funzionale delle Ville Venete e del tessuto edilizio non recente, valorizzazione ulteriore della Piazza principale;
- promozione e marketing della Latteria Sociale e del Grana Padano locale a bene culturale vero e proprio e sinergie integrate con gli altri beni culturali (beni architettonici, archeologici e paesaggistici), anche attraverso l'ampliamento ragionato dell'attuale insufficiente rete di piste ciclabili.

In sostanza la valorizzazione del sistema Ceresone con Mulino, Risorgive e alberate, Ville Venete, Armedola, Beni Archeologici (Postumia e Il Castellaro) appaiono del tutto sufficienti ad attivare gli obiettivi di valorizzazione anche economica del territorio comunale attraverso la conservazione e promozione dei beni culturali e paesaggistici al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti, conservare brani di paesaggio di rilevante valore e collegati all'identità locale, promuovere attività economiche collegate ai beni culturali e ai

prodotti tipici anche a fini turistici. In tal senso bene ha fatto l'Amministrazione Comunale ad istituire un Museo Diffuso relativo all'antico sistema di Risorgiva.

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

In base alle dinamiche di trasformazione e alle problematiche presenti sul territorio è stato possibile valutare verso quali obiettivi indirizzare la pianificazione urbanistica per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro.

Le componenti messe in gioco con il P.A.T. sono di tipo strategico e strutturale, ove:

- a. **strategica** è la componente di prevalente natura programmatica, che indica lo scenario di assetto e sviluppo e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi propriamente detti;
- b. **strutturale** è la componente che definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e che conforma stabilmente il territorio nel medio/lungo periodo; tale componente costituisce quadro di riferimento per realizzare gli obiettivi strategici del Piano o del Programma.

Il P.A.T. del Comune di San Pietro in Gu definisce, quindi, la struttura compatibile nella quale integrare i seguenti sistemi:

- il sistema ambientale;
- la difesa del suolo;
- il paesaggio agrario;
- il paesaggio di interesse storico;
- la classificazione dei centri storici;
- il sistema insediativo;
- il territorio rurale;
- le attività produttive;
- l'archeologia industriale;
- il settore turistico-ricettivo;
- i servizi a scala territoriale;
- il sistema infrastrutturale;
- lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile;
- il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica;

#### 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 valuta 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, vengono individuate e disciplinate dal P.A.T. che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Il territorio comunale è interessato dalla presenza del Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "IT3220040 – Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".

#### La difesa del suolo

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

analizzando le condizioni geologiche, idrogeologiche ed idrauliche, morfologiche e litologiche, con particolare riferimento alla permeabilità dei terreni superficiali e alle loro caratteristiche geotecniche.

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 il P.A.T. definisce le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili, 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.

#### 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, i seguenti obiettivi:

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

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

#### Il paesaggio di interesse storico: azioni del P.A.T.

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 ineditati di carattere pertinenziale e contesti figurativi, ad esempio:
  - ville venete (dal Catalogo I.R.V.V.);

- edifici di interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- beni immobili di proprietà comunale la cui costruzione risale ad oltre 70 anni (ai fini di cui all'art. 10 e 12 D. Lgs. n. 42/2004);
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 P.T.R.C.);
- sistemazioni agrarie tradizionali.

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.

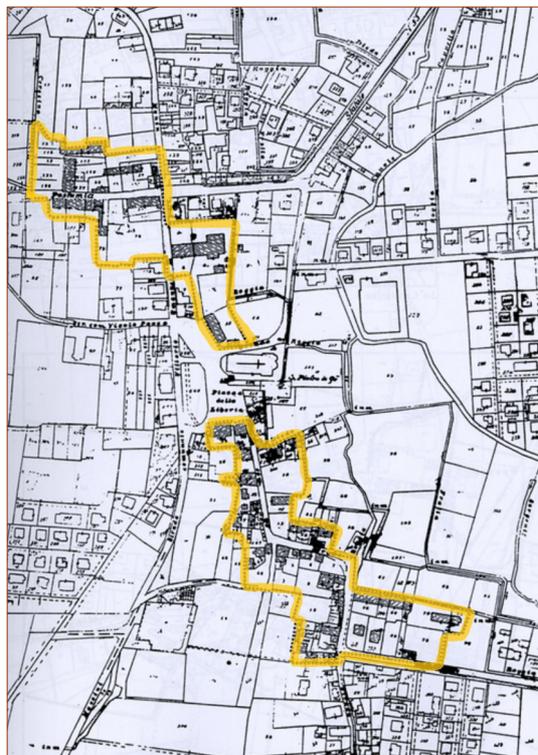
In particolare sono stati rintracciati i manufatti, gli elementi territoriali storicamente riconoscibili e le attività economiche collegate alla tradizione locale, le vie di comunicazione, la permanenza di archeologia industriale volti a riconoscere il *genius loci* e riconfigurare, anche a brani con soluzioni di continuità, l'identità di San Pietro in Gu e della sua comunità.

#### La classificazione dei centri storici

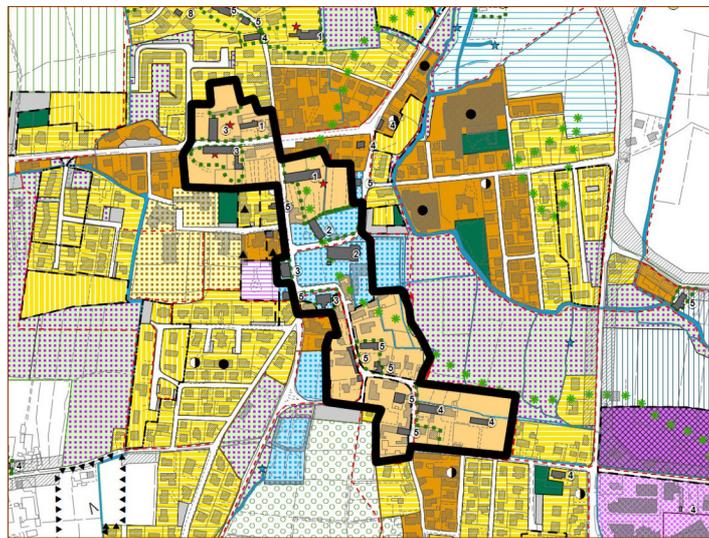
Il P.A.T. definisce la classificazione dei centri storici dell' Atlante Regionale ed individuati secondo il P.R.G. in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

L'Atlante, per il Comune di San Pietro in Gu, riporta il seguente centro storico:

#### a. San Pietro in Gu



Il P.R.G. vigente del Comune di San Pietro in Gu, riporta il seguente perimetro, modificato, di centro storico:



Per i Centri Storici il P.A.T. 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 con le esigenze di rivitalizzazione degli stessi, 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, inoltre, le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

#### 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 eventuali 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 è posto 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. ha perseguito i seguenti obiettivi:

- a) tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- b) 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;
- c) 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 la:

1. individuazione delle caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc.;
2. promozione della valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento delle aree prative, delle aree umide, ecc.;
3. fissazione dei criteri per gli interventi di:
  - miglioramento fondiario;
  - riconversione colturale;
  - infrastrutturazione del territorio rurale;
4. definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola 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);
  - aree boscate;
  - aree prative;
5. individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola e indicazione dei criteri per la loro disciplina;
6. definizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
7. 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 esistente;
8. 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.

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

#### Le attività produttive

Per le *attività produttive* il P.A.T. definisce:

- le aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare che emergeranno dalla proposte in sede di concertazione;
- il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale che emergeranno dalla proposte in sede di concertazione;
- 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* in particolare 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 i manufatti di "archeologia industriale" la cui disciplina è precisata dal P.I..

#### Il settore turistico - ricettivo

Per il *settore turistico - ricettivo* il P.A.T., in funzione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti, 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. provvede:

- a. alla valutazione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti e promozione dell'evoluzione delle attività turistiche;
- b. alla previsione dell'estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);
- c. 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;
- d. al recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali, promozione dei vari settori agro-alimentari.

Il P.A.T. crea le precondizioni al fine di consentire, 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. Promuove, altresì, 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.

### I servizi a scala territoriale

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

### Il sistema infrastrutturale

Per quanto riguarda il *sistema infrastrutturale* la Provincia di Padova ha sviluppato un piano della viabilità di cui il Comune di San Pietro in Gu condivide le scelte strategiche.

L'obiettivo è quello di ottimizzare la funzionalità degli attuali sistemi esistenti al fine della riduzione degli inquinanti in atmosfera e conseguente miglioramento della qualità dell'ambiente locale, nel rispetto della valenze paesaggistiche ed ambientali.

A questo proposito il P.A.T. suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista, come sopra elencata.

#### a) Infrastrutture a scala sovracomunale

Gli obiettivi sono di raccordo con la pianificazione di settore sovraordinata, provvedendo alla:

- 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.

#### b) 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 l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti, per la qualità urbana ed ecologica;
- le fasce di rispetto stradale.

La logica degli interventi proposti mira ad eliminare le criticità presenti, per snellire il flusso del traffico e contribuire a migliorare anche la qualità dell'aria ambiente.

### Lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile

Il P.A.T. 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 ed ecosostenibilità, al fine di guidare gli attori del processo edilizio nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione degli immobili e del risparmio energetico.

### Il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica

Il P.A.T. provvede al recepimento dell'eventuale piano comunale delle antenne dei gestori della telefonia, individuando gli impianti relativi.

### Quadro Conoscitivo e basi informative

Il quadro conoscitivo (Q.C.) previsto dall'art. 10 della L.R. n. 11/2004 è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Le basi informative che costituiscono il Q.C. sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati, ivi compresi i soggetti gestori di impianti di distribuzione di energia, che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente; dette basi informative contengono dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale.

Le analisi territoriali costituenti il Q.C. del P.A.T. andranno costantemente e sistematicamente aggiornate nell'ambito dell'attività dell'Ufficio di Piano Comunale, costituito ai sensi della D.G.C. n. 152 del 23.11.2011:

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

La raccolta dei dati, l'organizzazione e la costruzione del Quadro Conoscitivo avverrà secondo le specifiche degli Atti di Indirizzo della L.R. n. 11/2004.

## **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, per la prima volta, di un Quadro Conoscitivo unitario, 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..

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

- (a 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
- V.Inc.A.
- Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.)

#### **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

Matrice c 02: suolo e sottosuolo

- (c 02 01) Carta litologica 1:10.000
- (c 02 02) Carta idrogeologica 1:10.000
- (c 02 03) Carta geomorfologica 1:10.000
- (c 02 04) D.T.M. 1:10.000
- (c 02 05) Compatibilità 1:10.000
- (c 02 06) Relazione geologica

Matrice c 03: patrimonio culturale e architettonico

- (c 03 01) Carta della tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e paesaggistici 1:10.000
- (c 03 02) Relazione storica
- (c 03 03) Carta del Paesaggio rurale 1:10.000

Matrice c 04: economia e società – paesaggio – biodiversità

- (c 04 01) Superficie Agricola Utilizzata 1:10.000
- (c 04 02) Carta dell'uso del suolo agricolo 1:10.000
- (c 04 03) Carta del paesaggio agrario 1:10.000
- (c 04 04) Carta della rete ecologica 1:10.000
- (c 04 05) Carta delle strutture agricole produttive 1:10.000
- (c 04 06) Classificazione agronomica dei suoli 1:10.000
- (c 04 07) Relazione agronomica

**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): 17.822.400
- S.A.U. (mq): 13.848.700
- S.A.U./S.T.C.: 77,7 %

- 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 (%):
- mq 13.848.700 X 1,3 % = mq 180.033.

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

Il P.A.T. provvede a suddividere il territorio di San Pietro in Gu 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-fruitivo.

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 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 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:

- la densificazione insediativa attorno ai centri urbani consolidati;
- 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;
- la definizione qualitativa degli spazi pubblici;
- 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 San Pietro in Gu viene suddiviso in:

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

Comprende una vasta area che si sviluppa attorno al capoluogo, interessando gran parte del territorio.

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

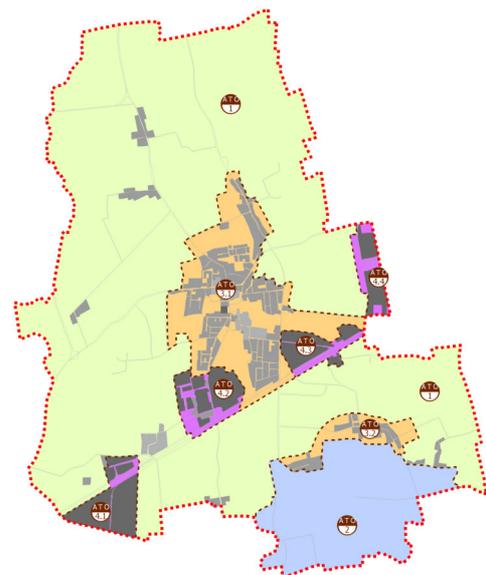
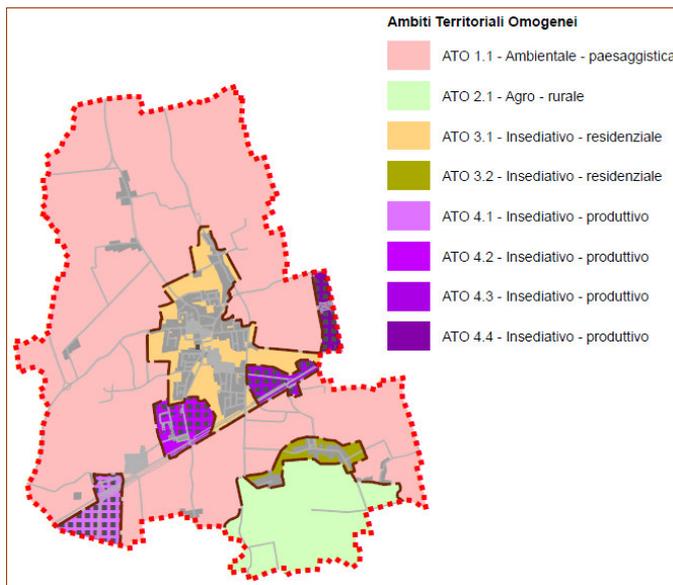
Comprende l'area sud del territorio, al confine con i comuni di Gazzo e Quinto Vicentino.

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

Si sviluppa al centro del territorio, comprendo l'area occupata dal capoluogo, e poco più a sud in corrispondenza della frazione di Barche.

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

Si presenta frammentato, a ridosso della S.S. 53 e interessando anche la parte est del territorio in corrispondenza del confine con Carmignano di Brenta.



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

- 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 inscrivendolo 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.;
- 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.

#### 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.R.G., al fine di ottimizzarne l'uso e consentire il trasferimento in zona propria delle attività produttive sparse. Tenuto conto delle interrelazioni inevitabilmente esistenti tra natura e consistenza degli interventi tipici del sistema insediativo produttivo con le particolari rilevanzze paesaggistico-ambientali proprie del

contesto territoriale di appartenenza, fatte salve le capacità insediative previste dallo strumento urbanistico generale vigente alla data di adozione del P.A.T., le destinazioni e tipi di utilizzo devono essere sempre e comunque compatibili con l'ambiente, quindi tutti gli interventi di trasformazione del territorio essere ambientalmente sostenibili, ossia anticipati da una prefigurazione architettonico-ambientale dell'intervento di trasformazione effettivamente tale. In tal senso trova sempre e comunque applicazione il principio di precauzione, conciliato con il principio di proporzionalità, nell'adottare soluzioni insediative e di destinazioni d'uso ritenute idonee, ovvero comportanti il minore sacrificio possibile per la collettività, tenuto conto di tutti gli strumenti utilizzabili atti a ridurre l'incidenza, quindi adeguati livelli di protezione ambientale. Gli edifici afferenti al sistema insediativo produttivo (compreso la zootecnia) devono essere mitigati con specie arboree e arbustive autoctone (latifoglie caducifoglie), in grado di mascherare le nuove edificazioni dal lato campagna e/o del fiume Ceresone. Le attività industriali, in particolare, dovranno essere adeguatamente inserite e mascherate con elementi vegetali, evitando di creare ostacoli ai con visuali di pregio, specialmente verso i rilievi pedemontani.

- favorire la realizzazione di eventuali opere stradali di messa in sicurezza della viabilità;
- consentire nuove funzioni;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

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

La Tav. 01 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. 01 sono le seguenti:

##### Vincoli

- Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 - artt. 10 - 12  
*Casa Rizzetto e relativa zona di rispetto - Chiesetta Armendola - El Palazzon - Villa Cuman, Zilio - Villa Lorenzoni - Villino Capra - Villa Rigon ex Negri - Villa Sesso Cianciulli e relativa zona di rispetto*
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3431/2005

### Grado 3

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

#### *Fiume Ceresone*

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. g - Zone boscate
- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. h - Usi civici

### Biodiversità

- Siti di Importanza Comunitaria

#### *IT3220040 - Bosco di Dueville e risorgive limitrofe*

### Pianificazione di livello superiore

- Viabilità statale (lombardo-veneta) e afferente di secondo livello al 1832  
(art. 30 P.T.R.C.)
- Autorità di Bacino - Zone di attenzione - art. 5 N.d.A. del P.A.I.
- Attività civili, zootecniche ed industriali esistenti nella fascia di ricarica degli acquiferi non collegate alla rete fognaria

### Direttive e vincoli del P.T.C.P.

- Aree esondabili o periodico ristagno idrico
- Paesaggi da rigenerare - prati stabili
- Fascia di ricarica delle risorgive

### Centri storici

- Centri storici

#### *San Pietro in Gu - Armedola*

### Elementi generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto

- Zone militari / Fasce di rispetto radiofari
- Cimiteri / Fasce di rispetto
- Allevamenti zootecnici intensivi e relative distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola, dalle residenze civili concentrate, dalle residenze civili sparse
- Gasdotti e oleodotti / Fasce di rispetto
- Elettrodotti / Fasce di rispetto
- Pozzi di prelievo idropotabile / Fasce di rispetto

- Risorgive
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Viabilità esistente e di progetto / Fasce di rispetto
- Ferrovia / Fasce di rispetto
- Idrografia / Fasce di rispetto

Altri elementi

- Limite centri abitati

Vincoli specifici del P.T.C.P.

- Ambito ottimale di pianificazione coordinata per il paesaggio  
*(P.T.C.P. Sistema del paesaggio - quadro A) 1 - Alta Pianura Vicentina*  
*(P.T.C.P. Sistema del paesaggio - quadro A) 5 - Pianura tra Padova e Vicenza*

Vincoli specifici del P.R.G.

- Aree con vincolo archeologico
- Aree con vincolo idrogeologico

#### **4.6 - Carta delle Invarianti**

La Tav. 02 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 geologica, geomorfologica e idrogeologica

- Perimetro di area interessata da risorgive
- Sorgente

#### Invarianti di natura paesaggistica

- Aree umide di origine antropica  
*(P.T.C.P. Sistema ambientale - quadro A - Ambito 1 - Laghetto per pesca sportiva - art. 19 lett. B)*
- Ambiti di pianificazione naturalistica-paesaggistica coordinata  
*(P.T.C.P. Sistema ambientale - quadro B - Ambito 1 - Fascia di ricarica delle risorgive - art. 20 lett. A)*
- Matrici naturali primarie  
*(P.T.C.P. Sistema ambientale - quadro C - Aree nucleo - art. 19 lett. A)*
- Museo diffuso - museo comunale delle risorgive
- Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici  
*(P.T.C.P. Sistema del paesaggio - quadro B - Ambito 9 - Bosco di Dueville e risorgive limitrofe - art. 22 lett. A)*
- Corsi d'acqua con vincolo paesaggistico  
*Fiumicello Cereson Nuovo*
- Alberature autoctone
- Alberature singole di pregio
- Indicazione patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata  
*Lattiero casearia - Zootecnica suini (P.T.C.P. Sistema ambientale - art. 18 lett. N)*

#### Invarianti di natura ambientale

- Greenways secondari: siepi e filari
- Bluways secondari
- Corsi d'acqua vincolati

*Fiumicello Cereson Nuovo*

#### Invarianti di natura storico-monumentale

- Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - artt. 10 - 12  
*Casa Rizzetto e relativa zona di rispetto - Chiesetta Armendola - El Palazzon - Villa Cuman, Zilio - Villa Lorenzoni - Villino Capra - Villa Rigon ex Negri - Villa Sesso Cianciulli e relativa zona di rispetto*
- Ville venete  
*Villa Cuman, Zilio - Villa Sesso Cianciulli - El Palazzon - Casa Rizzetto - Villa Lorenzoni - Villino Capra - Villa Rigon, ex Negri - Villa Borgo, Pagliusco - Villa Capra, Casarotto*

- Area con indagine archeologica preventiva
- Viabilità statale (lombardo-veneta) e afferente al secondo livello al 1832 (art. 30 P.T.R.C.)
- Archeologia industriale
- Chiese / capitelli

Invarianti di natura agricolo-produttiva

- Aree ad elevata utilizzazione agricola
- Paesaggi agrari storici
- Beni immobili con più di 70 anni:  
Beni di proprietà ecclesiastica:
  - 1 – Chiesa di San Lorenzo
  - 2 – Canonica
  - 3 – Campanile
  - 4 – Scuola Materna “Figlie di Sant’Anna”
 Beni di proprietà comunale:
  - 5 – Municipio
  - 6 – Fabbricato Ex Casa Perin
  - 7 – Palazzo Cav. Rizzetto
  - 8 – Ex Scuola località Barche
  - 9 – Capitello di Via Barche
  - 10 – 11 – Chiesetta di Armedola ed Abitazione adiacente.

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. 03 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 penalità 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 a deflusso difficoltoso
- Aree di risorgive
- Aree a bassa permeabilità
- Orlo di scarpata di cava non attiva
- Discarica; terrapieno

Zone di tutela

- Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004

Altre componenti

- Corsi d'acqua
- Aree umide
- Aree boschive
- Aree di interesse storico, ambientale e artistico
- Aree a potenziale rischio archeologico
- Limite inferiore della fascia di ricarica delle risorgive (PTCP)
- Area depressa in pianura alluvionale/conca di decantazione (PTCP)
- Aree particolarmente vulnerabili da nitrati di origine agricola

*(P.T.R.C.) Comune totalmente vulnerabile*

Per tutte le "fragilità" le N.T. del P.A.T. prevedono le azioni finalizzate alla tutela, che pongono dei limiti all'uso del territorio.

#### **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 gli Ambiti Territoriali Omogenei comprendono:

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

Comprende una vasta area che si sviluppa attorno al Capoluogo, caratterizzata da numerose valenze ambientali e paesaggistiche.

Per quanto riguarda le valenze paesaggistiche l'area è contraddistinta dalla presenza di pregevoli architetture rurali. A livello ambientale la zona è contraddistinta dalla presenza del fiume Ceresone, che attraversa il territorio in direzione N-S e dalla presenza di numerose risorgive. La parte occidentale del territorio è interessata dal Sito di Importanza Comunitaria "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe" corrispondente al percorso della Roggia Usellin Risorgive.

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

Comprende l'area sud del territorio, al confine con i Comuni di Gazzo e Quinto Vicentino.

Rappresenta il tipico paesaggio rurale veneto, con insediamenti residenziali diffusi lungo le vie di collegamento. Sono presenti aree a deflusso difficoltoso.

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

Si sviluppa al centro del territorio, comprendo l'area occupata dal capoluogo, e poco più a sud in corrispondenza della frazione di Barche.

Caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, dei principali servizi e delle principali arterie di collegamento.

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

Si presenta frammentato, a sud del capoluogo e a ridosso della S.S. 53, interessando anche la parte est del territorio in corrispondenza del confine con Carmignano di Brenta. Si contraddistingue per la presenza dei capannoni relativi alle principali attività industriali siti in territorio comunale. Nella parte sud-ovest sono presenti aree a deflusso difficoltoso, aree a bassa permeabilità e zone di attenzione del P.A.I..

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 - Ambientale - paesaggistico
- A.T.O. 2 - Agro - rurale
- A.T.O. 3 - Insediativo - residenziale
- A.T.O. 4 - Insediativo - produttivo

## Azioni strategiche

- Urbanizzazione consolidata - residenza
- Urbanizzazione consolidata - produttivo
- Aree di urbanizzazione programmata a servizi
- Aree di urbanizzazione programmata produttive
- Aree di urbanizzazione programmata residenziali
- Ambiti di edificazione diffusa
- Opere incongrue
- *Attività produttive in zona impropria*
- Elementi di degrado
- *Siti potenzialmente inquinati*
- *Ex Cartiere Cariolaro - Ex discarica di Via Formigaro*
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo (PAT) - Residenziale programmato
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo (PAT) - Produttivo programmato
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- *1 Museo comunale diffuso delle risorgive*
- *2 Stazione ferroviaria*
- *3 Parco esistente*
- *4 Parco di progetto*
- Ambiti da tutelare, riqualificare, valorizzare
- *Museo diffuso - museo comunale delle risorgive*
- Infrastrutture di maggior rilevanza
- Infrastruttura principale - da potenziare
- Infrastruttura secondaria - nuova connessione
- Piste ciclabili esistenti
- Piste ciclabili di progetto

## Valori e tutele culturali

- Ville venete

*Casa Rizzetto - El Palazzon - Villa Borgo, Pagliusco - Villa Capra, Casarotto - Villa Cuman, Zilio - Villa Lorenzoni - Villa Rigon, ex Negri - Villa Sesso Cianciull - Villino Capra*

#### Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale

- Vincolo monumentale ex D. Lgs. 42/2004
- Grado di protezione
- Edificio archeologia industriale: Mulino
- Manufatti rurali
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Contesti figurativi dei complessi monumentali
- Coni visuali
- Centri storici

*San Pietro in Gu - Armedola*

#### Rete ecologica locale

- Area nucleo - core area
- Bosco di Dueville e risorgive limitrofe*
- Isole ad elevata naturalità - stepping stone

#### Corridoi ecologici

- Corridoio ecologico principale - blueway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario - blueway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario - terrestre (siepi e filari)
- Barriere infrastrutturali

#### Trovano, inoltre, rappresentazione:

- Limite inferiore della fascia di ricarica delle risorgive (PTCP)
- Aree di risorgive
- Aree a deflusso difficoltoso
- Scarsa permeabilità
- Area depressa in pianura alluvionale/conca di decantazione (PTCP)

- Fasce di rispetto idraulico.

#### 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 V.A.S. tutti i piani urbanistici e gli accordi di programma nel caso in cui non contengano un progetto o un intervento assoggettato a V.I.A., a prescindere dalla sottoposizione a V.A.S. 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 V.A.S., fatta salva la necessità di verificare se i progetti sono, o meno, assoggettati alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o a screening di V.I.A.:

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 V.A.S.;
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;
- al raggiungimento degli obiettivi di "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:

La redazione del P.A.T. rappresenta l'occasione per sviluppare le tematiche relative alla difesa del suolo al fine di ottenere un maggiore dettaglio nello studio del territorio, in virtù della disponibilità di informazioni specifiche. Il dettaglio consente un'analisi critica di quanto sviluppato in sede di pianificazione sovraordinata, 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, 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.

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**

#### **Per il paesaggio agrario**

##### **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:

- individua detti ambiti 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, i seguenti obiettivi:
  - individuazione e tutela degli ambiti agricoli con sistemazioni agrarie identitarie del paesaggio e valorizzazione delle produzioni specializzate, disciplinando le attività con potenziale impatto ambientale;

- garantire la salvaguardia di tali elementi, proporre la loro tutela e valorizzazione con azioni progettuali adeguate;
- 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.
- valuta 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.

**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:

- zone soggette a vincolo paesaggistico, D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (corsi d'acqua, zone boscate, vincolo monumentale, ecc.);
- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale;
- parchi e giardini di interesse storico architettonico (Art. 25 P.T.R.C. vigente);
- documenti della civiltà industriale (molini, cartiere, ecc.) (Art. 29 P.T.R.C. vigente);

- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 P.T.R.C. vigente);
- sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche (canale di gronda);
- altre categorie di beni storico-culturali (Art. 26 P.T.R.C. vigente);
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate e le baulature);

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

- eseguire la ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali e storico architettoniche del territorio di San Pietro in Gu, 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, dei parchi, degli itinerari di interesse, delle aree vincolate, 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'adeguata 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.;
- definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola e/o zootecnica tipica o specializzata;
- 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:

- individuazione delle parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;

- individuazione delle aree produttive di rilievo comunale, analizzando il sistema produttivo e individuando l'estensione delle aree urbanizzate, edificate, sature, inedificate, ecc.;

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 (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.
- predisposizione delle Norme Tecniche 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. provvede:

- 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 promozione e regolamentazione della navigabilità dei corsi d'acqua di rilievo provinciale inserendoli nei circuiti turistici principali (studio provinciale della "carta nautica");
- 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.

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 - Settore dei servizi**

**Obiettivo:**

Il P.A.T. individua i principali servizi a scala 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, principalmente, attraverso:

- il Museo Comunale diffuso delle Risorgive;
- la Stazione ferroviaria;
- il Parco esistente;
- il Parco di progetto.

### **5.11 - Sistema infrastrutturale**

#### **Obiettivo:**

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale la Provincia di Padova ha sviluppato un piano della viabilità di cui il Comune di San Pietro in Gu 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.

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. fissa 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 il completamento degli itinerari urbani che favoriscano la maggior interconnessione con i percorsi principali di collegamento tra le frazioni riducendo il traffico di attraversamento del centro abitato.

## **5.12 - 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.

## **5.13 - 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 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento alle “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in merito ai “Contenuti e finalità” di cui all’art. 2, la legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento anche delle seguenti finalità:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali (comma 1, lett. a));
- l’utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (comma 1, lett. d));
- il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull’uso delle risorse ambientali (comma 2, lett. c));
- il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (comma 2, lett. d)).

In data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R. n. 14 del 06.06.2017 avente per oggetto *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*. La legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l’obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050.

Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l’equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all’alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

Il “Capo I” della L.R. n. 14/2017 detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi: la programmazione dell’uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale; la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni; la promozione della biodiversità coltivata; la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato; la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata; l’utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (in coerenza con quanto previsto dall’art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004, sopra richiamato).

In merito al contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, l’art. 2 della L.R. n. 14/2017 definisce, in maniera puntuale e precisa, che cosa si intende per:

- a) superficie naturale e seminaturale;
- b) superficie agricola;
- c) consumo di suolo

ossia “l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”;

- d) impermeabilizzazione del suolo

ossia “il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature”;

e) ambiti di urbanizzazione consolidata

ossia “l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell’articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11<sup>1</sup>”;

f) opere incongrue o elementi di degrado;

g) ambiti urbani degradati

ossia “le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all’articolo 6”, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

- 1) degrado edilizio;
- 2) degrado urbanistico;
- 3) degrado socio-economico;
- 4) degrado ambientale;

h) ambiti urbani di rigenerazione;

i) mitigazione;

l) compensazione ecologica;

m) invarianza idraulica;

n) potenziamento idraulico.

La L.R. n. 14/2017 “stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per programmare, limitare e controllare l’uso del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata” (art. 3, c. 1, lett. b)).

Tra gli “obiettivi e finalità” delle nuove disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo viene indicato come “la pianificazione territoriale e urbanistica privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l’obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente” (art. 3, c. 2).

Sono indicati, ai sensi dell’art. 3, c. 3, i seguenti “obiettivi” delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione:

---

<sup>1</sup> Art. 13 (Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT)), c. 1, lett. o), L.R. n. 11/2004:

“o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c)”.

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;
- c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli e forestali, nonché disciplinando l'eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel P.I., mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla salubrità dell'ambiente, con particolare riferimento alla qualità dell'aria, e sul paesaggio, inteso anche quale elemento identitario delle comunità locali;
- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico, come elemento culturale identitario del territorio veneto;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché alla accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;
- l) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;
- m) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

Relativamente alle "azioni" di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, promozione di politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, viene evidenziato quanto di seguito riepilogato:

- le opere incongrue o elementi di degrado (edifici e gli altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art. 5 della L.R. n. 14/2017;

poiché la priorità nella politica di contenimento del consumo di suolo è quella di favorire la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente intervenendo sul patrimonio edilizio nelle aree dismesse e degradate, nonché prevedendo adeguate politiche regolative, fiscali e socio-economiche, in sede di prima applicazione, è stato ritenuto opportuno promuovere e attivare gli interventi di riqualificazione edilizia e ambientale disciplinati dall'art. 5 da attuarsi mediante demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (comma 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017), nonché attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente (comma 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017);

a tale proposito, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017, è stato istituito un "*Fondo regionale per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione*" finalizzato al finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue di cui all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017, per le quali il Comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione<sup>2</sup>;

fermo restando il rispetto del dimensionamento del P.A.T., il P.I. definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero ed alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui all'art. 5, c. 1, della L.R. n. 14/2017 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione; le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie (art. 5, c. 2, L.R. 14/2017);

- gli ambiti urbani degradati (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche: degrado edilizio; degrado urbanistico; degrado socio-economico; degrado ambientale) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2017;

fermo restando il rispetto del dimensionamento del P.A.T., il P.I. individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio (art. 6, c. 2, L.R. n. 14/2017); il P.I. può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione (art. 6, c. 3, L.R. n. 14/2017);

- gli ambiti urbani di rigenerazione (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi) sono assoggettabili ai programmi di rigenerazione urbana

---

<sup>2</sup> Il fondo è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale previsto all'art. 4, c. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017; al fondo possono accedere enti pubblici, organismi di diritto pubblico ed associazioni, singolarmente o in forma associata, nonché soggetti privati (art. 10, c. 2, L.R. n. 14/2017): per anno 2018 v. D.G.R. n. 1133 del 31.07.2018; per anno 2019 v. D.G.R. n. 773 del 04.06.2019).

La Giunta regionale definisce, sentita la commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, i criteri di riparto del fondo (art. 10, c. 3, L.R. n. 14/2017).

sostenibile, di cui all'art. 7 della L.R. n. 14/2017;

sulla base dei criteri e degli obiettivi di recupero indicati dalla Giunta regionale (ai sensi dell'art. 4, c. 2, lettera b), della L.R. n. 14/2017): a) il P.A.T. individua gli ambiti urbani di rigenerazione assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sostenibile; b) il P.I., con apposita scheda, individua il perimetro dell'ambito assoggettato ad un programma di rigenerazione urbana sostenibile dando gli indirizzi per la sua attuazione, ivi comprese le modalità di trasferimento di eventuali attività improprie, le destinazioni d'uso incompatibili e le misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione (art. 7, c. 1, L.R. n. 14/2017);

- al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quello agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo; in tal senso l'art. 8 (Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente) della L.R. n. 14/2018;
- al Comune, qualora previste azioni per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, nonché di interventi volti a favorire l'insediamento di attività agricola urbana e il ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati, inutilizzati o, comunque, non più sfruttati ai fini agricoli, è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali in materia di governo del territorio; il medesimo ordine di priorità è riconosciuto anche a soggetti privati che effettuano interventi di recupero di edifici e di infrastrutture nei nuclei insediativi in zona agricola, nonché il recupero del suolo ad uso agricolo mediante la demolizione di opere incongrue o di altri fabbricati rurali abbandonati (art. 9, c. 3, L.R. n. 14/2017).
- nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare vengono richiamate le "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" dettate dalla L.R. n. 14/2019, finalizzate anche alla densificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, quindi richiamati gli adempimenti comunali stabiliti, in particolare, dall'art. 4, c. 2, e dall'art. 17, c. 2, della medesima L.R. n. 14/2019 (di seguito compiutamente descritti).

In merito alle "misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo" (dettate dalla L.R. n. 14/2017) a livello regionale, ottemperando a quanto dettato dall'art. 4, comma 2, della L.R. n. 14/2017, nella seduta del 15.05.2018, la Giunta regionale ha approvato la deliberazione n. 668 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) che definisce, ai sensi dall'art. 4 della L.R. n. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambito comunali e sovra comunali omogenei.

L'Allegato C riporta la ripartizione della quantità massima di consumo di suolo ammissibile assegnata ai Comuni: il valore della "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di San Pietro in Gu è stato fissato in 14,36 ha, come di seguito evidenziato (per estratto):

"ALLEGATO B" – D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

L.R. n. 14/06.06.2017 (Art. 4 – misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo): Analisi, valutazioni e determinazioni della quantità massima di consumo di suolo

"ALLEGATO D" – D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

L.R. n. 14/06.06.2017 (Art. 4 – misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo): Determinazioni e procedure applicative

A.S.O. di appartenenza:

12 – PIANURA CENTRALE VENETA – Pianura (34 comuni)

ASO	Denominazione ASO	Valore Medio Quantità Max Consumo di Suolo ettari
12	PIANURA CENTRALE VENETA	19,64

12-PIANURA CENTRALE VENETA – Pianura (34 comuni)

Borgoricco, Camisano Vicentino, Campo San Martino, Campodarsego, Campodoro, Camposampiero, Carmignano di Brenta, Dolo, Fiesso d'Artico, Fontaniva, Fossò, Gazzo, Grantorto, Grisignano di Zocco, Grumolo delle Abbadesse, Loreggia, Massanzago, Mestrino, Morgano, Noale, Pianiga, Piazzola sul Brenta, Piombino Dese, San Giorgio delle Pertiche, San Giorgio in Bosco, **San Pietro in Gu**, Santa Giustina in Colle, Santa Maria di Sala, Sant'Angelo di Piove di Sacco, Stra, Trebaseleghe, Vigonovo, Villa del Conte, Villanova di Camposampiero.

“ALLEGATO C” – D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

L.R. n. 14/06.06.2017 (Art. 4 – misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo): Ripartizione della quantità massima di suolo per ogni Comune  
(estratto)

RIPARTIZIONE DELLA QUANTITA' MASSIMA DI SUOLO PER OGNI COMUNE

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=-0,5%) %	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%) %	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+14=-1,5%) %	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha	Riferimento Tabelle Allegato D
12	28078	San Pietro in Gu	Padova	25,19	15,12	95,00%	14,36	0,00%	0,00%	0,00%	14,36	

Dall'“analisi e dimensionamento delle zone non attuate”<sup>3</sup> (v. specifico elaborato grafico), l'aggiornamento dei dati relativi alla “superficie residua stimata” risulta essere il seguente:

A) Totale destinazione “Residenziale”	87.048
B) Totale destinazione “Produttiva”	40.631
Totale “superficie residua stimata” A) + B)	127.679 (ha 12,76)

come analiticamente desumibile dalla tabella seguente:

<sup>3</sup> Tenuto conto – come di seguito indicato in relazione alle N.T. del P.A.T., art.li 8.8 e 78.1 – che rispetto alle previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono state ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo, comunque nel pieno rispetto dei vincoli cogenti, quindi delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (con particolare riferimento all'individuazione dei beni paesaggistici, compreso le zone boscate – v. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015).

destinazione "Residenziale"		
<b>residua rispetto al P.R.G.</b> compatibile con il P.A.T. (art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004) (v. art. 78.1 delle N.T. del P.A.T., combinato con quanto richiamato all'art. 8.8 delle stesse N.T.)		
rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1 (C2/14)	10.583	20.533
2 (C2/15)	1.194	
3 (C2/5)	4.020	
4 (C2/17)	4.736	
prevista dal P.A.T.		
rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1	28.940	66.515
2	37.575	
A) Totale destinazione "Residenziale"		87.048
destinazione "Produttiva"		
<b>residua rispetto al P.R.G.</b> compatibile con il P.A.T. (art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004) (v. art. 78.1 delle N.T. del P.A.T., combinato con quanto richiamato all'art. 8.8 delle stesse N.T.)		
rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1 (D4/1)	4.543	4.543
prevista dal P.A.T.		
rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1	45.476 v. art. 45.11 N.T. del P.A.T.	36.088 (*)
B) Totale destinazione "Produttiva"		40.631
<b>Totale "superficie residua stimata" A) + B)</b>		<b>127.679 (ha 12,76)</b>
(*) Con rif. Tav. C.01.06 del P.A.T. (dimensionamento territoriale – quadrante A.T.O.):		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie della z.t.o. D prevista dal P.R.G. alla data di adozione del P.T.C.P. (31.07.2006): mq. 839.157 a detrarre:</li> <li>• superfici z.t.o. D previste dal P.R.G. da rendere coerenti con la previsione del P.A.T. – Tav. B.01 (carta dei vincoli e della pianificazione territoriale) – zone boscate / superfici naturali): <ul style="list-style-type: none"> <li>– rif. 1 (ex D5/2a agroindustriale) mq. 27.145 (Tav. C.01.06 – quadrante: stima delle aree a vocazione S.A.T. – rif. 10)</li> <li>– rif. 2 (ex D5/2b agroindustriale) mq. 90.245 (Tav. C.01.06 – quadrante: stima delle aree a vocazione S.A.T. – rif. 9)</li> </ul> </li> </ul>		
per un totale di mq. 117.390		
Superficie z.t.o. D finale: mq. 839.157 – mq. 117.390 = mq. 721.767		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento ammissibile: rif. N.T. del P.A.T. – art. 45.11 (Polo Produttivo da "confermare / riqualificare": 5%): mq. 721.767 X 5% = mq. 36.088</li> </ul>		

Con riferimento al P.A.T. ed, in particolare, alla "Superficie Agricola Trasformabile" (S.A.T. disponibile) pari a mq. 180.033 (ha 18,00) (v. art. 66.11 N.T. del P.A.T.) viene operata la seguente verifica:

destinazione "Residenziale"	
superficie complessiva prevista dal P.A.T. (mq)	66.515
destinazione "Produttiva"	
superficie complessiva prevista dal P.A.T. (mq)	36.088
Totale superficie complessiva prevista dal P.A.T.	102.603

Alla luce di quanto sopra, il conseguente aggiornamento della tabella relativa alla “QUANTITA’ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO” risulta essere la seguente:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+0,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
12	28078	San Pietro in Gu	Padova	12,76	7,65	95,00%	7,27	0,00%	0,00%	0,00%	<b>7,27</b>	

Tenuto conto che la definizione di “consumo di suolo” (art. 2, comma 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017) citata nel presente testo, indica come “il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale” (pertanto la quantità di suolo assegnata potrà registrare eventuali variazioni dovute a interventi di “compensazione ecologica” (interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare quelle perse con gli interventi di edificazione ed urbanizzazione, quali la bonifica e la deimpermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all’art. 6 della L. n. 10/2013 “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi”), dal punto di vista precauzionale la quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha 7,27) rappresenta il limite quantitativo alle trasformazioni.

La Giunta regionale tramite la succitata Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 ha stabilito:

- che per tutti i Comuni dotati di P.A.T. la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di S.A.U. Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i P.I. e con le varianti ai P.I.<sup>4</sup>;

ha, inoltre, stabilito:

- che “i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi ai sensi dell’articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla “conferma o rettifica” degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella “Scheda Informativa” così come indicato nell’Allegato B “Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo” (punto 8 del “deliberato”).

Secondo quanto dettato dalle “disposizioni transitorie” di cui all’art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento della Giunta regionale di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a) – ossia la D.G.R. n. 668 del 15.05.2018, pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018 – quindi entro il 25.11.2019, i Comuni approvano la variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all’articolo 14 (c. 1, lett. b)) della L.R. n. 14/2017, in particolare:

- i Comuni dotati di P.A.T., in deroga a quanto previsto dall’art. 14 L.R. n. 11/2004 e dall’art. 3 della L.R. n.

<sup>4</sup> Al punto 7 del “deliberato” viene indicato che “... per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell’approvazione del PI o sue varianti”.

30/2016, approvano la variante urbanistica secondo la procedura di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017;

- copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del P.A.T., ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione (art. 14, c. 4, L.R. n. 14/2017);
- la variante diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del Comune (art. 14, c. 5, L.R. n. 14/2017).

Per tramite dell'art. 17 (disposizioni transitorie e finali), c. 7, della L.R. n. 14/2019 i termini previsti dall'art. 48 ter della L.R. n. 11/2004, per l'adeguamento dei Comuni alla legge sul contenimento del consumo di suolo e allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.), sono stati rideterminati al 31.12.2019.

Con la D.G.R. n. 1366 del 18.09.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 98 del 28.09.2018) sono state integrate le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 fornendo indicazioni di tipo procedurale in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), alle Amministrazioni comunali che devono aggiornare i propri strumenti urbanistici ai sensi della L. R. n. 14/2017 in tema di "contenimento del consumo di suolo".

La Giunta Regionale ha deliberato *"(...) di integrare, nell'ottica di semplificazione dell'azione amministrativa, fermo restando il rispetto della normativa e l'efficacia dell'azione regionale in materia di tutela dell'ambiente, le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668/2018 con l'indicazione alle Amministrazioni Comunali dell'opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla D.G.R. n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) o a verifica V.A.S., gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668/2018"*.

Considerato che:

- il P.R.G. vigente mantiene "efficacia" fino all'approvazione del primo P.A.T. (art. 48, c. 5, L.R. n. 11/2004);
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T. il P.R.G. vigente, per le "parti compatibili" con il P.A.T., diventa il P.I. (art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004);
- quanto previsto al punto precedente (ossia che a seguito dell'approvazione del primo P.A.T. il P.R.G. vigente, per le "parti compatibili" con il P.A.T., diventa il P.I.) non trova applicazione nel caso di approvazione di P.A.T.I. che disciplinano solo in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontano singoli tematismi, ai sensi dell'articolo 16, c. 1, della L.R. n. 11/2004 (art. 48, c. 5 ter, L.R. n. 11/2004);
- dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il P.I. di cui all'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004 (ossia P.R.G. vigente per le "parti compatibili" con il P.A.T.), il termine di decadenza di cui all'articolo 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004<sup>5</sup>, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004);

come già anticipato, rispetto alle previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono state ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo (in tal senso l'art. 78.1 delle N.T. del P.A.T., combinato con quanto richiamato all'art. 8.8 delle stesse N.T. in merito alla natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.), comunque nel pieno rispetto dei vincoli cogenti, quindi delle aree tutelate

---

<sup>5</sup> Art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi), comma 7: *"7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30"*.

per legge di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (con particolare riferimento all'individuazione dei beni paesaggistici, compreso le zone boscate – v. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015).

Ai sensi dell'art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale; la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU; detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione; l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004.

Le "aree di trasformazione" fanno riferimento alle:

- "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" (residenziale e produttivo) programmate dal P.A.T., specificate nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità", cioè le parti del territorio ove è possibile individuare aree nelle quali attuare – per tramite del P.I. – interventi di nuova urbanizzazione subordinati alla predisposizione di P.U.A., definendo modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi;
- "aree di urbanizzazione programmata" (residenziali e produttive ritenute compatibili con il P.A.T.), ossia le zone di espansione del P.R.G. assoggettate a P.U.A., non approvati e/o non convenzionati alla data di approvazione del P.A.T..

L'individuazione del perimetro delle aree di espansione, da effettuarsi con il P.I., quindi la nuova espansione, non potrà superare i "limiti fisici della nuova edificazione" (così come individuati, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua); la superficie complessiva – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare la "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di San Pietro in Gu (sopra indicata) tenuto conto che, per tutti i Comuni dotati di P.A.T., la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di S.A.U. Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i P.I. e con le varianti ai P.I.. Detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Coerentemente con la visione strategica del P.A.T., nel rispetto dei "Contenuti e finalità" di cui all'art. 2 della L.R. n. 11/2004, il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti, quindi l'*"utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente"* (art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004). In tal senso individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni tenuto conto di quanto specificatamente dettato dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004, ossia:

- il Comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella "relazione programmatica" del P.I. (c. 4, così sostituito dall'art. 22, c. 1, della L.R. n. 14/2017);
- qualora a seguito della verifica di cui sopra risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
  - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. f), della

L.R. n. 11/2004<sup>6</sup>, sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017 (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017);

- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 (accordi tra soggetti pubblici e privati) della L.R. n. 11/2004 e in sede di adozione dello strumento il Comune da atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017).

La localizzazione dei nuovi insediamenti seguirà i criteri di scelta prioritaria dettati dal P.A.T., ossia dovrà riguardare:

- 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.A.T. e dal P.I., in continuità con il tessuto insediativo esistente;
- aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in continuità con il tessuto insediativo esistente;
- altre aree trasformabili non interessate da vincoli (né prossime agli stessi), ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 14/2017 sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della citata legge regionale (ossia dal 24.06.2017) ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento di cui alla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) – Allegato C (che riporta la ripartizione della quantità massima di consumo di suolo ammissibile assegnata ai Comuni, compreso San Pietro in Gu):

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui al Capo I della L.R. n. 55/2012 in merito alle "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggino con conducente e di commercio itinerante";

---

<sup>6</sup> Testo dell'art. 13 (contenuti del P.A.T.), c. 1, lett. f), prima della sostituzione operata per effetto del combinato disposto dell'art. 20, c. 1, e dell'art. 28, della L.R. n. 14/2017, a seguito della pubblicazione nel B.U.R. delle D.G.R. n. 668 e n. 1325 del 2018 (BUR n. 51 e 97 del 2018) recanti l'individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della medesima legge: "f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c)".

- e) gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della L.R. n. 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel P.T.R.C., nei Piani di Area e nei Progetti Strategici di cui alla L.R. n. 11/2004.

Ai fini della realizzazione degli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017 (lett. b) del precedente paragrafo), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.

Le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 si applicano anche agli interventi commerciali che restano disciplinati dalla L.R. n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", e dai relativi regolamento e provvedimenti attuativi, ove rechino una disciplina più restrittiva.

La Regione del Veneto – come precedentemente anticipato – nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, tramite la L.R. n. 14/2019 (Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio – B.U.R. n. 32 del 05.04.2019 – entrata in vigore il 06.04.2019) ha promosso misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica. Per dette finalità la legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.), mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Entro 12 mesi dall'adozione dello specifico provvedimento della Giunta regionale (di cui all'art. 4, c. 2, lett. d)<sup>7</sup> della L.R. n. 14/2017), e successivamente con cadenza annuale, il Comune approva – con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'art. 18, della L.R. n. 11/2004 – una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

- a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
  - 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
  - 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
  - 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua

---

<sup>7</sup> *"d) le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 46, comma 1, lettera c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ferma restando la disciplina di cui all'articolo 36 della medesima legge".*

rinaturalizzazione;

- c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo; quanto sopra ai sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.

Infine, viene richiamato quanto dettato dall'art. 17 (disposizioni transitorie e finali), c. 2, della L.R. n. 14/2019: *"2. I comuni dotati di un PAT, già approvato alla data di entrata in vigore della presente legge, si adeguano alle disposizioni dell'articolo 36<sup>8</sup> della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come modificato dall'articolo 16, e mantengono la propria disciplina fino all'approvazione di una nuova variante al piano degli interventi"*.

Ai sensi dell'art. 36, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il P.I. individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. f), della L.R. n. 11/2004, gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente articolo, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

\*\*\*\*\*

---

<sup>8</sup> Art. 36 – *Riqualificazione ambientale e credito edilizio.*

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. (comma sostituito da art. 16, c. 1, della L.R. n. 14/2019)

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola. (comma sostituito da art. 16, c. 2, della L.R. n. 14/2019)  
(omissis)

## 7 – 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: Registro (consumo suolo)  
L.R. n. 14/2017 (disposizioni per il contenimento del consumo di suolo)  
D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

di seguito riportati.

\*\*\*\*\*

---

**Strategie di Piano**  
**(ALLEGATO A alla RELAZIONE)**

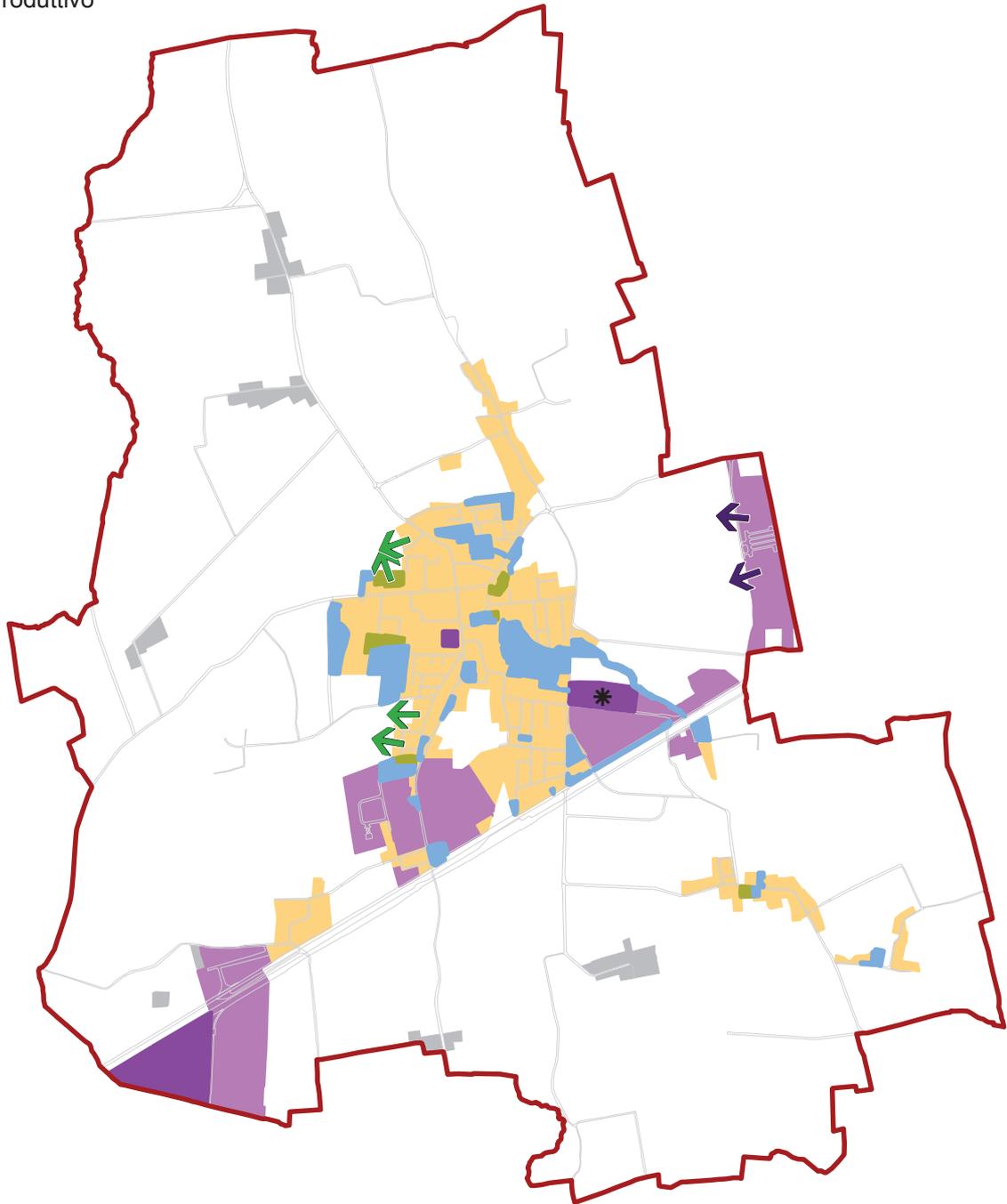
# Sistema insediativo e dei servizi

## Aree di urbanizzazione consolidata

-  Residenza e servizi per la residenza
-  Attività economiche non integrabili con la residenza
-  Zone produttive da attuare  
\* Ambito di riconversione (Z.T.O. D2/6a)
-  Zone residenziali da attuare
-  Zone a servizi da attuare

## Linee preferenziali di sviluppo insediativo

-  PAT: Residenziale
-  PAT: Produttivo



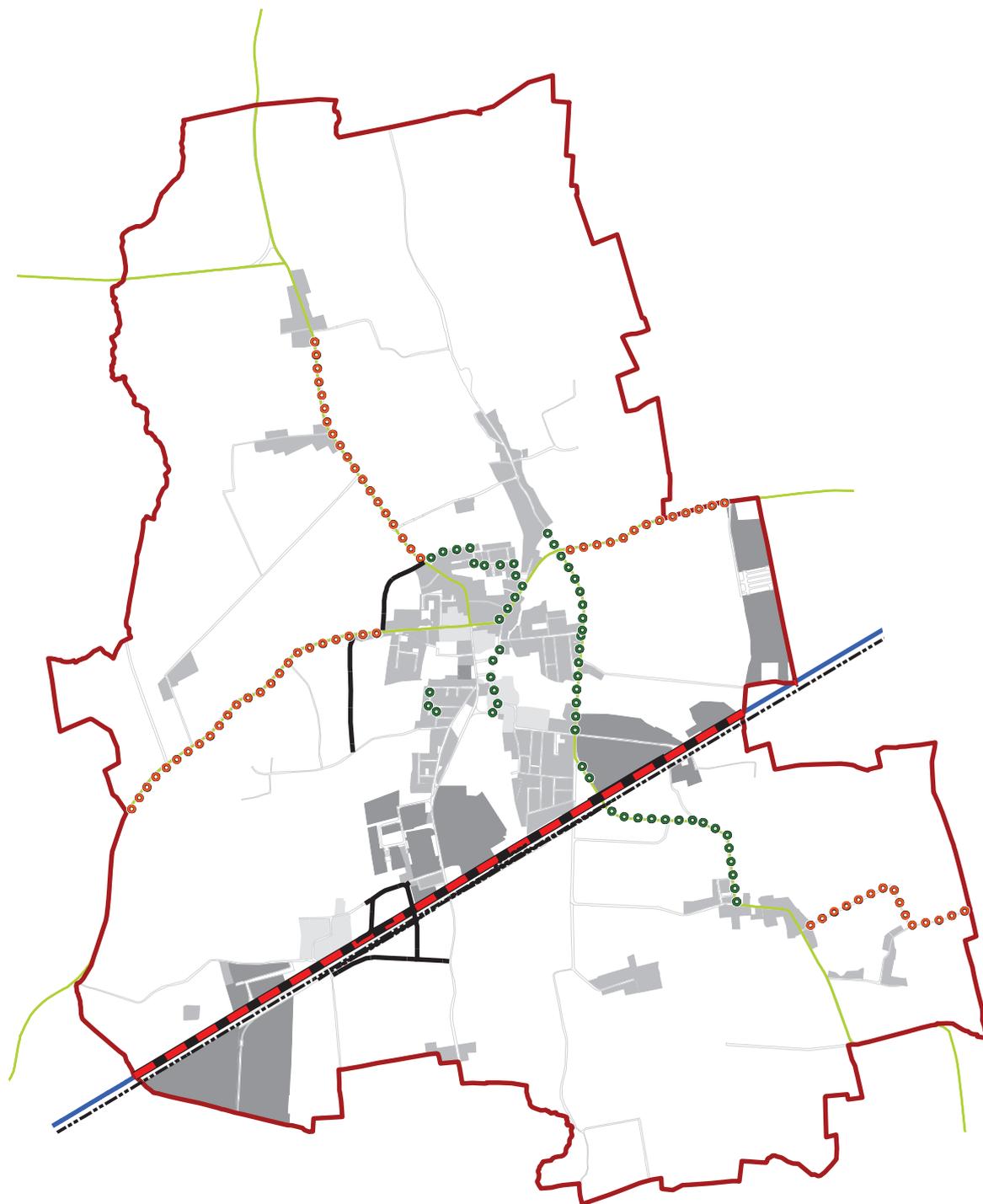
# Sistema infrastrutturale

## Viabilità esistente

- Strada regionale
- Strada provinciale
- - - - - Ferrovìa
- Piste ciclabili esistenti

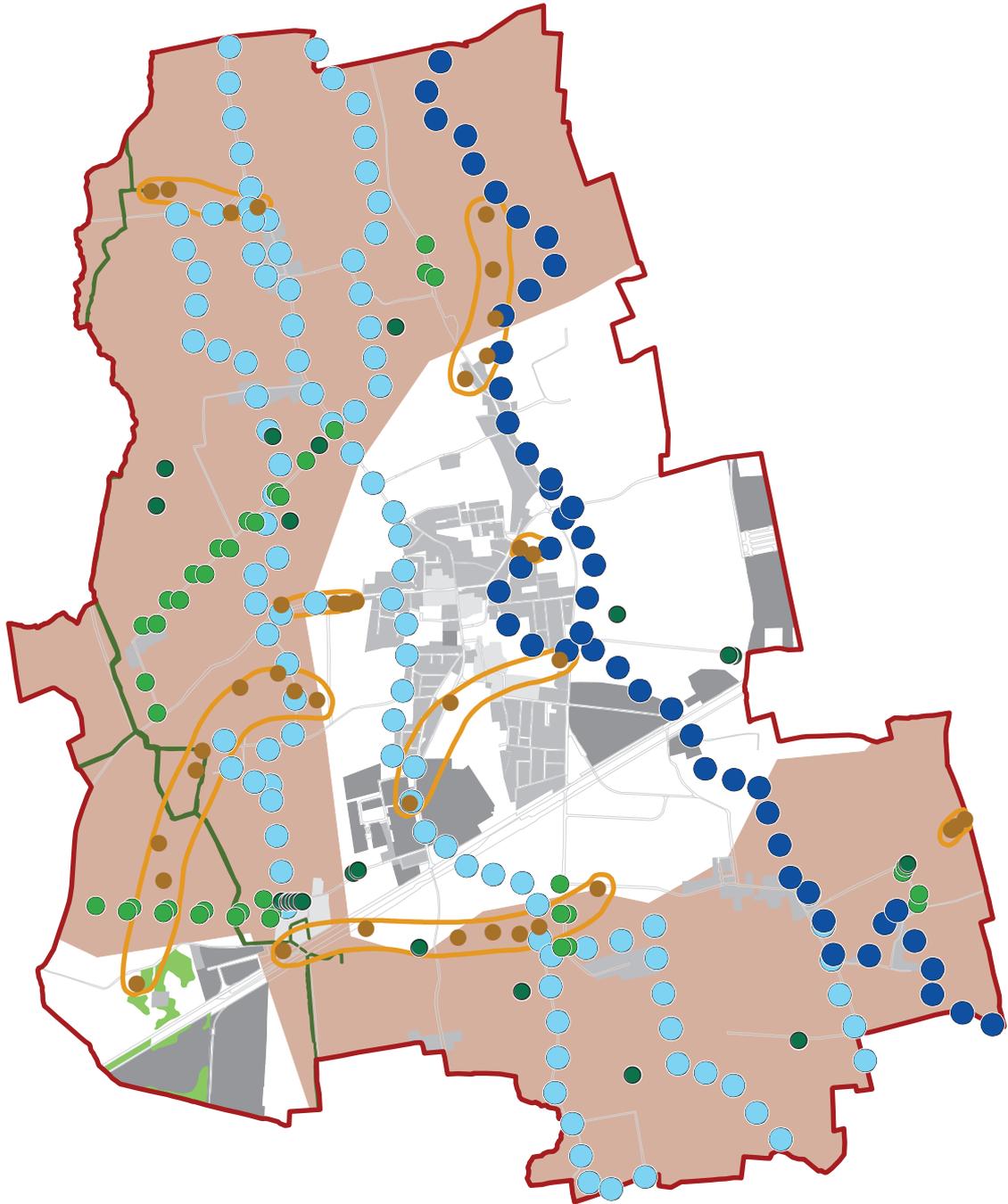
## Viabilità di progetto

- ▬ Infrastruttura principale - da potenziare
- Infrastruttura secondaria - nuova connessione  
*(compresa previsione svincoli Progetto Definitivo S.F.M.R.)*
- Mobilità lenta - percorsi ciclo-pedonali



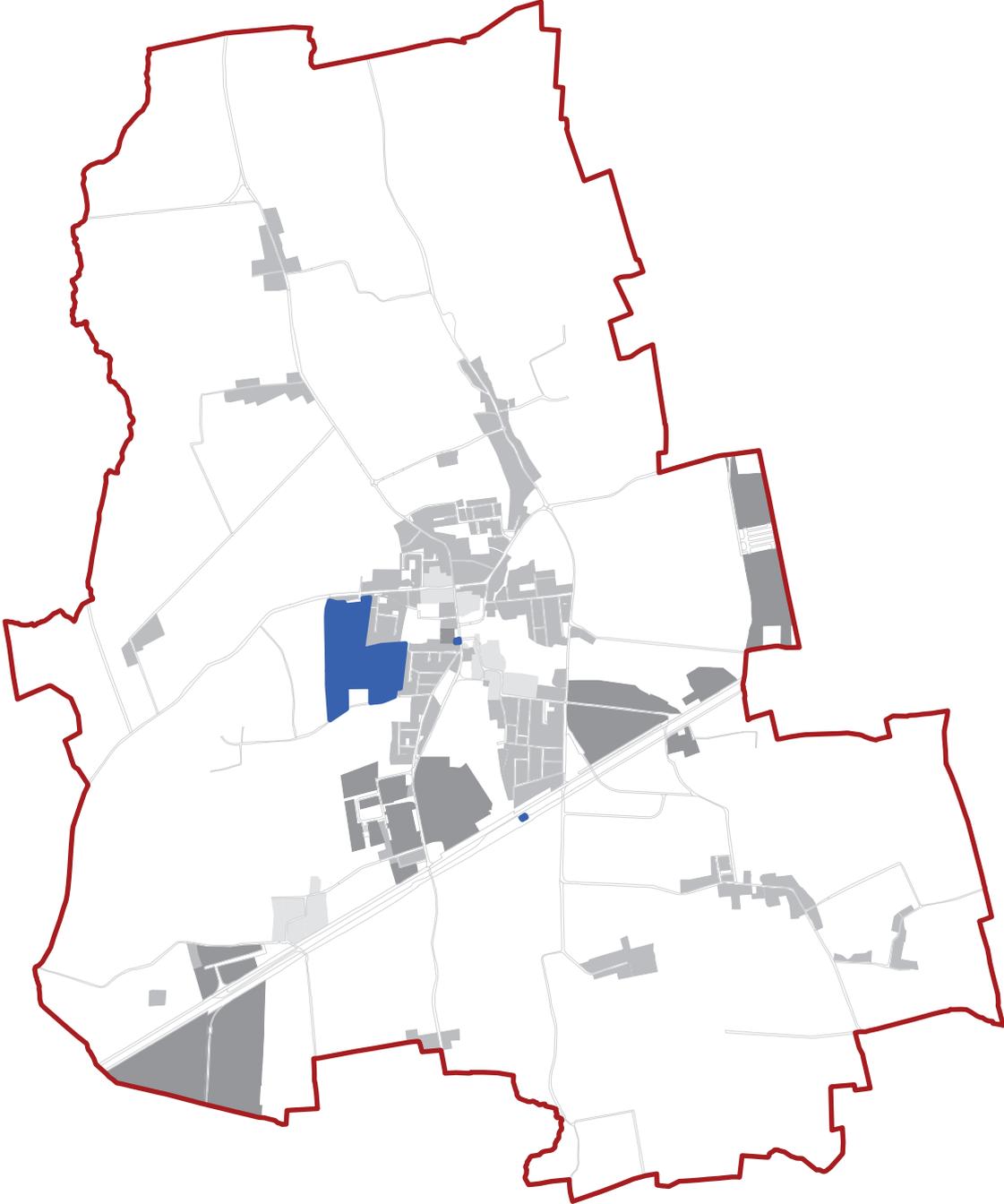
# Sistema ambientale

- Area nucleo - Bosco di Dueville e risorgive limitrofe
- Isole ad elevata naturalità - stepping stone
- Corridoio ecologico principale - bluway (corsi d'acqua)
- Corridoio ecologico secondario - bluway (corsi d'acqua)
- Aree ad elevata utilizzazione agricola
- Perimetro di area interessata da risorgive
- Sorgente
- Alberature autoctone
- Alberature singole di pregio



# Interventi strategici

 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza



# Sintesi delle Strategie di Piano

## Aree di urbanizzazione consolidata

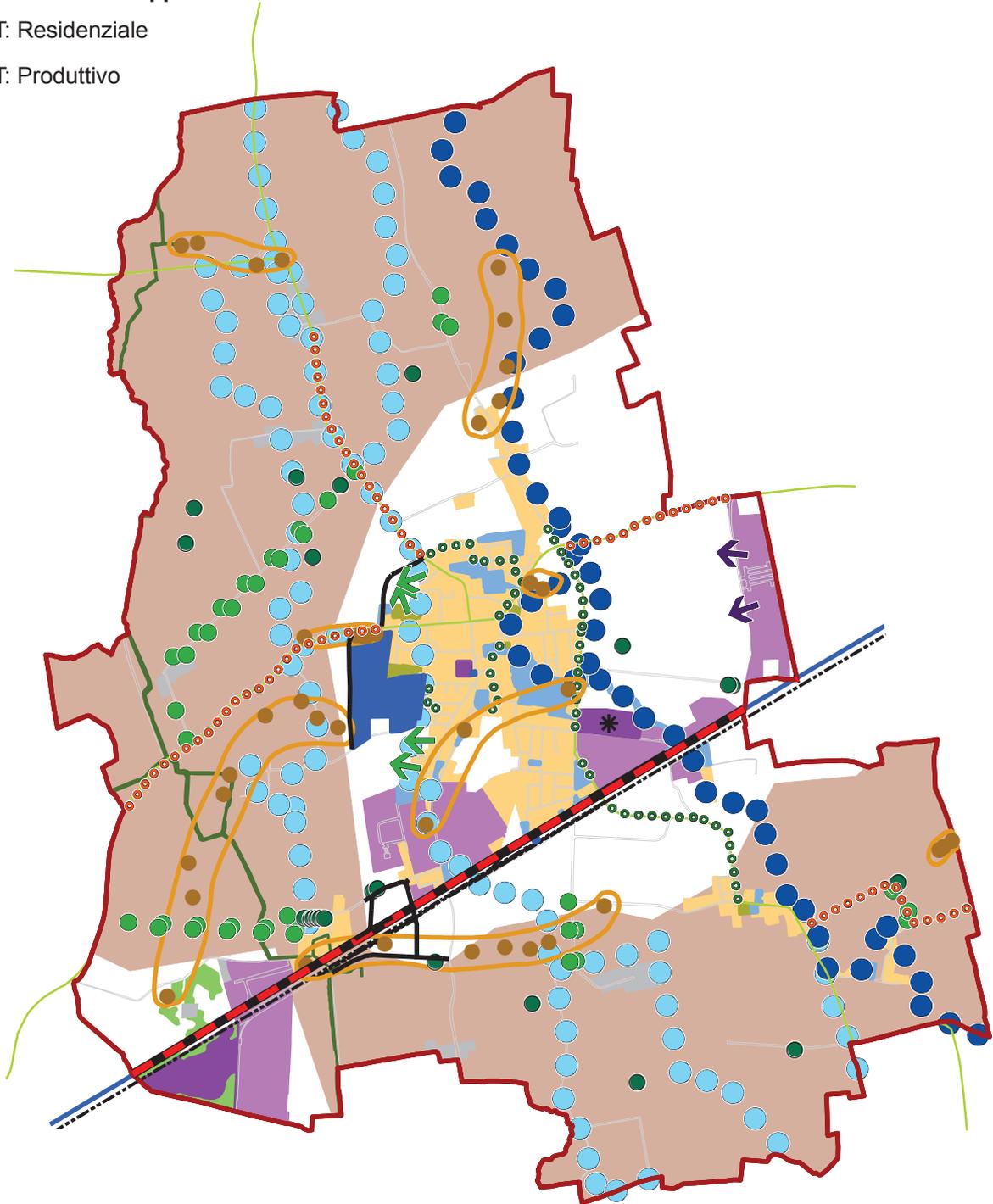
-  Residenza e servizi per la residenza
-  Attività economiche non integrabili con la residenza
-  Zone produttive da attuare  
\* Ambito di riconversione (Z.T.O. D2/6a)
-  Zone residenziali da attuare
-  Zone a servizi da attuare

## Viabilità di progetto

-  Infrastruttura principale - da potenziare
-  Infrastruttura secondaria - nuova connessione  
*(compresa previsione svincoli Progetto Definitivo S.F.M.R.)*
-  Mobilità lenta - percorsi ciclo-pedonali

## Linee preferenziali di sviluppo insediativo

-  PAT: Residenziale
-  PAT: Produttivo



## Interventi strategici

-  Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

---

**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

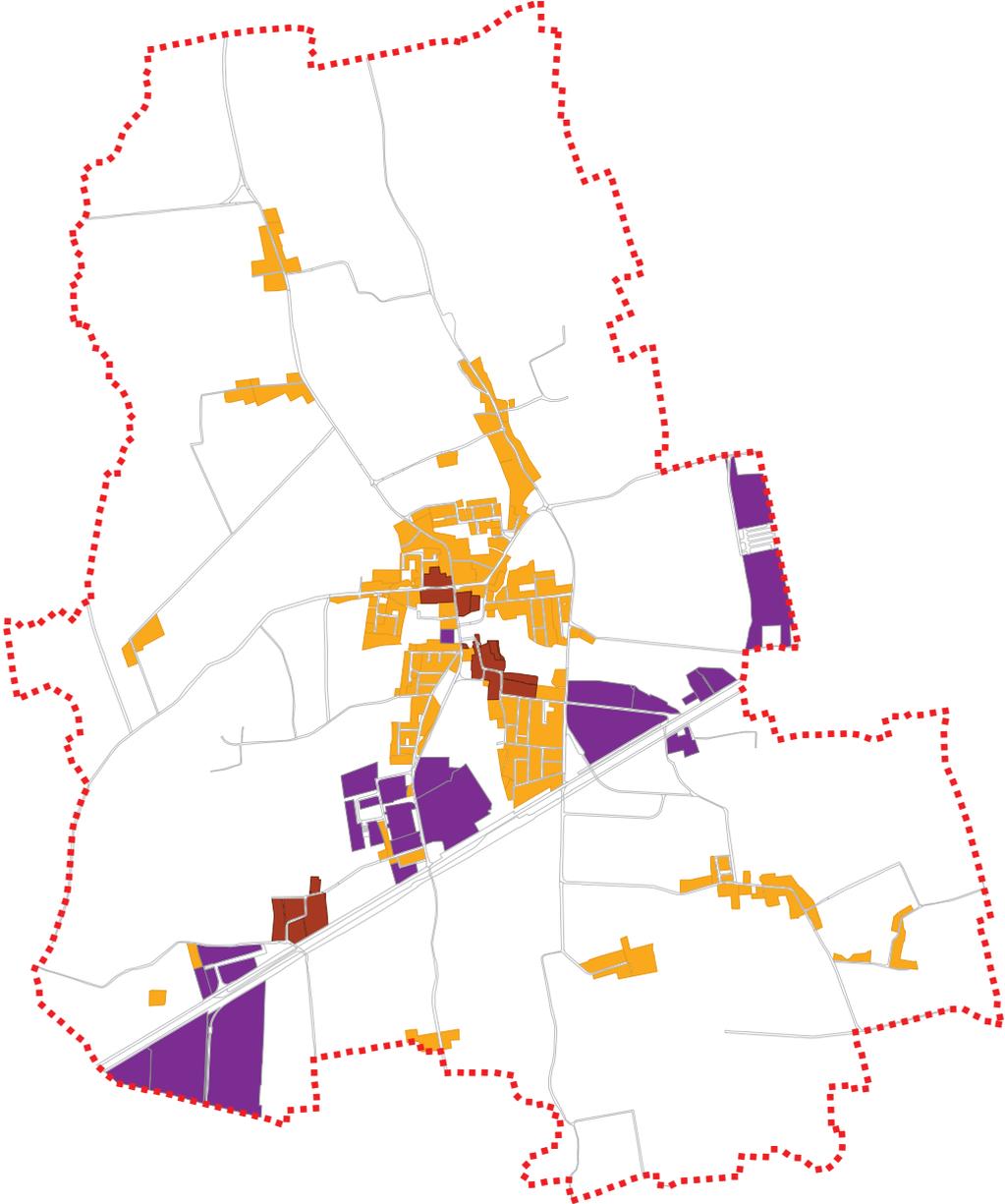
 Confine comunale

Zonizzazione PRG vigente

 Zona A

 Zona B - C

 Zona D



## Zone F - servizi

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



Confine comunale

### Zone F - servizi



Zona F urbanizzazione primaria non attuata



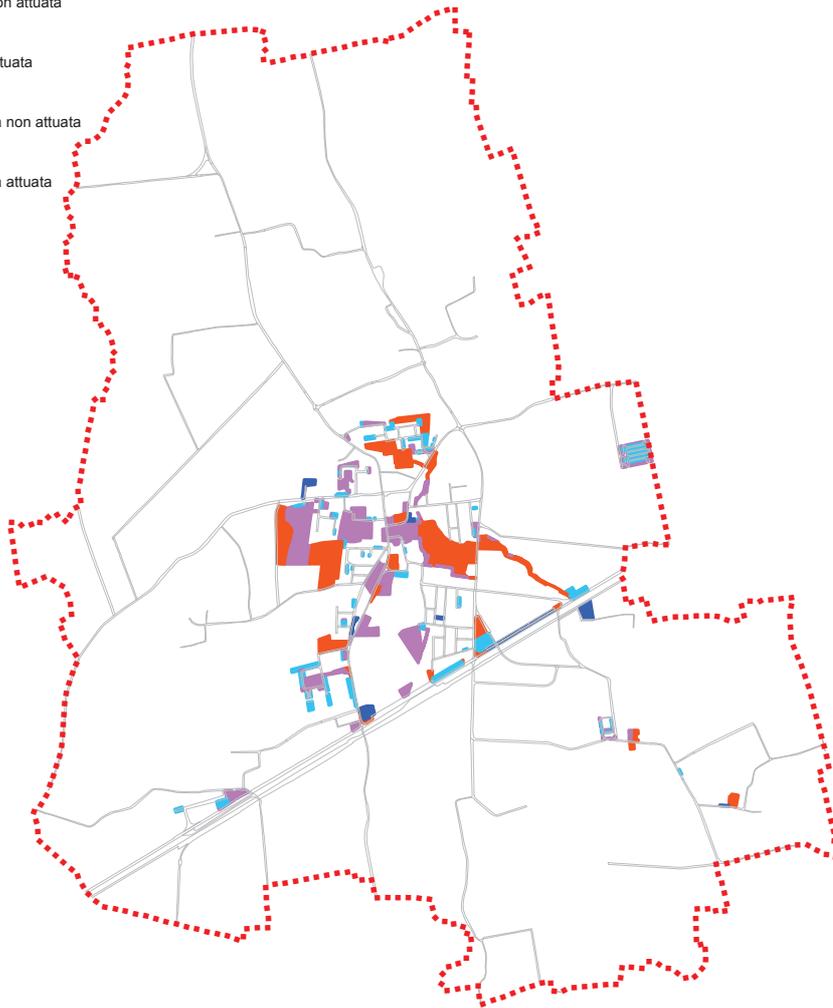
Zona F urbanizzazione primaria attuata



Zona F urbanizzazione secondaria non attuata



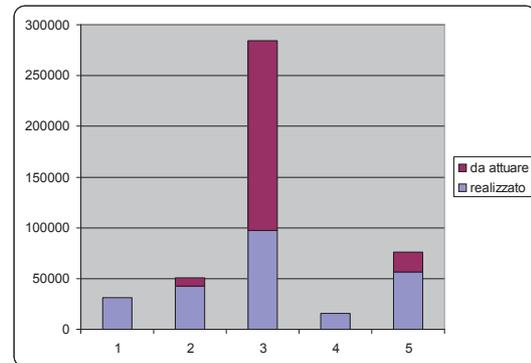
Zona F urbanizzazione secondaria attuata



### Tipologia

- 1 Aree per istruzione
- 2 Aree per attrezzature di interesse comune
- 3 Aree attrezzate a parco, gioco sport
- 4 Aree attrezzate a parco, gioco sport - Verde privato ad uso pubblico
- 5 Area per parcheggi

Urbanizzazione	Realizzato	Da attuare	Totale
secondaria	30.734	0	30.734
secondaria	42.876	7.577	50.453
secondaria	97.613	186.573	284.186
secondaria	15.358	0	15.358
primaria	56.755	18.922	75.677
	243.336	213.072	456.408
	53%	47%	100%



## Residuo PRG vigente

aree soggette a piano attuativo,  
non ancora approvato/convenzionato



Confine comunale

### PRG - zone non attuate



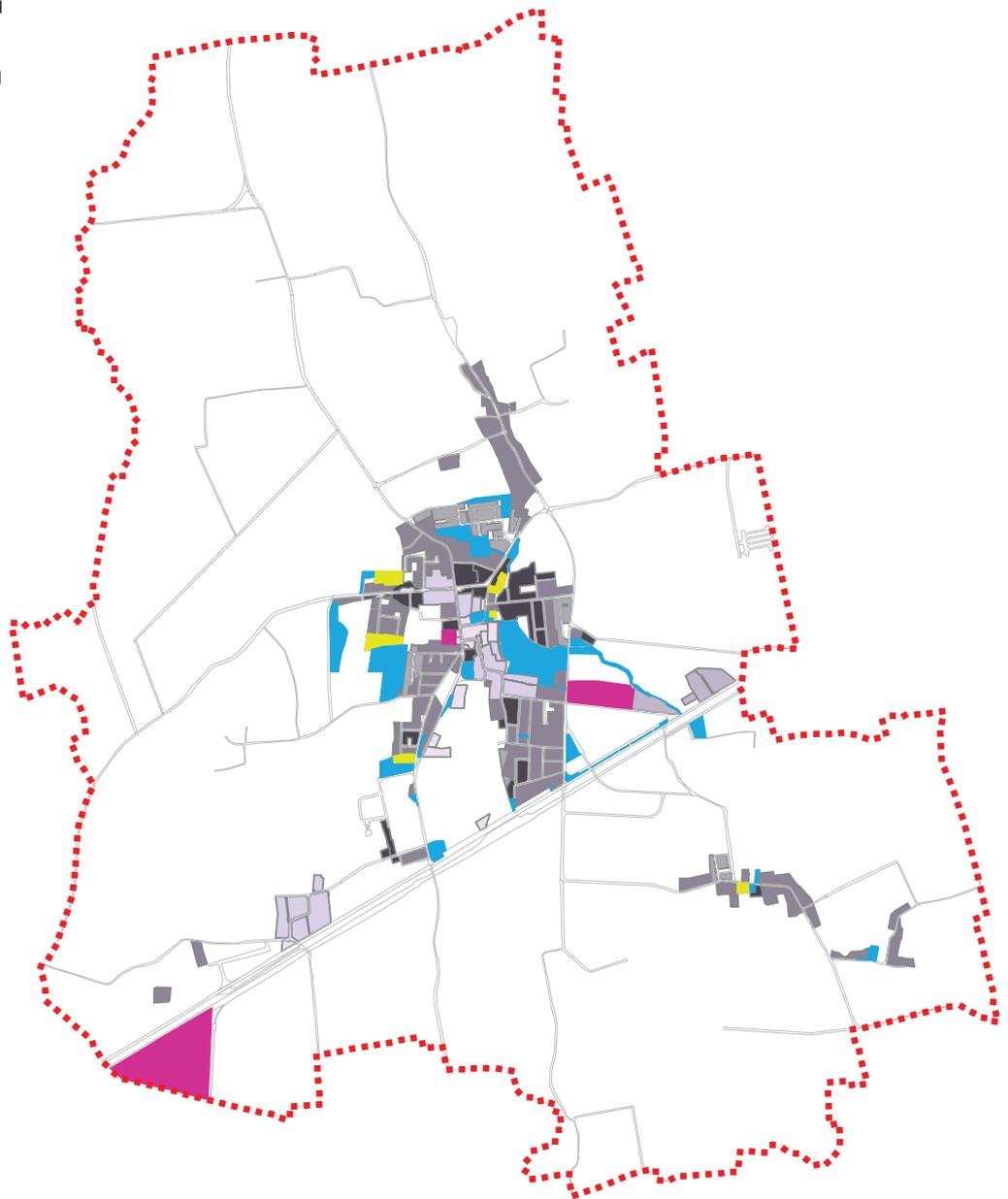
Zone residenziali - sup. 31.376 mq



Zone produttive - sup. 158.209 mq



Zone servizi - sup. 213.072 mq

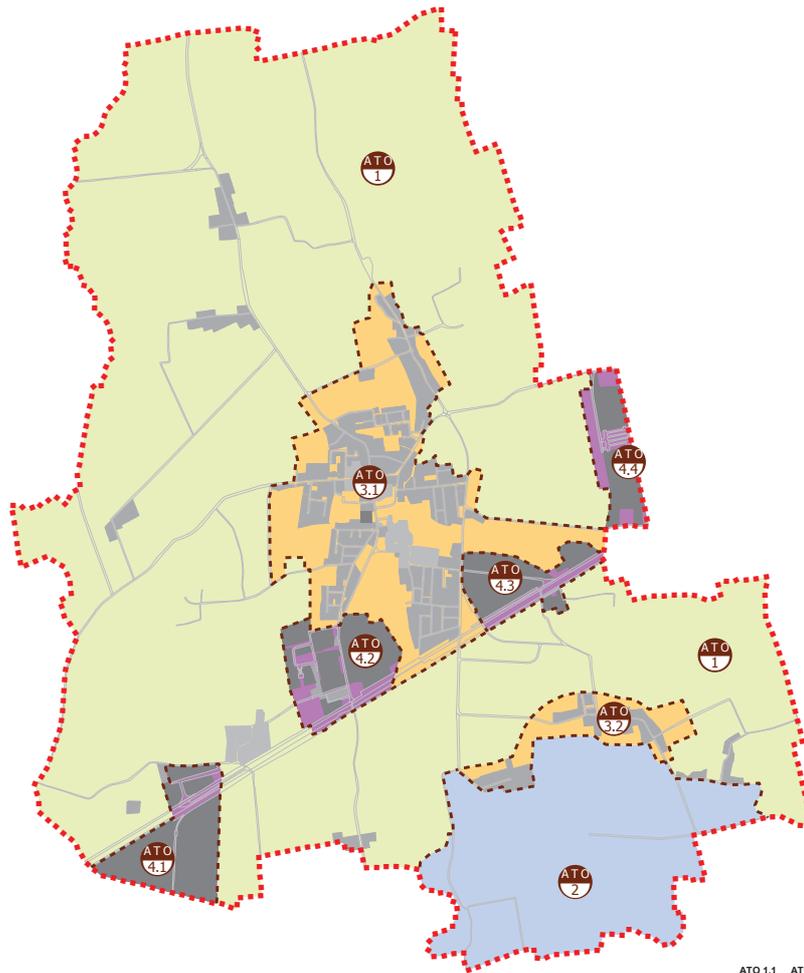


# A.T.O.

ambiti territoriali omogenei

ATO N. Nome	Superficie (m <sup>2</sup> )	Popolazione	Servizi	Servizi/abitanti (m <sup>2</sup> )	Ricettività (posti letto)
1.1 Ambientale-paesaggistico	12.476.504	1.177	15.026	13	
2.1 Agro-rurale	1.854.826	60			
3.1 Insediativo-residenziale	1.957.842	2.883	376.532	131	
3.2 Insediativo-residenziale	335.943	272	6.116	22	
4.1 Insediativo-produttivo	360.209	0	3.312	-	
4.2 Insediativo-produttivo	364.719	89	33.669	378	
4.3 Insediativo-produttivo	247.340	67	7.509	112	43
4.4 Insediativo-produttivo	225.032	20	14.244	712	
<b>TOT</b>	<b>17.822.415</b>	<b>4.568</b>	<b>456.408</b>	<b>100</b>	<b>43</b>

NOTE:  
- popolazione aggiornata al 22/10/2013



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

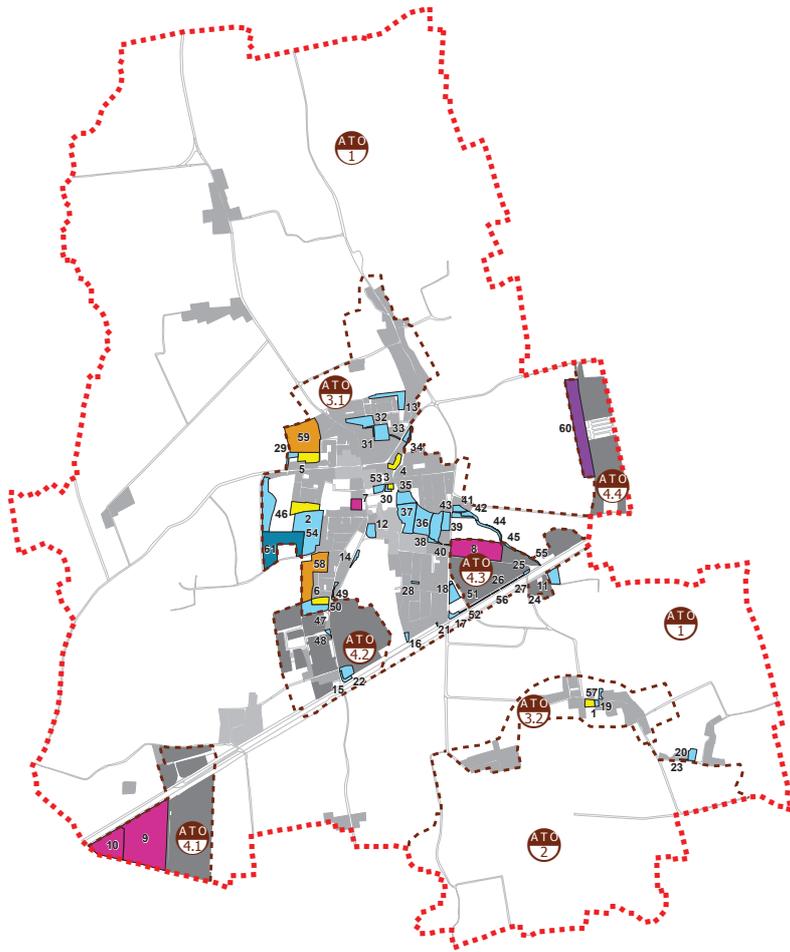
## Zonizzazione PRG vigente

- Zona A
- Zona B - C
- Zona D

	ATO 1.1	ATO 2.1	ATO 3.1	ATO 3.2	ATO 4.1	ATO 4.2	ATO 4.3	ATO 4.4	TOT
Zona A	51.830		80.879						132.709
Zona B			126.349	2.489		7.639			136.487
Zona C1	34.287		406.664	53.037		8.034			502.022
Zona C1/1	114.931			39.796					154.727
Zona C2			106.818	11.520					118.338
Zona D1 per insediamenti Produttivi - Industriali - Artigianali (compl.)					92.548		13.494		106.042
Zona D1 per insediamenti Produttivi - Industriali - Artigianali (esp.)						27.806		128.645	156.451
Zona D2 per insediamenti Produttivi - Artigianali - Commerciali (compl.)					7.377	55.066	80.180		142.623
Zona D2 per insediamenti Produttivi - Artigianali - Commerciali (esp.)					39.997	45.372	36.495		121.864
Zona D3 per insediamenti Commerciali - Ricettivi							42.358		42.358
Zona D4 per insediamenti Commerciali - Direzionali - Residenziali			4.543						4.543
Zona D5 per insediamenti Agroindustriali (completamento)					147.886				147.886
Zona D5 per insediamenti Agroindustriali (espansione)					117.390				117.390
Zona agricola E/2.a	9.721.021	1.810.305	155.726	185.859	8.293	47.329	29.615	65.756	12.023.904
Zona agricola E/2.b	1.660.848								1.660.848
Zona agricola E speciale	114.237								114.237
F1 - aree per l'istruzione			28.694	2.040					30.734
F2 - aree per attrezzature di interesse comune	2.079		45.653			2.721			50.453
F3 - aree attrezzate a parco gioco e sport - Verde privato uso pubblico			15.358						15.358
F3 - aree attrezzate a parco gioco e sport	6.700		250.885	3.535	516	13.620	1.375	7.555	284.186
F4 - aree per parcheggi	6.247		35.942	541	2.796	17.328	6.134	6.689	75.677
Aree private ed attrezzate per il tempo libero	25.463	7.873	86.713				359		120.408
Aree a verde privato	6.423		24.465						30.888
Ambito per parco agricolo			96.090						96.090
Ambito protezione paloalvei			112.643						112.643
Ambito protezione risorgive	67.696								67.696
<b>TOT</b>	<b>12.011.762</b>	<b>1.818.178</b>	<b>1.700.583</b>	<b>298.797</b>	<b>416.803</b>	<b>224.915</b>	<b>210.010</b>	<b>208.645</b>	<b>16.898.693</b>
tot servizi	15.026	0	376.532	6.116	3.312	33.669	7.509	14.244	456.408
tot abitanti	1.177	60	2.883	272	0	89	67	20	4.568
servizi/abitanti	13	0	131	22	-	378	112	712	100

# Stima delle aree a vocazione SAT

## individuazione delle aree di nuova espansione



- Confine comunale
- Linee di sviluppo preferenziali**
- Residenziale
- Residenziale (residuo PRG)
- Servizi
- Servizi (residuo PRG)
- Produttivo
- Produttivo (residuo PRG)
- A.T.O.

Identificativo	Strumento	Descrizione	Sup. (mq)	ATO
1	PRG	zona Res	2.794	ATO 3.2
2	PRG	zona Res	10.583	ATO 3.1
3	PRG	zona Res	1.194	ATO 3.1
4	PRG	zona Res	4.020	ATO 3.1
5	PRG	zona Res	8.049	ATO 3.1
6	PRG	zona Res	4.736	ATO 3.1
7	PRG	zone D4 Comm.-Direz.-Res.	4.543	ATO 3.1
8	PRG	zone D2 Prod.-Art.-Comm. (esp.)	36.276	ATO 4.3
9	PRG	zone D5 Agroindustria (esp.)	90.245	ATO 4.1
10	PRG	zone D5 Agroindustria (esp.)	27.145	ATO 4.1
11	PRG	servizi	5.951	ATO 1.1
12	PRG	servizi	4.594	ATO 3.1
13	PRG	servizi	8.809	ATO 3.1
14	PRG	servizi	1.469	ATO 3.1
15	PRG	servizi	1.807	ATO 4.2
16	PRG	servizi	1.121	ATO 3.1
17	PRG	servizi	1.680	ATO 3.1
18	PRG	servizi	5.638	ATO 3.1
19	PRG	servizi	975	ATO 3.2
20	PRG	servizi	3.354	ATO 1.1
21	PRG	servizi	137	ATO 3.1
22	PRG	servizi	5.041	ATO 4.2
23	PRG	servizi	296	ATO 1.1
24	PRG	servizi	203	ATO 4.3
25	PRG	servizi	691	ATO 4.3
26	PRG	servizi	303	ATO 4.3
27	PRG	servizi	255	ATO 4.3
28	PRG	servizi	574	ATO 3.1
29	PRG	servizi	3.040	ATO 3.1
30	PRG	servizi	2.983	ATO 3.1
31	PRG	servizi	17.781	ATO 3.1
32	PRG	servizi	606	ATO 3.1
33	PRG	servizi	1.942	ATO 3.1
34	PRG	servizi	1.180	ATO 3.1
35	PRG	servizi	7.768	ATO 3.1
36	PRG	servizi	17.698	ATO 3.1
37	PRG	servizi	16.507	ATO 3.1
38	PRG	servizi	11.445	ATO 3.1
39	PRG	servizi	5.553	ATO 3.1
40	PRG	servizi	91	ATO 3.1
41	PRG	servizi	2.718	ATO 3.1
42	PRG	servizi	2.536	ATO 3.1
43	PRG	servizi	2.449	ATO 3.1
44	PRG	servizi	2.918	ATO 3.1
45	PRG	servizi	1.782	ATO 3.1
46	PRG	servizi	19.532	ATO 3.1
47	PRG	servizi	10.076	ATO 3.1
48	PRG	servizi	881	ATO 4.2
49	PRG	servizi	750	ATO 3.1
50	PRG	servizi	324	ATO 3.1
51	PRG	servizi	692	ATO 4.3
52	PRG	servizi	262	ATO 3.1
53	PRG	servizi	962	ATO 3.1
54	PRG	servizi	35.550	ATO 3.1
55	PRG	servizi	684	ATO 4.3
56	PRG	servizi	269	ATO 4.3
57	PRG	servizi	1.195	ATO 3.2
58	PAT	zona Res	28.940	ATO 3.1
59	PAT	zona Res	37.575	ATO 3.1
60	PAT	zona D	45.476	ATO 4.4
61	PAT	servizi	34.431	ATO 3.1
<b>TOTALE</b>			<b>549.079</b>	

Totale PRG (57 aree non attuate) **402.657**  
 Totale PAT (4 possibili aree di espansione) **146.422**

	ATO 1.1	ATO 2.1	ATO 3.1	ATO 3.2	ATO 4.1	ATO 4.2	ATO 4.3	ATO 4.4	TOTALE
zona Res PRG			28.582	2.794					31.376
zona Res PAT			66.515						66.515
zona D PRG			4.543		117.390		36.276		158.209
zona D PAT								45.476	45.476
servizi PRG	9.601		190.475	2.170		7.729	3.097		213.072
servizi PAT			34.431						34.431
<b>TOTALE</b>	<b>9.601</b>		<b>324.546</b>	<b>4.964</b>	<b>117.390</b>	<b>7.729</b>	<b>39.373</b>	<b>45.476</b>	<b>549.079</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

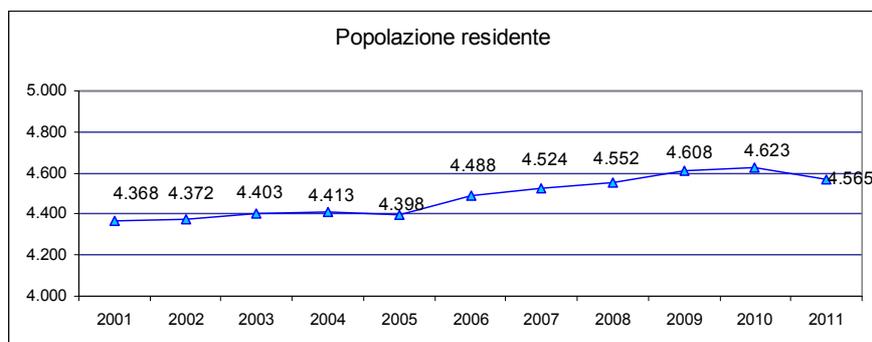
La popolazione residente nel Comune di San Pietro in Gu risulta essere, al 31.12.2011, pari a 4.565 abitanti (v. Tab. 1). Facendo un confronto tra i dati comunali e quelli provinciali, si osserva che la popolazione di San Pietro in Gu rappresenta, nel 2011, lo 0,5% dell'intera popolazione residente a 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 San Pietro in Gu dei dati provinciali porta a stimare una popolazione complessiva nel 2050 pari a circa 4.751 abitanti, con un incremento del 2,7% dal 2010 al 2050.

Tab. 1 – popolazione residente

anno	popolazione residente
censimento 2001	4.367
31.12.2001	4.368
31.12.2002	4.372
31.12.2003	4.403
31.12.2004	4.413
31.12.2005	4.398
31.12.2006	4.488
31.12.2007	4.524
31.12.2008	4.552
31.12.2009	4.608
31.12.2010	4.623
31.12.2011	4.565

Grafico 1 - popolazione residente

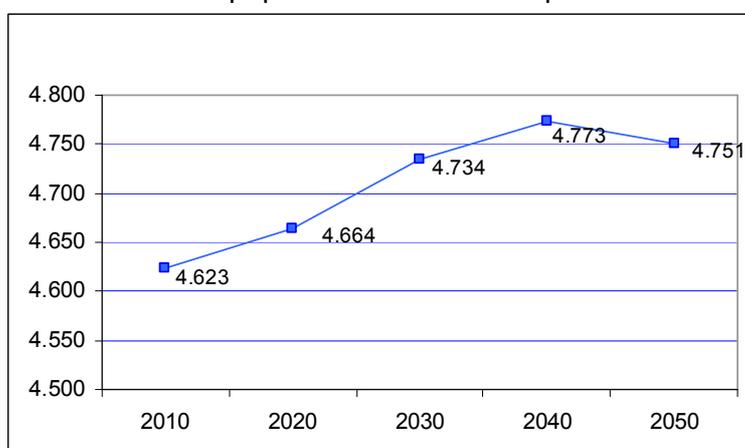


<sup>1</sup> Fonte dati utilizzati: Istat censimento 2001, Istat rilevamenti annuali, Sistema Statistico Regionale.

Tab. 2 – popolazione residente – proiezione  
*proiezione elaborata in base alla crescita prevista nel totale della provincia<sup>2</sup>*

Anno	Provincia	San Pietro in Gu
2007	909.775	4.524
2010	934.216	4.623
2020	942.493	4.664
2030	956.716	4.734
2040	964.693	4.773
2050	960.144	4.751

Grafico 2 - popolazione residente - proiezione



### 3) Densità abitativa

Con riferimento ai dati di cui alla Tab. 3, la densità abitativa del Comune di San Pietro in Gu è passata da 245 a 256 ab/kmq dal 2001 al 2011.

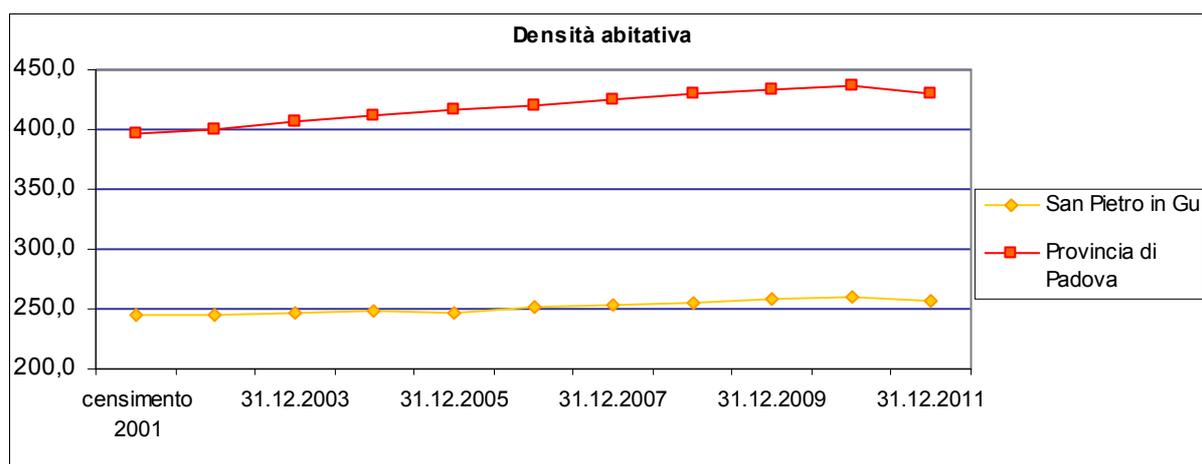
La densità abitativa nel Comune di San Pietro in Gu è inferiore rispetto alla media provinciale, mentre la crescita si presenta leggermente inferiore rispetto a quella della densità provinciale.

<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 2010 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	245,3	396,8
31.12.2002	245,6	400,5
31.12.2003	247,4	406,8
31.12.2004	247,9	412,2
31.12.2005	247,1	416,0
31.12.2006	252,1	419,3
31.12.2007	254,2	424,8
31.12.2008	255,7	430,0
31.12.2009	258,9	433,2
31.12.2010	259,7	436,2
31.12.2011	256,5	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 si presenti tendenzialmente positivo dal 1992, osservando picchi negativi soltanto negli anni 1998 e 2002. Nel periodo considerato il saldo naturale risulta essere di complessive 290 unità.

Tab. 4 – Movimento anagrafico della popolazione e variazioni medie annue  
1991 – 2010

anni	nati	morti	saldo naturale	saldo sociale	saldo totale	popolazione totale
1991	4	5	-1	1	10	4.222
1992	56	23	33	-54	-13	4.209
1993	37	29	8	-23	4	4.213
1994	46	31	15	20	30	4.243
1995	48	25	23	-33	12	4.255
1996	48	42	6	-20	4	4.259
1997	47	40	7	-18	7	4.266
1998	37	39	-2	-1	19	4.285
1999	48	37	11	11	52	4.337
2000	52	38	14	-18	2	4.339
2001	42	29	13	9	29	4.368
2002	36	37	-1	5	4	4.372
2003	46	29	17	14	31	4.403
2004	61	30	31	-21	10	4.413
2005	54	30	24	-39	-15	4.398
2006	55	29	26	64	90	4.488
2007	38	30	8	28	36	4.524
2008	47	28	19	9	28	4.552
2009	57	25	32	24	56	4.608
2010	35	28	7	8	15	4.623

Grafico 4 - movimento anagrafico della popolazione: saldo totale

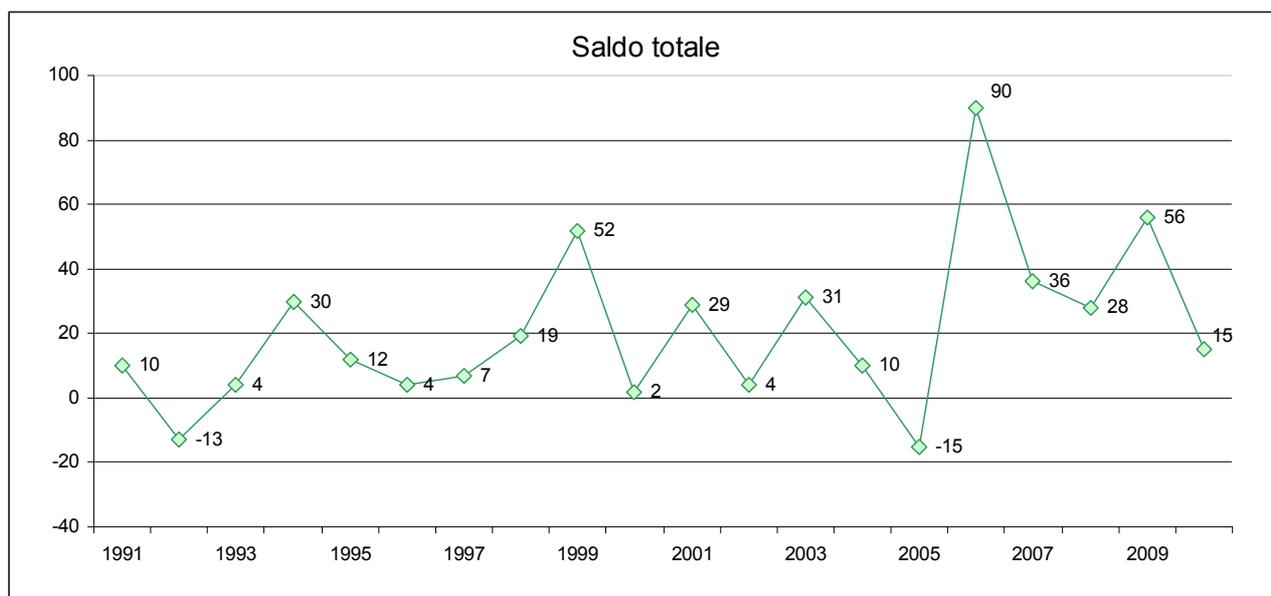
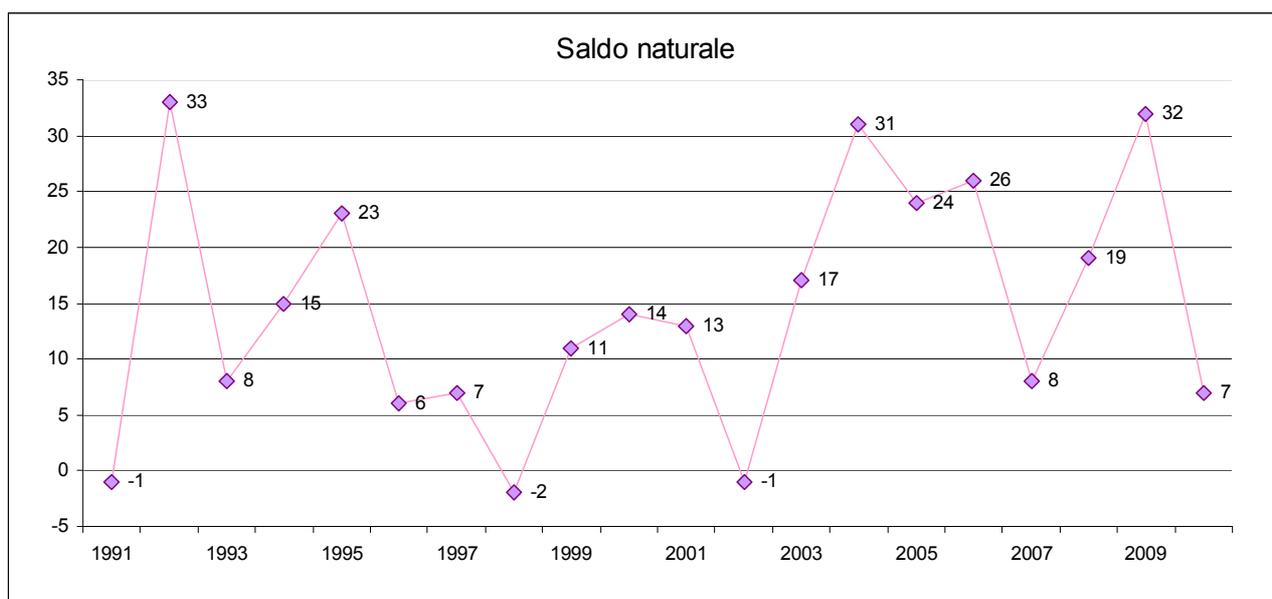


Grafico 5 - movimento naturale della popolazione: saldo naturale

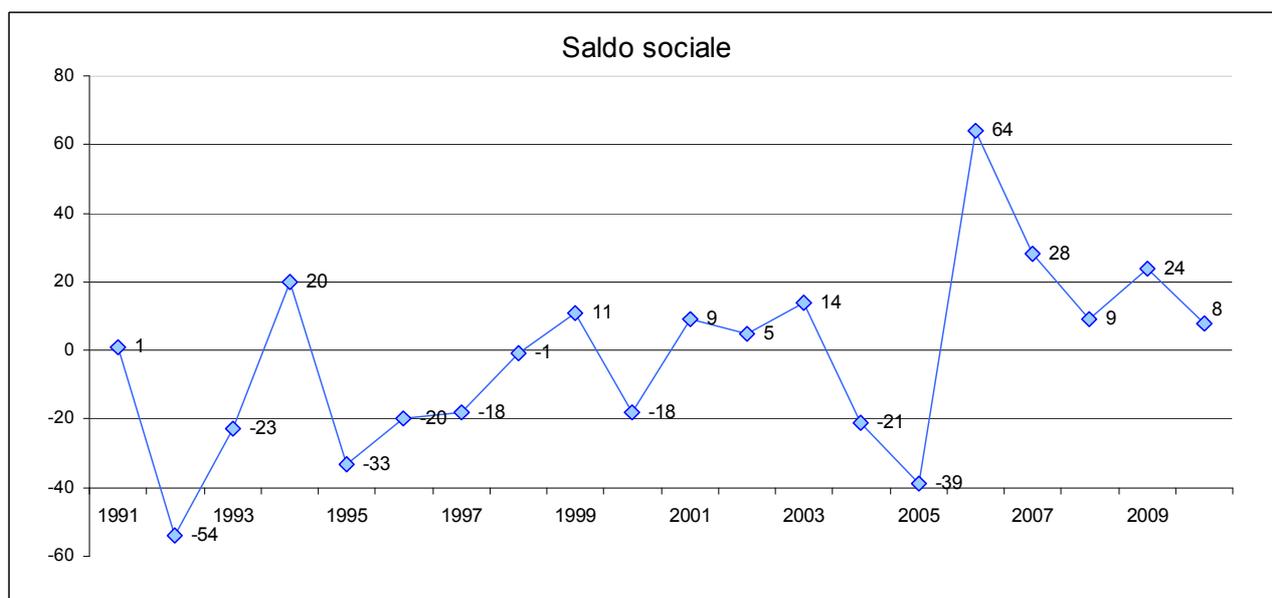


5) Movimento sociale della popolazione

Il saldo sociale della popolazione consente di rilevare il movimento delle iscrizioni e cancellazioni avvenute nell'anno preso in considerazione. Dal 1992 al 2005 il saldo si presenta tendenzialmente negativo, con un periodo di valori positivi nel periodo 2001-2003. A partire dal 2006 (v. Tab. 4), si evince come il saldo sociale risulti tendenzialmente positivo.

Nel periodo analizzato il saldo sociale risulta essere di complessive - 34 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 San Pietro in Gu a partire dal 1991 fino al 2010, è possibile osservare che il saldo totale è risultato tendenzialmente positivo, tranne per gli anni 1991, 1992 e 2005, con un picco massimo pari a 90 unità nel 2006.

Il Comune di San Pietro in Gu vede la sua popolazione incrementare, negli ultimi vent'anni, passando dai 4.222 abitanti del 1991 ai 4.623 abitanti del 2010.

Il maggior incremento della popolazione si è registrato nel 2006, con un incremento annuale di circa il 2%; negli anni successivi l'incremento annuo si è invece attestato su una media dell'1% circa, evidenziando un trend positivo. La crescita si presenta decisamente più marcata nel periodo 2001-2010 (6%), rispetto al periodo antecedente 1991-2000 (3%).

#### 7) La presenza di cittadini stranieri

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

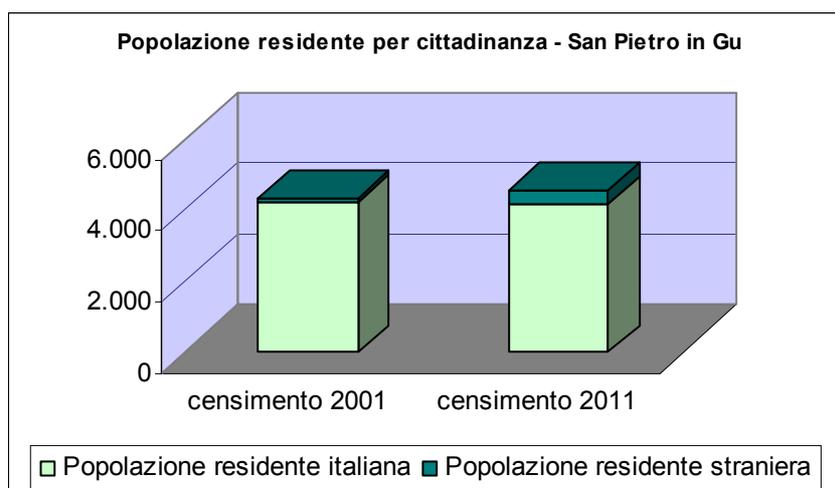
La popolazione residente per cittadinanza nella Provincia di Padova è quella indicata nella Tab. 6 (grafico 8). Alla data del censimento 2001 nel Comune di San Pietro in Gu risiedevano 146 cittadini stranieri, pari allo 0,6 % della popolazione straniera residente nella Provincia di Padova.

L'incidenza dei cittadini stranieri sul totale della popolazione di San Pietro in Gu al censimento 2001 risulta pari al 3,3%, valore superiore alla media provinciale (2,61%). Alla data del censimento 2011 la popolazione straniera residente nel Comune di San Pietro in Gu è salita a 385 unità, corrispondenti all'8,4% della popolazione, contro una media provinciale pari al 9,07%.

Tab. 5 – popolazione residente per cittadinanza

anno	popolazione residente		%	totale
	italiana	straniera		
censimento 2001	4.221	146	3,34	4.367
censimento 2011	4.191	385	8,41	4.576

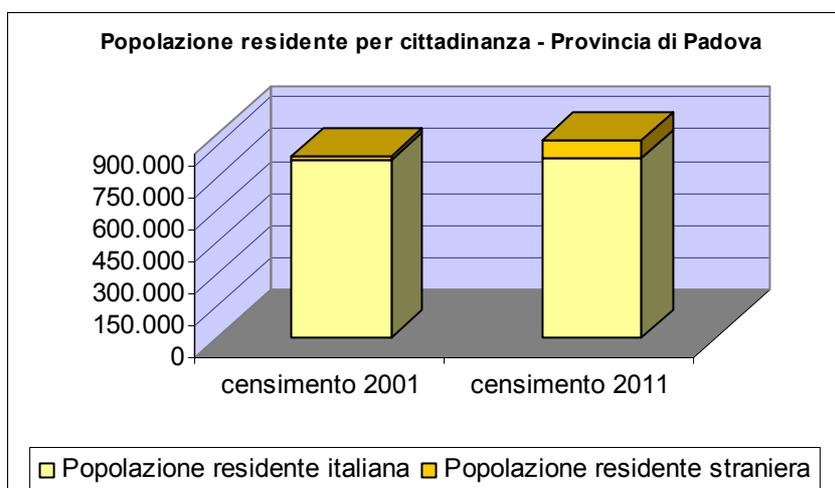
Grafico 7 - popolazione residente per cittadinanza - Comune



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
censimento 2011	837.770	83.591	9,07	921.361

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	238	214
da 5 a 9	219	284
da 10 a 14	240	258
da 15 a 19	246	218
da 20 a 24	312	253
da 25 a 29	314	275
da 30 a 34	408	324
da 35 a 39	360	326
da 40 a 44	322	386
da 45 a 49	295	324
da 50 a 54	289	311
da 55 a 59	236	291
da 60 a 64	225	271
da 65 a 69	187	228
da 70 a 74	180	199
oltre 74	297	403
<b>totale</b>	<b>4.368</b>	<b>4.565</b>

Grafico 9a - popolazione residente per classi di età

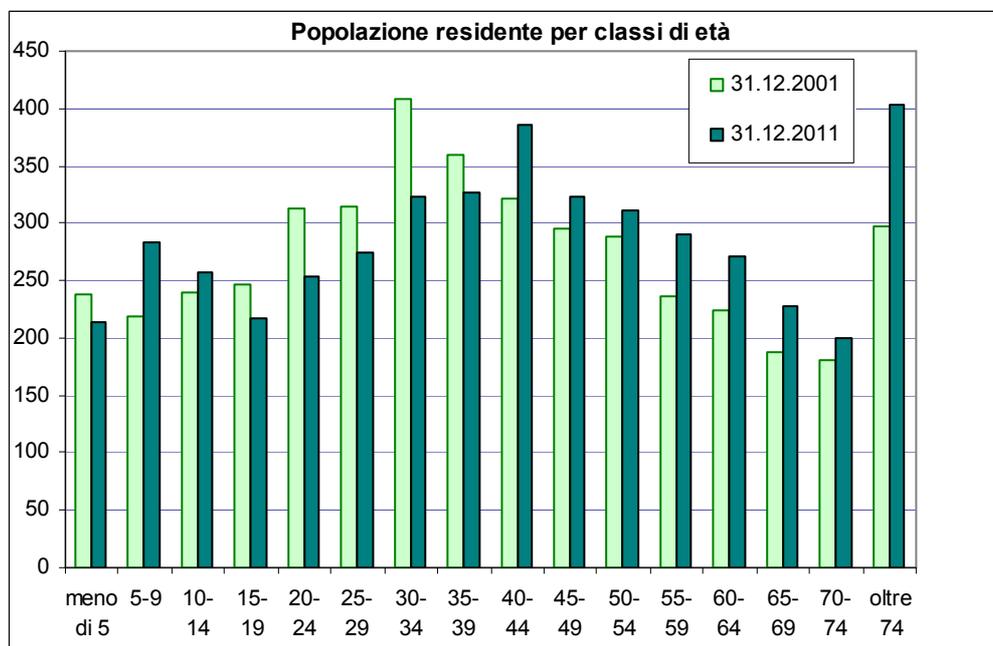
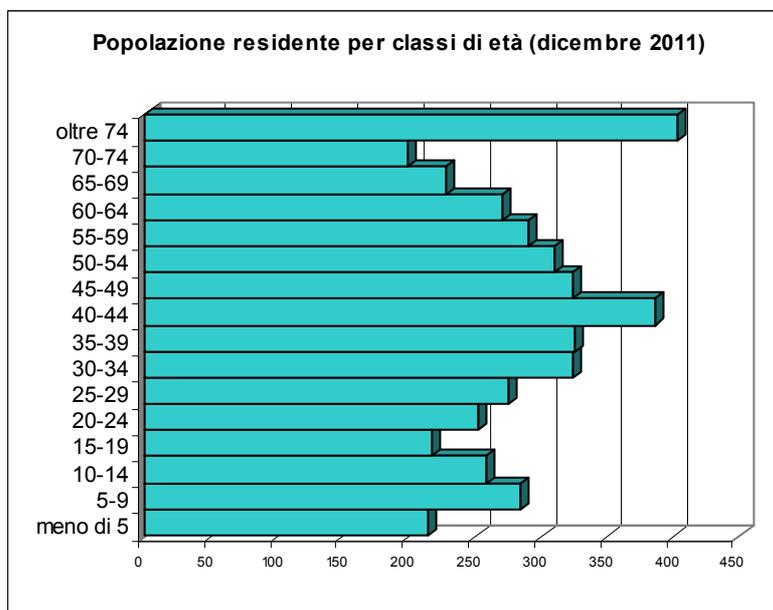


Grafico 9b - popolazione residente per classi di età – dicembre 2009



Tab. 8 – Indice di giovinezza

anno	popolazione con meno di 14 anni	totale popolazione residente	valore percentuale
31.12.2001	697	4.368	15,96
31.12.2011	756	4.565	16,56

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	664	697	95,27
31.12.2011	830	756	109,79

Tab. 10 – Indice di invecchiamento

anno	popolazione con 65 anni e oltre	totale popolazione residente	indice di invecchiamento
31.12.2001	664	4.368	15,20
31.12.2011	830	4.565	18,18

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	664	697	3.007	4.368	45,26
31.12.2011	830	756	2.979	4.565	53,24

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	697	664	4.368	1,05
31.12.2011	756	830	4.565	0,91

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, il valore percentuale è aumentato dal 15,96% nel 2001 al 16,56% nel 2011.

In linea con la tendenza riscontrata sul territorio nazionale, l'indice di vecchiaia è aumentato dal 2001 al 2011, così come l'indice di invecchiamento presenta un aumento dal 15% al 18% (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 diminuisce passando dall'1,05% allo 0,91%.

#### 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 San Pietro in Gu, 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 2,99 componenti nel 2001 a 2,79 nel 2011.

Tab. 13 – Famiglie

Anno	Famiglie
censimento 2001	1.460
31.12.2004	1.513
31.12.2005	1.520
31.12.2006	1.551
31.12.2007	1.567
31.12.2008	1.584
31.12.2009	1.606
31.12.2010	1.630
31.12.2011	1.636

Tab. 14 – Numero medio di componenti della famiglia

anno	popolazione residente	famiglie	numero medio di componenti per famiglia
censimento 2001	4.367	1.460	2,99
31.12.2004	4.413	1.513	2,92
31.12.2005	4.398	1.520	2,89
31.12.2006	4.488	1.551	2,89
31.12.2007	4.524	1.567	2,89
31.12.2008	4.552	1.584	2,87
31.12.2009	4.608	1.606	2,87
31.12.2010	4.623	1.630	2,84
31.12.2011	4.565	1.636	2,79

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	
San Pietro in Gu	237	349	328	362	134	50	1.460
Provincia	68.577	83.120	74.442	61.958	18.468	6.662	313.227

Grafico 12 - famiglie

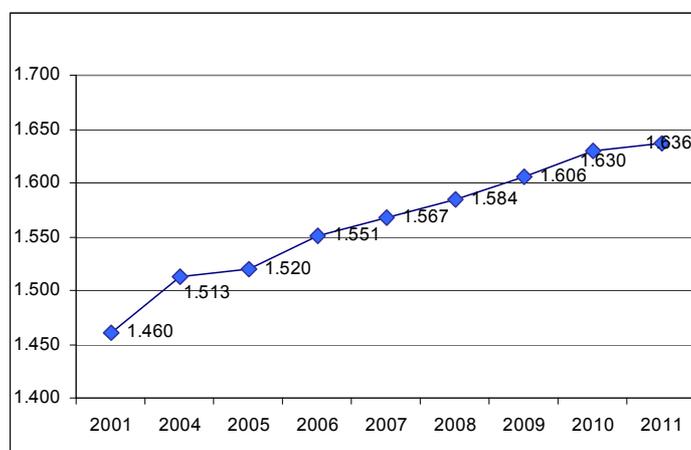
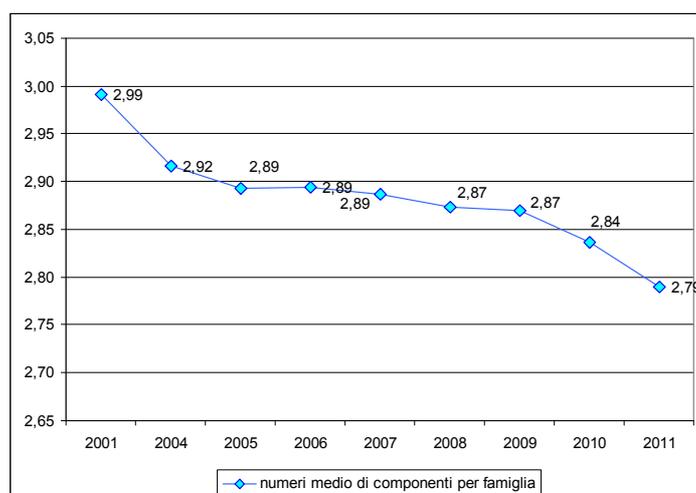


Grafico 13 - numero componenti



### 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 San Pietro in Gu rispetto alla situazione provinciale. La percentuale di occupati nel settore primario (11%) è superiore a quanto osservato a livello provinciale (4%). Si ha una rilevante presenza del settore secondario (55% contro il 38% del totale provinciale) ed una percentuale minore di occupati nel terziario, 34% contro il 58% a livello provinciale.

Il tasso di occupazione comunale è maggiore rispetto al livello provinciale mentre quello di disoccupazione si posiziona leggermente al di sotto dei risultati ottenuti nel totale della Provincia. Le unità locali presenti in territorio comunale sono 327, con 1.675 addetti.

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	54,86	67,76	42,16	2,38	1,52	3,7

Tab. 16b – Occupazione per attività economica

anno	Occupati per attività economica			totale
	agricoltura	industria	altro	
censimento 2001	227	1096	691	2.014

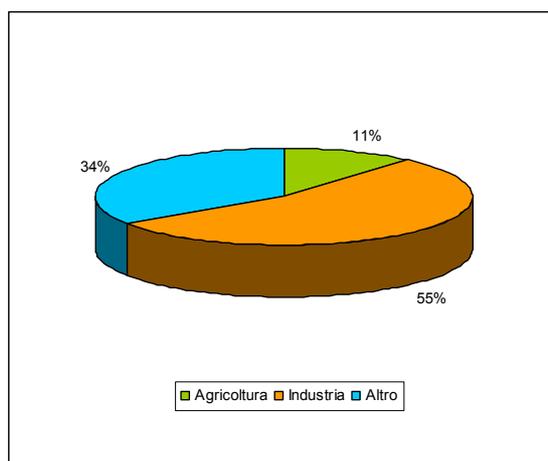
Tab. 16c – Unità locali

anno	Unità Locali	
	numero	addetti
censimento 2001	327	1675

Tab. 16d – Unità locali per attività economica

anno	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni
	U.L.	U.L.	U.L.	U.L.
censimento 2001	124	77	110	16

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 1.551 unità, di cui occupate 1.449, mentre le stanze occupate sono pari a 7.644 unità (tab. 19).

La media delle stanze per abitazione è pari a 5,28, in linea con il dato provinciale, mentre l'indice di affollamento (rapporto abitanti / stanza), desumibile dalla tabella 20, è piuttosto basso ed è pari a 0,57 (leggermente superiore al dato provinciale).

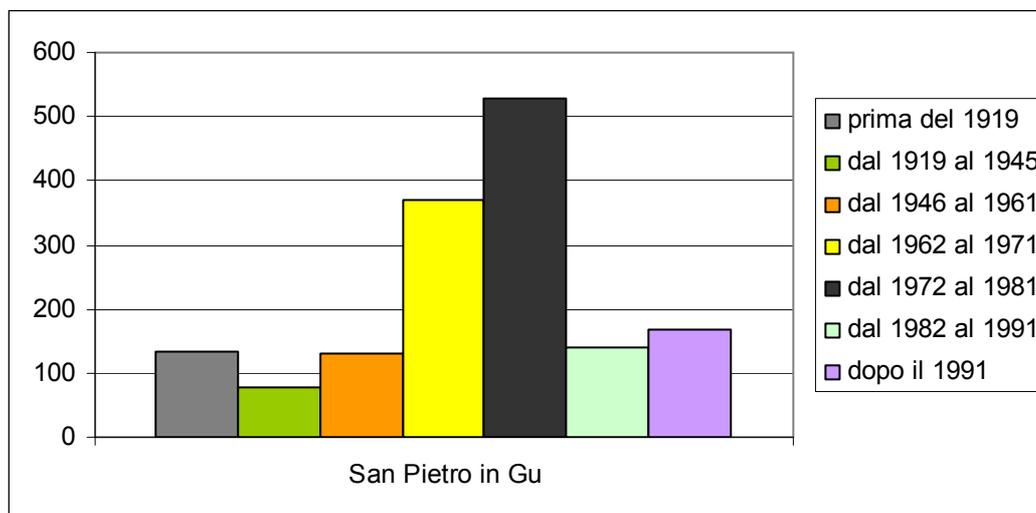
Tab. 17 – Abitazioni totali, occupate, non occupate

Anno 2001	Abitazioni Totali	Occupate da residenti o non	Vuote	Vuote (%)
San Pietro in Gu	1.551	1.449	102	6,58
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
San Pietro in Gu	133	77	132	370	530	141	167	1.550
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
San Pietro in Gu	7.644
Provincia	1.465.797

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

anno 2001	San Pietro in Gu	Provincia
abitazioni occupate	1.449	311.159
stanze in abitazioni occupate	7.644	1.465.797
n° stanze medio per abitazione	5,28	4,71
popolazione residente	4.367	849.857
indice di affollamento	0,57	0,58

### 11.3) Titolo di godimento

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

Dai dati ISTAT emerge che il numero delle abitazioni in proprietà, pari a 1.112, corrisponde a una percentuale pari a circa il 77%, contro una media provinciale del 78%.

Tab. 21 – Abitazioni occupate per titolo di godimento

Anno 2001	proprietà	%	affitto	%	altro titolo	%	totale
San Pietro in Gu	1.112	77,12	199	13,80	131	9,08	1.442
Provincia	244.027	78,43	45.842	14,73	21.290	6,84	311.159

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	Abitazioni occupate totali
San Pietro in Gu	0	53	136	305	426	522	1.442
Provincia	3.063	17.575	44.523	85.554	86.547	73.897	311.159

#### 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 (2,99 – v. Tab. 14) è abbondantemente inferiore al numero medio di stanze delle residenze occupate (5,28 – 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 l'86% delle abitazioni è composto da 4 o più stanze, mentre la percentuale delle abitazioni che hanno 6 o più stanze è del 36% (Tab. 22).

Per contro solo il 3,4% delle famiglie è formato da 6 o più componenti ed il 37% 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 San Pietro in Gu l'indice di affollamento, rispetto ai dati del Censimento ISTAT 2001, risulta essere mediamente pari a:

$$4.367 \text{ (abitanti)} / 7.644 \text{ (stanze)} = 0,57$$

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. 15 sotto riproposta:

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	
San Pietro in Gu	237	349	328	362	134	50	1.460
Provincia	68.577	83.120	74.442	61.958	18.468	6.662	313.227

si desume che le famiglie composte da 1 – 2 persone sono 586 (237+349).

Dalla Tab. 22 sotto riproposta:

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	Abitazioni occupate totali
San Pietro in Gu	0	53	136	305	426	522	1.442
Provincia	3.063	17.575	44.523	85.554	86.547	73.897	311.159

si desume che le abitazioni occupate con 1 / 2 stanze sono 53 (0+53), mentre le abitazioni con meno di 4 stanze sono 189 (0+53+136). Non sembra opportuno prendere in considerazione tale fattore visto che le abitazioni occupate con meno di 4 stanze sono 189 e le famiglie con più di tre persone sono 546 (362+134+50).

Vi sono, quindi, 357 (546 – 189) famiglie da considerare.

Ipotizzando che siano distribuite ugualmente sulle varie tipologie edilizie, ossia 1.442 (0+53+136+305+426+522) abitazioni, le abitazioni occupate con meno di 4 stanze (189) corrispondono al 13,3%  $[(189/1.442) \times 100]$ .

Si può ipotizzare che il 13,3% delle 357 famiglie con più di tre persone sia quindi in condizioni di sovraffollamento:  $357 \times 13,3\% = 47,5$  famiglie.

Tenuto conto di quanto indicato nella Tab. 14 qui di seguito riprodotta (con riferimento al censimento 2001):

Tab. 14 – Numero medio di componenti della famiglia

anno	popolazione residente	famiglie	numero medio di componenti per famiglia
censimento 2001	4.367	1.460	2,99

gli abitanti in condizioni di sovraffollamento sono:  $47,5$  famiglie  $\times$   $2,99$  ab./famiglia = **142** abitanti.

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

Nel Comune di San Pietro in Gu le abitazioni occupate al 2001 erano 1.442 su un numero complessivo di 1.551 unità; per un totale di 7.644 stanze (Tab. 20).

Dalla riproposizione della Tab. 18 sotto riportata:

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
San Pietro in Gu	133	77	132	370	530	141	167	1.550
Provincia	26.583	22.653	50.234	79.393	71.300	44.173	44.921	339.257

si desume come le abitazioni costruite in epoca meno recente (ante 1972) sono 712 (133+77+132+370).

Si può ritenere che il 90% di tali abitazioni abbiano già subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico o ristrutturazione, mentre il 10% – ossia 71 abitazioni circa – versi ancora in condizioni igieniche inadeguate.

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	%
San Pietro in Gu	1.442	1.438	99,72	1.433	99,38
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	%
San Pietro in Gu	1.442	1.439	99,79	1.439	99,79
Provincia	311.159	310.851	99,90	310.386	99,75

si desume come 4 (1.442 – 1.438) abitazioni sono prive di gabinetto all'interno dell'abitazione, mentre 9 (1.442 – 1.433) di doccia o vasca, 3 (1.442 – 1.439) di riscaldamento e 3 (1.442 – 1.439) di acqua potabile, per un totale di 19 abitazioni.

Alla luce di quanto sopra il fabbisogno residenziale conseguente a condizioni igieniche inadeguate si può stimare in: (71 abitazioni + 19 abitazioni) X 2,82 abitanti / abitazione (dati 2001: 4.367 ab. / 1.551 abitazioni) = **254** abitanti.

Complessivamente il fabbisogno edilizio residenziale arretrato è pari a:

- per eliminazione del sovraffollamento: **142** abitanti teorici;
- per eliminazione condizioni igieniche inadeguate: circa **254** abitanti teorici;

per un totale di **396 abitanti teorici**.

## 12.2) Fabbisogno edilizio insorgente

### 12.2.1) Componente demografica

Come già accennato, secondo le elaborazioni statistiche è possibile stimare la popolazione residente nei prossimi 40 anni nella Provincia di Padova.

Dalla riproposizione della Tab. 2:

Tab. 2 – popolazione residente – proiezione  
*proiezione elaborata in base alla crescita prevista nel totale della provincia*

Anno	Provincia	San Pietro in Gu
2007	909.775	4.524
2010	934.216	4.623
2020	942.493	4.664

la proiezione sul Comune di San Pietro in Gu dei dati provinciali porta a stimare una popolazione complessiva nel 2020 pari a circa 4.664 abitanti, con un incremento di **41** abitanti rispetto al 2010.

### 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 2,99 nel 2001 e 2,84 nel 2010 (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
31.12.2011	4.565	1.636	2,79

con riferimento al 31.12.2011, si ottiene (proiettato al 31.12.2020): [1.636 (famiglie) X 2,79 (componenti per famiglia)] / 2,5 (comp. per famiglia) = 1.826 famiglie. Quindi 190 (1.826 – 1.636) nuovi nuclei familiari che potrebbero formarsi per il 31.12.2020. Ipotizzando che il 80% possa richiedere una nuova abitazione, ovvero 152 nuclei familiari, gli abitanti teorici corrispondenti ammontano a: 152 (famiglie) X 2,4 (comp. per famiglia) = **365**.

### 12.3) Fabbisogno residenziale totale e sviluppo ammissibile

Il fabbisogno totale del Comune di San Pietro in Gu 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 142
- eliminazione delle condizioni igieniche inadeguate: abitanti teorici 254

b) fabbisogno insorgente:

- per incremento complessivo della popolazione: abitanti teorici 41
- per variazione media dei nuclei familiari: abitanti teorici 365

-----

c) fabbisogno totale: abitanti teorici **802**

d) sviluppo ammissibile:

considerando un indice di affollamento non inferiore a 0,75 (sul nuovo e sul rinnovato), si ottiene: (802 / 0,75) X 1 ab/vano = abitanti insediabili 1.069

Il dimensionamento attendibile si può quindi attestare tra i valori di 800 e 1.100 abitanti insediabili (ossia un incremento compreso tra il **17%** e il **23%** circa della popolazione residente al 31.12.2010 (pari a 4.623 ab.), sempre che siano disponibili le aree per gli standard e soddisfatti i limiti di legge.

### 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:

$$\text{Consumo medio di volume per abitante} = 150 \times (\text{vano/abitante})$$

$$\text{ossia: } 150 \text{ mc/ab} \times (7.644 \text{ vani} / 4.367 \text{ abitanti})^{(*)}$$

(\*) dati disponibili: censimento 2001

Per il Comune di San Pietro in Gu si ottiene un consumo medio di volume per abitante pari a 263 mc. Il fabbisogno edilizio residenziale totale, ricavato dalla moltiplicazione del fabbisogno residenziale totale (800 ab. teorici) e il consumo medio di volume (263 mc), corrisponde a 210.400 mc. di cui 1/3 circa (70.000 mc.) reperibile nel P.R.G. vigente. Il nuovo volume di progetto ammonta presumibilmente a 140.400 mc.

\*\*\*\*\*

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

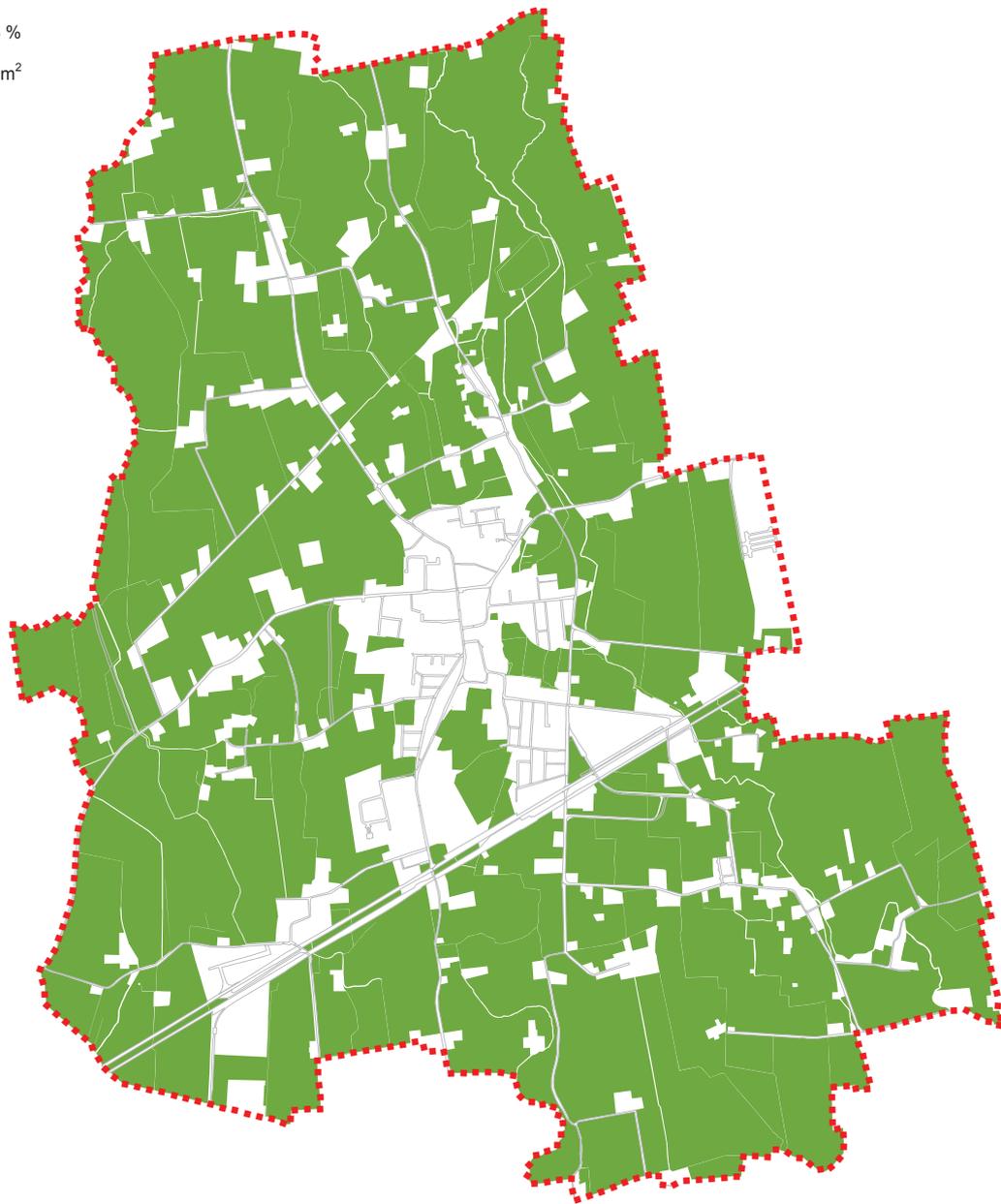
---

**(ALLEGATO C alla RELAZIONE)**

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

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

superficie territorio comunale (STC)	17.822.400 m <sup>2</sup>
superficie agricola utilizzabile (SAU)	13.848.700 m <sup>2</sup>
rapporto SAU/STC	77.7 %
indice di trasformabilità massimo	1.3 %
superficie agricola trasformabile (SAT)	180.033 m <sup>2</sup>



Confine comunale

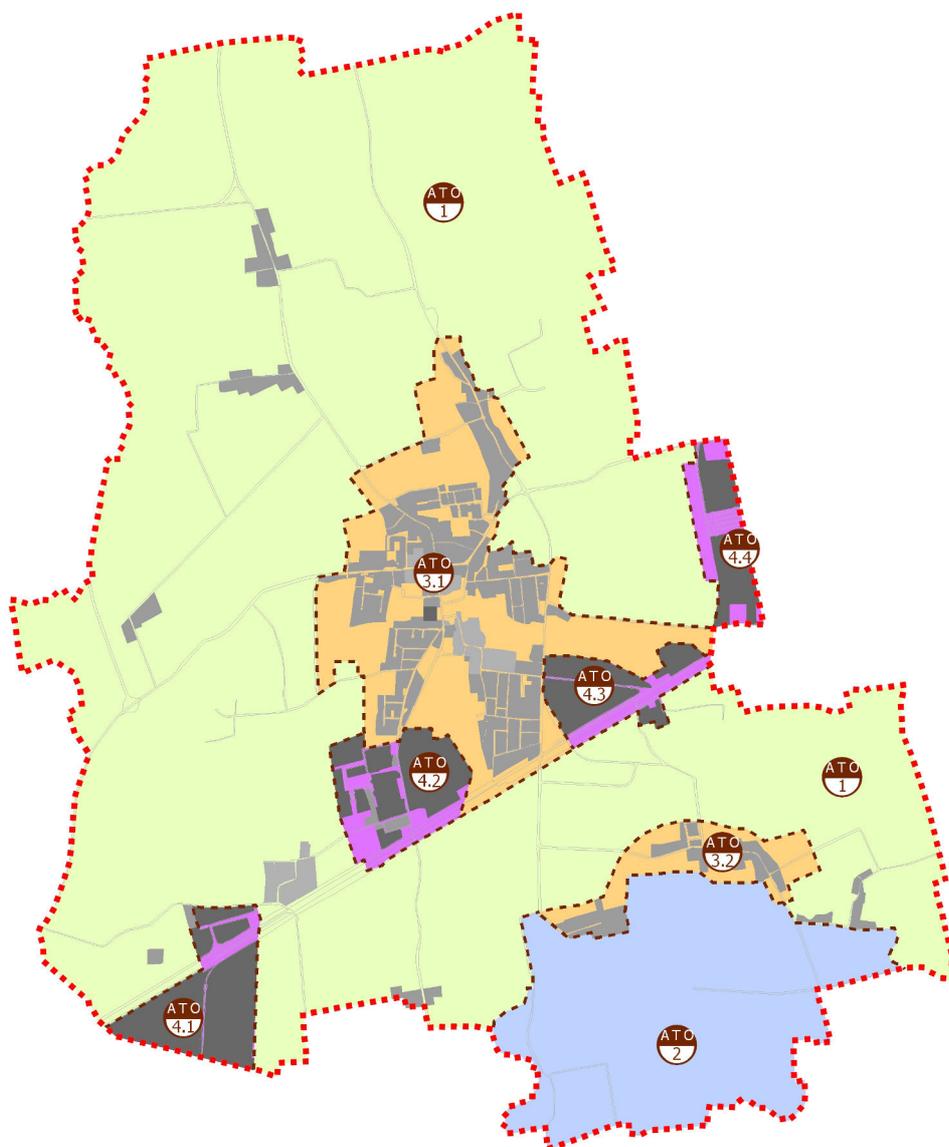


Superficie agricola utilizzata

---

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

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



A.T.O.	tipo
1.1	ambientale - paesaggistico
2.1	agro - rurale
3.1-3.2	insediativo - residenziale
4.1-4.2-4.3-4.4	insediativo - produttivo

## DIMENSIONAMENTO A.T.O.

### Riepilogo generale dimensionamento Ambiti Territoriali Omogenei

A.T.O.	tipo	superficie (m <sup>2</sup> )	popolazione (ab) *
1.1	ambientale - paesaggistico	12.476.504	1.177
2.1	agro - rurale	1.854.826	60
3.1	insediativo - residenziale	1.957.842	2.883
3.2	insediativo - residenziale	335.943	272
4.1	insediativo - produttivo	360.209	0
4.2	insediativo - produttivo	364.719	89
4.3	insediativo - produttivo	247.340	67
4.4	insediativo - produttivo	225.032	20
totale		<b>17.822.415</b>	<b>4.568</b>

\* al 2013

\*\*\*\*\*

Premesse di carattere generale (v. Norme Tecniche)

Azione: Trasformabilità

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

Rif. elaborati grafici: P.T.C.P. – Sistema Insediativo Infrastrutturale (Quadro B)  
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, individua 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-fruitivo.

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 dimesse, 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.

In merito al dimensionamento residenziale il P.A.T./P.I., la cui sostenibilità è verificata sulla base della superficie agricola trasformabile in rapporto alla S.A.U., valuta:

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

In merito al sistema produttivo il P.A.T. fa proprio quanto specificatamente regolamentato P.T.C.P. vigente con particolare riferimento ai poli produttivi esistenti di interesse provinciale da confermare (insediamenti artigianali, industriali, misti).

Il P.A.T. conferma integralmente le previsioni urbanistiche del settore produttivo / commerciale previste dal P.R.G. vigente, pari a circa mq. 839.157 di cui mq. 158.209 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 “confermare” e “riqualificare”			
P.T.C.P. vigente: Cittadella – Tombolo (art. 31 – art. 33)			
Sup. z.t.o. “D”	non attuata	I° ampliam. max. 5%	II° ampliam.
(a) (*)	(b)	(a)X5% (*1)	(a)X5% (*2)
839.157	158.209	41.957	41.957

- (\*) 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.
- (\*2) ampliamento da concretizzarsi nelle aree in disponibilità programmate in conformità al riconosciuto polo produttivo di rango provinciale (polo funzionale) – superiore al primo 5% e non maggiore al 10%

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 proponghino 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) ai sensi dell’art. 7 della L.R. n. 11/2004.

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. potrà autorizzare, all'interno di ciascun A.T.O., nuovi volumi abitabili ogniqualvolta che il volume abitativo esistente inutilizzato sia sotto il 10% del volume abitativo esistente all'interno del singolo A.T.O.; in tal caso il nuovo volume sarà detratto dal volume dimensionato dell'A.T.O. medesimo.

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 ambito territoriale omogeneo 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 15%, 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 successive, 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 accentrimenti 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 del 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.

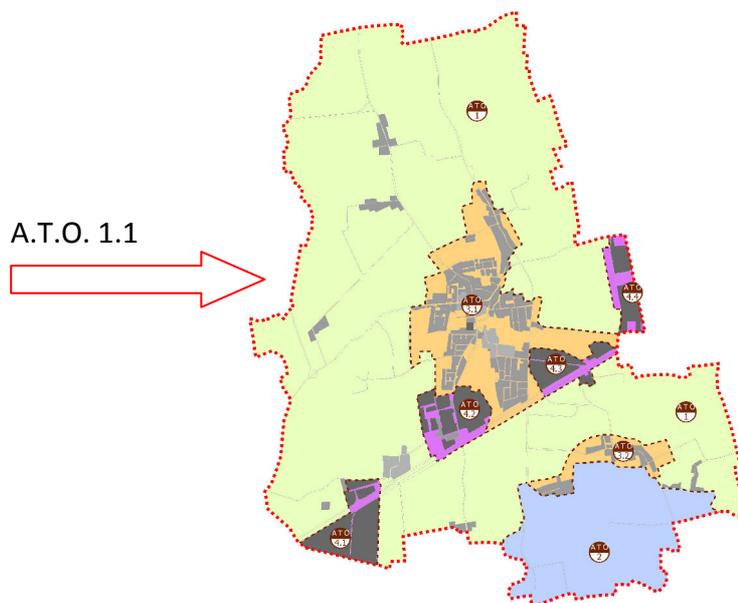
Al fine di valorizzare le potenzialità del territorio comunale in rapporto ad uno sviluppo sostenibile, la pianificazione attuativa dovrà prevedere una specifica disciplina incentrata:

- 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 - paesaggistico



### **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 inscrivendolo 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**

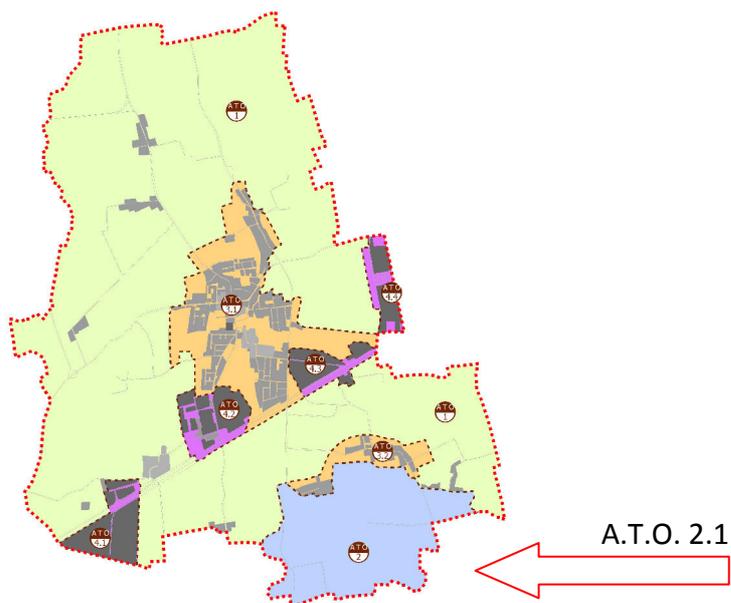
V. relazione e VAS

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

A.T.O. 1.1 ambientale - paesaggistico mq. 12.476.504							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq) (*2)
1.177	5.425	18.040	69	2.070	1.246	37.380	- 22.354
A.T.O. 1.1					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq)	
Totali					<b>1.246</b>	<b>37.380</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq)		futuri (mq)		Standard futuri (mq)		
commerciale	0		0		0		
direzionale	0		0		0		
produttivo	0		0		0		
turistico	0		0		0		
A.T.O. 1.1 Riepilogo standard							
Standard da P.R.G. non ancora attuati						9.601	
Standard previsti con il P.A.T.						-	

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente:
- z.t.o. A mq 51.830
  - z.t.o. C1 mq 34.287
  - z.t.o. C1/1 mq 114.931
  - z.t.o. E/2.a mq 9.721.021
  - z.t.o. E/2.b mq 1.860.848
  - z.t.o. E speciale mq 114.237
  - aree private e attrezzate per il tempo libero mq 25.463
  - aree a verde privato mq 6.423
  - ambito protezione delle risorgive mq 67.696
  - z.t.o. F (F2, F3, F4): (2.079+6.700+6.247) mq 15.026
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 78 N.T.): mq 9.601 (v. riquadro "Stima delle aree a vocazione SAT" identificativo 11+20+23)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 15.026 – mq 9.601 = mq 5.425
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente: mc 18.040
- (\*2) DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:  
mq 37.380 – mq 5.425 (attuati) – mq 9.601 (non ancora attuati, pianificati nel P.R.G.) = mq 22.354 da compensare parte nell'ambito dei singoli interventi edilizi diretti da attuare nelle aree consolidate, parte mediante recupero negli ambiti di edificazione diffusa (di cui all'art. 47 N.T.)

## A.T.O. 2.1 – 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**

V. relazione e VAS

## Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

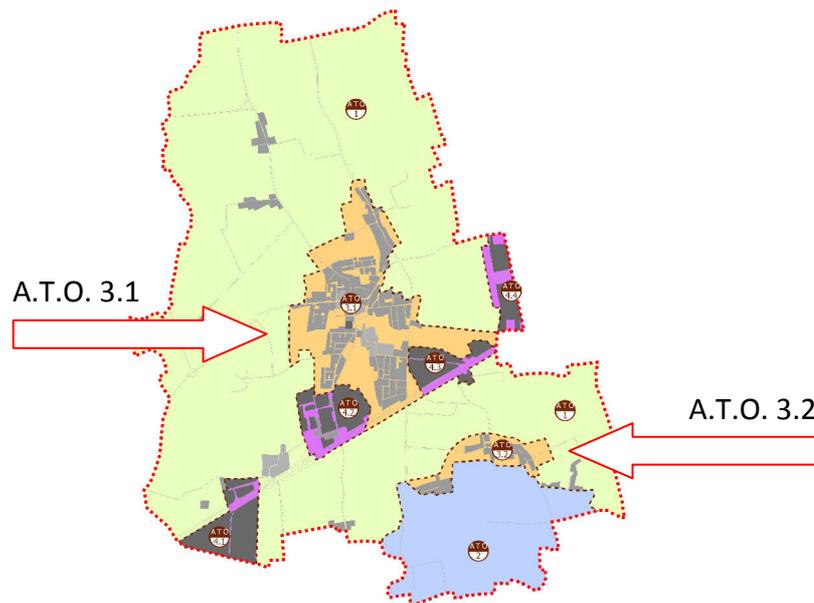
V. relazione e VAS

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

A.T.O. 2.1 agro - rurale mq. 1.854.826							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq) (*2)
60		920	4	120	64	1.920	- 1.920
A.T.O. 2.1					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq)	
Totali					<b>64</b>	<b>1.920</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq)		futuri (mq)		Standard futuri (mq)		
commerciale	0		0		0		
direzionale	0		0		0		
produttivo	0		0		0		
turistico	0		0		0		
A.T.O. 2.1 Riepilogo standard							
Standard da P.R.G. non ancora attuati						-	
Standard previsti con il P.A.T.						-	

- (\*) 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. E2.a mq 1.810.305
  - aree private e attrezzate per il tempo libero mq 7.873
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente: mc 920
- (\*2) nuovi standard da compensare nell'ambito dei singoli interventi edilizi diretti

## A.T.O. 3.1 / 3.2 – 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							
mq. 1.957.842							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq) (*2)
2.883	186.057	110.715	421	12.630	3.304	99.120	+ 311.843
A.T.O. 3.1					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq)	
Totali					<b>3.304</b>	<b>410.963</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq)		futuri (mq) (mc) (*3)		Standard futuri (mq) (*4)		
commerciale	0		0		0		
direzionale	0		0		0		
produttivo	0		0		0		
turistico	0		0		0		
misto comm.-dir.-res.			mc 12.913		var.		
A.T.O. 3.1 Riepilogo standard							
Standard da P.R.G. non ancora attuati						190.475	
Standard previsti con il P.A.T.						34.431	

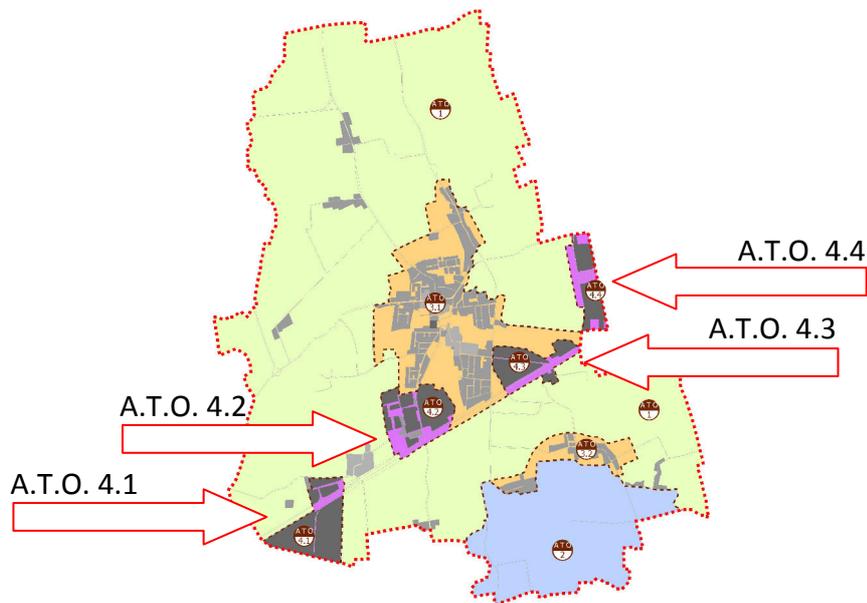
- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale a seconda che si tratti di zona attuata / non attuata):
- z.t.o. A mq 80.879
  - z.t.o. B mq 126.349
  - z.t.o. C1 mq 406.664
  - z.t.o. C2 mq 106.818
  - z.t.o. D4 (commerciali, direzionali, residenziali) mq 4.543
  - z.t.o. E/2.a mq 155.726

- z.t.o. E/2.b mq 123.161
  - aree private e attrezzate per il tempo libero mq 86.713
  - aree a verde privato mq 24.465
  - area per parco agricolo mq 96.090
  - ambito protezione paleoalvei mq 112.643
  - z.t.o. F (F1,F2, F3, F2 bis, F4): (28.694+45.653+15.358+250.885+35.942) mq 376.532
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 78 N.T.): mq 190.475 (v. riquadro "Stima delle aree a vocazione SAT" identificativo 12+13+14+16+17+18+21+28+29+30+31+32+33+34+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44+45+46+47+49+50+52+53+54)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 376.532 – mq 190.475 = mq 186.057
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (ossia: identificativo 2 mq 10.583, identificativo 3 mq 1.194, identificativo 4 mq 4.020, identificativo 5 mq 8.049, v. identificativo 6 mq 4.736): mc 44.200
- oltre:
- mc 28.940 (v. identificativo 58)
  - mc 37.575 (v. identificativo 59)
- totale mc 66.515 introdotte con il P.A.T.  
per un totale complessivo di mc 110.715 (44.200+66.515)
- z.t.o. F (parco giardino) introdotta con il P.A.T.: mq 34.431 (v. identificativo 61)
- 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)
- DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:**  
mq 186.057 (attuali)+ mq 190.475 (non ancora attuati, pianificati nel P.R.G.)+ mq 34.431 (introdotti con il P.A.T.) = mq 410.963
- (\*2) oltre alla dotazioni di servizi afferenti ai singoli PUA attinenti alle aree di cui al punto (\*1)
  - (\*3) residuo P.R.G.: mq 4.543 (v. identificativo 7 z.t.o. D4/1 ins. comm. – direz. – resid.) – mc 12.913
  - (\*4) da ricavare nell'ambito territoriale dell'intervento

A.T.O. 3.2 insediativo - residenziale mq. 335.943							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq) (*2)
272	3.946	4.165	16	480	288	8.640	- 2.024
A.T.O. 3.2					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq)	
Totali					<b>288</b>	<b>8.640</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq)		futuri (mq)		Standard futuri (mq)		
commerciale	0		0		0		
direzionale	0		0		0		
produttivo	0		0		0		
turistico	0		0		0		
A.T.O. 3.2 Riepilogo standard							
Standard da P.R.G. non ancora attuati						2.170	
Standard previsti con il P.A.T.						-	

- (\*) 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. B mq 2.469
  - z.t.o. C1 mq 53.037
  - z.t.o. C1/1 mq 39.796
  - z.t.o. C2 mq 11.520
  - z.t.o. E/2.a mq 185.859
  - z.t.o. F (F1, F3, F4): (2.040+3.535+541) mq 6.116
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 78 N.T.): mq 2.170 (v. riquadro "Stima delle aree a vocazione SAT" identificativo 19+57)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 6.116 – mq 2.170 = mq 3.946
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (ossia identificativo 1 mq 2.794):  
mc 4.160
- (\*2) DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:  
mq 3.946 (attuali)+ mq 2.170 (non ancora attuati, pianificati nel P.R.G.) = mq 6.116  
mq. 8.640 – mq 6.616 = mq 2.024 da compensare parte, nell'ambito dei singoli interventi edilizi diretti da attuare nelle aree consolidate, parte mediante recupero negli ambiti di edificazione diffusa (di cui all'art. 47 N.T.), parte nel P.U.A. di P.R.G. (confermato)

## A.T.O. 4.1 / 4.2 / 4.3 / 4.4 – 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 mq. 360.209			
b) non residenziale			
tipo	esistenti (mq) (*)	futuri (mq) (*1)	Standard futuri (mq) (*2)
produttivo – industriale – artigianale	92.548	0	0
produttivo – artigianale - commerciale	47.374	0	0
agroindustriale	147.886	117.390	14.454

- (\*) v. allegato B1 Dimensionamento Territoriale (A.T.O.)  
z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente (superficie fondiaria / territoriale):  
– z.t.o. D1 (produttivi, industriali, artigianali – completamento) mq 92.548

- z.t.o. D2 (produttivi, artigianali, commerciali – completamento) mq 7.377
- z.t.o. D2 (produttivi, artigianali, commerciali – espansione) mq 39.997
- z.t.o. D5 (agroindustriali – completamento) mq 147.886
- z.t.o. D5 (agroindustriali – espansione) mq 117.390
- z.t.o. E2.a mq 8.293
- z.t.o. F (F3, F4): (516+2.796) mq 3.312

(\*1) residuo P.R.G.:

mq 90.245 (v. identificativo 9 z.t.o. D5/1 agroindustr. di espans. – sup. realizz. max. 50%)

mq 27.145 (v. identificativo 10 z.t.o. D5/2b agroindustr. di espans. – sup. realizz. max. 50%)

(\*2) per D5/1 = 5% + 5% - mq 90.245 X 10% = mq 9.025

per D5/2b = 10% + 10% - mq 27.145 X 20% = mq 5.429

totale: mq 9.025+mq 5.429 = mq 14.454

<b>A.T.O. 4.2 insediativo - produttivo</b>							
<b>mq. 364.719</b>							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq)
89	25.940	1.360	6	180	95	2.850	+ 30.819
A.T.O. 4.2					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq) (*2)	
Totali					<b>95</b>	<b>33.669</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq) (*3)		futuri (mq)		Standard futuri (mq)		
produttivo – industriale – artigianale	27.806		0		0		
produttivo – artigianale - commerciale	100.438		0		0		
<b>A.T.O. 4.2 Riepilogo standard</b>							
Standard da P.R.G. non ancora attuati						7.729	
Standard previsti con il P.A.T.						-	

(\* ) 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. B mq 7.639
- z.t.o. C1 mq 8.034
- z.t.o. D1 (produttivi, industriali, artigianali – espansione) mq 27.806
- z.t.o. D2 (produttivi, artigianali, commerciali – completamento) mq 55.066
- z.t.o. D2 (produttivi, artigianali, commerciali – espansione) mq 45.372
- z.t.o. E2.a mq 47.329
- z.t.o. F (F2, F3, F4): (2.721+13.620+17.328) mq 33.669
- z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 78 N.T.): mq 7.729 (v. riquadro “Stima delle aree a vocazione SAT” identificativo 15+22+48)
- z.t.o. F stato attuale: mq 33.669 – mq 7.729 = mq 25.940

- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente: mc 1.360  
 (\*2) DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:  
 mq 25.940 (attuati) + mq 7.729 (non ancora attuati, pianificati nel P.R.G.) = mq 33.669  
 (\*3) D1: mq 27.806  
 D2: mq 55.066 + mq 45.372 = mq 100.438

<b>A.T.O. 4.3 insediativo - produttivo</b>							
<b>mq. 247.340</b>							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq)
67	4.412	1.030	4	120	71	2.130	+ 5.379
A.T.O. 4.3					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq) (*2)	
Totali					<b>71</b>	<b>7.509</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq) (*3)		futuri (mq) (*4)		Standard futuri (mq) (*5)		
produttivo – industriale – artigianale	13.494		0		0		
produttivo – artigianale - commerciale	80.180		36.276		7.256		
commerciale -ricettivo	42.358 (43 posti letto)		0		0		
<b>A.T.O. 4.3 Riepilogo standard</b>							
Standard da P.R.G. non ancora attuati						3.097	
Standard previsti con il P.A.T.						-	

- (\* ) 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. D1 (produttivi, industriali, artigianali – completamento) mq 13.494
  - z.t.o. D2 (produttivi, artigianali, commerciali – completamento) mq 80.180
  - z.t.o. D2 (produttivi, artigianali, commerciali – espansione) mq 36.495
  - z.t.o. D2 (commercials, ricettivi) mq 42.358
  - z.t.o. E2.a mq 29.615
  - z.t.o. F (F3, F4): (1.375+6.134) mq 7.509
  - z.t.o. F non ancora attuate rispetto al P.R.G. vigente e ritenuta coerente / compatibile con il P.A.T. (v. art. 78 N.T.): mq 3.097 (v. riquadro “Stima delle aree a vocazione SAT” identificativo 24+25+26+27+51+55+56)
  - z.t.o. F stato attuale: mq 7.509 – mq 3.097 = mq 4.412
- (\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente: mc 1.030  
 (\*2) DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:  
 mq 4.412 (attuati) + mq 3.097 (non ancora attuati, pianificati nel P.R.G.) = mq 7.509  
 (\*3) D1: mq 27.806  
 D2: mq 55.066 + mq 45.372 = mq 100.438  
 (\*4) redisuo P.R.G.:  
 mq 36.276 (v. identificativo 8 z.t.o. D2/6a ins. produtt. – artig. – comm. – sup. realizz. max.

60%)

(\*5) per D2/6a = 10% + 10% - mq 36.276 X 20% = mq 7.256

A.T.O. 4.4 insediativo - produttivo mq. 225.032							
a) residenziale							
Stato Attuale (*)		Carico aggiuntivo (*1)			PAT		
Abitanti insediati	Standard (mq)	mc	nuovi abitanti 263 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	Abitanti futuri	Standard legge (mq)	differenza standard (mq)
20	14.244	290	2	60	22	660	+ 13.584
A.T.O. 4.4					Abitanti futuri	dotaz. effettiva (mq) (*2)	
Totali					<b>22</b>	<b>14.244</b>	
b) non residenziale							
tipo	esistenti (mq) (*3)		futuri (mq) (*4)		Standard futuri (mq) (*5)		
produttivo – industriale – artigianale	128.645		41.957		4.196		

(\* ) 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. D1 (produttivi, industriali, artigianali – espansione) mq 128.645
- z.t.o. E2.a mq 65.756
- z.t.o. F (F3, F4): (7.555+6.689) mq 14.244

(\*1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente: mc 290

(\*2) DOTAZIONE EFFETTIVA STANDARD:  
mq 14.244 (attuati)

(\*3) D1: mq 27.806  
D2: mq 55.066 + mq 45.372 = mq 100.438

(\*4) prevista dal P.A.T.:  
mq 41.957 (v. identificativo 60)

estratto art. 45.11 N.T.:

Polo Produttivo da “confermare” e “riqualificare”			
P.T.C.P. vigente: Cittadella – Tombolo (art. 31 – art. 33)			
Sup. z.t.o. “D”	non attuata	I° ampliam. max. 5%	II° ampliam.
(a)	(b)	(a)X5%	(a)X5%
839.157	158.209	41.957	41.957

(\*5) 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): (41.957 / 100) X 10 = mq 4.196 (ambito P.U.A.)

\*\*\*\*\*

Riepilogo complessivo:

		A.T.O. 1.1	A.T.O. 2.1	A.T.O. 3.1	A.T.O. 3.2	A.T.O. 4.1	A.T.O. 4.2	A.T.O. 4.3	A.T.O. 4.4	totale
residenziale		ambientale - paesaggistico	agro - rurale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	
stato attuale	superficie (mq)	12.476.504	1.854.826	1.957.842	335.943	360.209	364.719	247.340	225.032	17.822.415
	abitanti attuali	1.177	60	2.883	272		89	67	20	4.568
	standard attuali (mq)	5.425		186.057	3.946		25.940	4.412	14.244	240.024
carico agg. res.	carico aggiuntivo (mc)	18.040 <sup>(1)</sup>	920 <sup>(1)</sup>	110.715 <sup>(2)</sup>	4.160 <sup>(1)</sup>		1.360 <sup>(1)</sup>	1.030 <sup>(1)</sup>	290 <sup>(1)</sup>	136.515 <sup>(6)</sup>
	nuovi abitanti teorici	69	4	421	16		6	4	2	522
	nuovi standard	2.070	120	12.630	480		180	120	60	19.500
non residenziale (produttivo)										
esistenti (mq)						287.808	128.244	136.032	128.645	680.729
futuri (mq)				4.543 <sup>(5)</sup>		117.390 <sup>(4)</sup>		36.276 <sup>(4)</sup>		158.209
standard futuri (mq)						14.454		7.256		21.710
PAT	residenziale									
	abitanti futuri	1.246	64	3.417	288		95	71	22	5.203
	standard futuri (mq)	37.380	1.920	410.963 <sup>(3)</sup>	8.640		33.669	7.509	14.244	514.325
	produttivo									
	futuri (mq)								41.957 <sup>(5)</sup>	41.957
standard futuri (mq)								4.196		4.196
Standard da P.R.G. non ancora attuati		9.601	-	190.475	2.170	-	7.729	3.097	-	<b>213.072</b>
Standard previsti con il P.A.T.		-	-	34.431	-	-	-	-	-	<b>34.431</b>

(1) previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente

(2) di cui:

- previsto dal P.A.T. nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente: mc 44.200

- mc 28.940 (St mq 28.940) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 58) mq 28.940 (S.A.T.)

- mc 37.575 (St mq 37.575) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 59) mq 37.575 (S.A.T.)

(3) di cui mq 34.431 introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 61)

(4) residuo P.R.G. confermato dal P.A.T.

(5) introdotti con il P.A.T. (v. identificativo 60)

mq 41.957 (S.A.T.)

**Totale S.A.T. (St): mq 108.472** (a fronte di una S.A.T. totale di mq 180.033)

(6) di cui: mc 70.000 nelle z.t.o. pianificate nel P.R.G. vigente; mc 66.515 introdotti con il P.A.T.

Nota finale:

A fronte di un fabbisogno edilizio residenziale totale pari a circa 800 abitanti teorici (v. pagina finale "Allegato A" presente Relazione) – a cui corrispondono circa 210.400 mc ammissibili per le strategie complessive di sviluppo insediativo residenziale – il dimensionamento operato per ciascun A.T.O., in ottemperanza alla volontà espressa dall'Amministrazione comunale, consente di insediare:

- 70.000 mc nelle z.t.o. pianificate dal P.R.G. vigente ritenute compatibili con il P.A.T. (ossia 1/3 dei 210.400 mc complessivi);
- 66.515 mc negli ambiti di cui alle linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale introdotto con il P.A.T. (A.T.O. 3.1 – identificativo 58 e 59 v. tav. dimensionamento territoriale);

complessivamente, rispetto al P.A.T., la volumetria residenziale di prevista risulta essere di mc  $70.000 + 66.515 \text{ mc} = 136.515 \text{ mc}$  a fronte dei 210.400 mc ammissibili.

La potenzialità edificatoria relativa alle aree di P.R.G. vigente non attuate al momento dell'adozione del P.A.T., così come confermate dal medesimo in quanto ritenute compatibili, andrà di volta in volta puntualmente verificata in sede di redazione delle singole varianti al P.I. successive all'approvazione del P.A.T.. Comunque il dimensionamento complessivo verificato in occasione di dette varianti dovrà considerare tutte le quantità previste dal P.R.G. vigente ai fini di consentirne l'effettiva attuazione.

Nel caso in cui la volumetria prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate dovesse essere inferiore alle quantità individuate nel dimensionamento totale (operato dal P.A.T.), è fatto salvo detto dimensionamento, così come riepilogato nella tabella sopra riportata.

Nel caso in cui la volumetria prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate dovesse superare le quantità individuate nel dimensionamento totale (operato dal P.A.T.), detto dimensionamento sarà adeguato – in occasione delle varianti al P.I. – all'effettiva volumetria prevista dal P.R.G. vigente, aumentata sino ad un massimo del 5%.

La superficie complessiva delle "aree di trasformazione" (riferite alle: "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" (residenziale e produttivo) programmate dal P.A.T., cioè le parti del territorio ove è possibile individuare aree nelle quali attuare – per tramite del P.I. – interventi di nuova urbanizzazione subordinati alla predisposizione di P.U.A., definendo modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi; "aree di urbanizzazione programmata" (residenziali e produttive ritenute compatibili con il P.A.T.), ossia le zone di espansione del P.R.G. assoggettate a P.U.A., non approvati e/o non convenzionati alla data di approvazione del P.A.T.) individuate nella Tav. 4 "Carta delle Trasformabilità" e regolamentate dall'art. 50 delle N.T. – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare la "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di San Pietro in Gu (fissata come indicato nell'art. 12.9 delle N.T., fatta salva la verifica prevista all'articolo 12.10 delle medesime).

Detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Per la volumetria complessiva prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate è ammessa la trasposizione anche in altre aree di futura espansione individuate dalle successive varianti al P.I..

Per una migliore rappresentazione del dimensionamento relativo al settore commerciale / direzionale nelle zone residenziali ritenute ammissibili, viene esposta la tabella che segue:

A.T.O.	mc residenziali (carico aggiunt.)	% max di comm. / direz.	Volumetria max Comm. / direz.	S.L.P. (vol. / 3,5)	Standard (mq) (*)	
					Comm.	Direz.
1.1	18.040	10	1.804	515	100% S.L.P.	100% S.L.P.
3.1	110.715		11.072	3.163		
3.2	4.160		416	119		
totali	132.915		13.292	3.797		

(\*) Ai sensi dell'Art. 31 (Dimensionamento e aree per servizi), comma 3, lett. c), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

\*\*\*\*\*

**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 ciclopedonali;
- 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 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, 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) ripartizione 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) 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) 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) 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) 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) 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 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>	
TIPO DI AREA	ZONA DI PEREQUAZIONE di tipo INTEGRATA
NUMERO ORDINE	.....
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St = .....
<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale	<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) indici urbanistici	<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) destinazioni d'uso	<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) 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) 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>
6) 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 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 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, 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>	
TIPO DI AREA	.....
NUMERO ORDINE	.....
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St = .....
<b>Specifiche:</b>	
1) 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) 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) 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) 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) 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) 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 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, 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>	
TIPO DI AREA	ZONA DI RICONVERSIONE
NUMERO ORDINE	.....
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St = .....

<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale	<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) indici urbanistici	<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) 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) 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> </ul>
5) 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) 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 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 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, 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>	
TIPO DI AREA	Ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza
NUMERO ORDINE	.....
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St = .....
<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale:	<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>
2) indici urbanistici:	<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>
3) destinazioni d'uso:	<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>
4) 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) 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) 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 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 utilizzando 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.

\*\*\*\*\*

**Registro (consumo suolo)**

*L.R. n. 14/2017 (disposizioni per il contenimento del consumo di suolo)*

*D.G.R. n. 668 del 15.05.2018, Allegato C*

---

**(ALLEGATO F alla RELAZIONE)**

Nota:

In merito al limite quantitativo alle trasformazioni – ossia alla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale di San Pietro in Gu (rif. D.G.R. n. 668 del 15.05.2018, Allegato C) tenuto conto che, per tutti i Comuni dotati di P.A.T., la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di S.A.U. Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i P.I. e con le varianti ai P.I. – i dati salienti sono quelli di seguito riepilogati:

- A.S.O.: 12 (Pianura Centrale Veneta – pianura: 34 comuni)
- **quantità massima di consumo di suolo ammesso: ha 14,36**

PRECISAZIONE: riguardo le previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo (in tal senso v. art. 78.1 delle N.T., combinato con quanto richiamato all'art. 8.8 delle medesime in merito alla natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.). Tenuto conto dei vincoli cogenti, quindi delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (con particolare riferimento all'individuazione dei beni paesaggistici, compreso le zone boscate – v. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015), dall'“analisi e dimensionamento delle zone non attuate” (v. specifico elaborato grafico), quindi in rapporto all'aggiornamento operato relativamente alla “superficie residua stimata”, **dal punto di vista precauzionale la “quantità massima di consumo di suolo ammesso” (intesa quale limite quantitativo alle trasformazioni) risulta essere di ha 7,27.**

- valore medio della quantità massima di consumo di suolo assegnata all'A.S.O. di appartenenza: ha 19,64 (rif.: D.G.R. n. 668/15.05.2018, Allegato D)
- **zona agricola trasformabile** (S.A.U. trasformabile / detta anche S.A.T.) (art. 13, c. 1, lett. f), L.R. n. 11/2004 – art. 50, c. 1, lett. c), L.R. n. 11/2004 – D.G.R. n. 3650 del 25.11.2008, Allegato A, Lett. C – S.A.U.): **ha 18,00.**

Il calcolo della “quantità massima di consumo di suolo ammesso” per il Comune di San Pietro in Gu va, comunque, derivato dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

