

Regione del Veneto  
Provincia di Padova

Comuni di:



Arzergrande



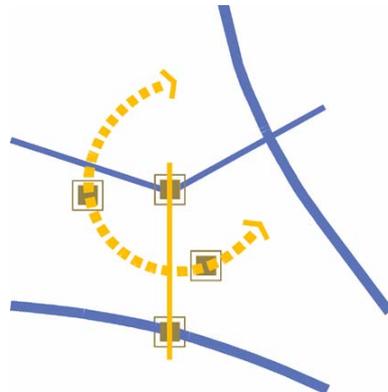
Brugine



Piove di Sacco



Pontelongo



# P.A.T.I.

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale  
«Tra Brenta e Bacchiglione»

## NORME DI ATTUAZIONE



**Progettisti:**  
Urb. Francesco Finotto  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Granzotto



Con la collaborazione di  
Arch. Stefano Doardo

Co-progettazione:  
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7	
Art. 1	Contenuti e campo di applicazione del PATI	7
Art. 2	Elementi costitutivi del PATI	7
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	9	
Art. 3	I contenuti intercomunali di assetto del territorio del PATI	9
Art. 4	I contenuti generali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PATI	9
Art. 5	I contenuti locali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PATI	10
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	12	
CAPO I I VINCOLI	12	
Art. 6	Vincoli paesaggistici	12
	Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	12
	Corsi d’acqua e relative fasce di tutela	12
	Vincolo archeologico	12
	Edifici tutelati ai sensi dell’art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004	13
	Ville Venete	14
Art. 7	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	15
	Ambiti naturalistici di livello regionale	15
	Aree a scolo meccanico	15
	Aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione	16
	Macchie boscate	16
	Centri storici	16
Art. 8	Altri vincoli	17
	Fasce di rispetto stradali	17
	Fasce di rispetto ferroviarie	17
	Fasce di rispetto dall’oleodotto	18
	Fasce di rispetto dal metanodotto	18
	Fasce di rispetto degli elettrodotti	18
	Fasce di rispetto cimiteriali	18
	Fasce di rispetto dai Depuratori	19
	Servitù idraulica relativa all’idrografia principale	19
	Zone di tutela relative all’Idrografia principale	19
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	20
CAPO II LE INVARIANTI	20	
Art. 9	Le invarianti di natura idrogeologica	20
Art. 10	Le invarianti di natura paesaggistica	22
	Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	22
	Contesti figurativi	24
	Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico	25
	Quadri paesaggistici	26
	Coni visuali	27
Art. 11	Le invarianti di natura ambientale	28
	Ambiti territoriali di importanza ambientale	28
	Aree preferenziali di forestazione	30
	Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche)	31
	Corridoi ecologici	31
	Varchi infrastrutturali	32
Art. 12	Le invarianti di natura storico-monumentale	33
	Centri storici	33
	Pertinenze scoperte da tutelare	39
	Percorso monumentale	40
	Edifici con valore storico-Testimoniale	40
CAPO III LE FRAGILITÀ	41	

Art. 13	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	41
	Aree a rischio Idraulico in riferimento al P.A.I.	41
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	41
	Aree soggette ad allagamenti per rottura botte sifone	41
	Norme di Tutela idraulica	42
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	46
Art. 14	Le azioni strategiche	48
	Aree di urbanizzazione consolidata	48
	Edificazione diffusa	48
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale	49
	Aree di riqualificazione e riconversione	50
	Limiti fisici della nuova edificazione	51
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	51
	Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune	54
	Grandi strutture di vendita	55
	Attività produttive in zona impropria	56
	Sportello unico per le attività produttive	57
	Allevamenti	57
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	58
	Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico	58
	Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili	59
Art. 15	Il sistema relazionale	60
	Sistema stradale	60
	Viabilità di progetto di rilevanza strategica	60
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	60
	Sistema ferroviario	61
Art. 16	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	61
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	64
Art. 17	Perequazione urbanistica	64
Art. 18	Credito edilizio	65
	Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	66
	Vincolo di utilizzo a forestazione	67
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	67
	Interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola	67
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	68
Art. 19	Disposizioni transitorie	69
Art. 20	Definizione della non compatibilità dei P.R.G. vigenti con il PATI	69
TITOLO IV	- DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	70
Art. 21	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	70
	Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	71
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	72
	Utilizzo della zona agricola	73
Art. 22	ATO n. 1 - AA1 Caron	74
Art. 23	ATO n. 2 - AA2 Arzerini/Porto	77
Art. 24	ATO n. 3 - AA3 Boschetti	81
Art. 25	ATO n. 4 - AP1 Buffa	83
Art. 26	ATO n. 5 - ID1 Ardoneghe	85
Art. 27	ATO n. 6 - IR 1 Brugine	88
Art. 28	ATO n. 7 - IR2 Campagnola	92
Art. 29	ATO n. 8 - AA1 Righe.	96
Art. 30	ATO n. 9 - AA2 Rotta Brenta	98
Art. 31	ATO n. 10 - AA3 Brenta vecchia	100
Art. 32	ATO n. 11 - AA4 Fiumazzo	102

Art. 33	ATO n. 12 - A15 Beverare	104
Art. 34	ATO n. 13 - AA6 Le Giare	107
Art. 35	ATO n. 14 - AA7 Porto	109
Art. 36	ATO n. 15 - AP1 San Vito	112
Art. 37	ATO n. 16 - AP2 Caselle	115
Art. 38	ATO n. 17 - AP3 Scardovara	118
Art. 39	ATO n. 18 - AP4 Parco dei casoni	120
Art. 40	ATO n. 19 - AP5 Boriesse	123
Art. 41	ATO n. 20 - AP6 Montagnon	125
Art. 42	ATO n. 21 - AP7 Rusteghello	127
Art. 43	ATO n. 22 - AP8 Fornace	130
Art. 44	ATO n. 23 - IR1 Piovega	133
Art. 45	ATO n. 24 - IR2 Sampieri	136
Art. 46	ATO n. 25 - IR3 Corte	138
Art. 47	ATO n. 26 - IR4 Tognana	141
Art. 48	ATO n. 27 - IR5 Arzerello	144
Art. 49	ATO n. 28 - IR6 S. Anna nord	148
Art. 50	ATO n. 29 - IR7 S. Anna Sud	151
Art. 51	ATO n. 30 - IR8 San Francesco	154
Art. 52	ATO n. 31 - IR9 S. Rocco	157
Art. 53	ATO n. 32 - IR10 Piove Centro	161
Art. 54	ATO n. 33 - ID1 Case	164
Art. 55	ATO n. 34 - ID2 Zona industriale Nord	167
Art. 56	ATO n. 35 - ID3 Zona industriale centro	172
Art. 57	ATO n. 36 - AA1 Comunanze	175
Art. 58	ATO n. 37 - AA2 Castelcaro	178
Art. 59	ATO n. 38 - AP1 Vigna	180
Art. 60	ATO n. 39 - AP2 Creare	182
Art. 61	ATO n. 40 - IR1 Arzergrande	186
Art. 62	ATO n. 41 - IR2 Vallonga	190
Art. 63	ATO n. 42 - ID1 Zona industriale sud	193
Art. 64	ATO n. 43 - AA1 San Lorenzo	196
Art. 65	ATO n. 44 - AA2 Valle Corrizzola	198
Art. 66	ATO n. 45 - AA3 Via Candiana	201
Art. 67	ATO n. 46 - AA4 Paltana	203
Art. 68	ATO n. 47 - AA5 Parello	205
Art. 69	ATO n. 48 - IR1 Pontelongo di Sopra	207
Art. 70	ATO n. 49 - IR2 Pontelongo di sotto	210
Art. 71	ATO n. 50 - IR3 Terranova	213
Art. 72	ATO n. 51 - ID1 Zuccherificio	215



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PATI

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio intercomunale dei comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco, Pontelongo, ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e s.m.

2. Il campo d'applicazione del PATI è costituito dall'intero territorio dei comuni di cui al precedente comma, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera i) del successivo Art. 2

3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal PATI nei precedenti commi, individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze delle comunità locali.

4. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.

### Art. 2 Elementi costitutivi del PATI

1. Il PATI è costituita dai seguenti elaborati:

#### *Quadro conoscitivo*

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Elaborati grafici di analisi:
  - Tav. A1 Carta geomorfologica;
  - Tav. A2 Carta litologica;
  - Tav. A3 Carta idrogeologica;
  - Tav. A4 Scenari, ambiti di importanza paesaggistica, quadri e itinerari;
  - Tav. A5 Ambiti di importanza ambientale e rete ecologica;
  - Tav. A6 Mosaico dei PRGC vigenti.

*Progetto*

- c) Relazione di progetto;
- d) Allegati alla relazione di progetto:
  - Repertorio dei quadri paesaggistici;
  - Dimensionamento;
- e) Relazione sintetica;
- f) Norme di Attuazione;
- g) Rapporto Ambientale;
- h) Studio di Compatibilità Idraulica;
- i) Elaborati grafici di progetto:
  - Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
  - Tav. 2a Carta delle invarianti idrogeologiche;
  - Tav. 2b Carta delle invarianti: paesaggistiche, ambientali, storico monumentali, infrastrutturali;
  - Tav. 3 Carta delle fragilità: rischio idraulico;
  - Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele.

## TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

### Art. 3 I contenuti intercomunali di assetto del territorio del PATI

1. Si definiscono le seguenti disposizioni normative e cartografiche del PATI con contenuto intercomunale, che potranno essere modificate solo con la stessa procedura di formazione del PATI, ai sensi del comma 5 dell'art. 16 della L.R. 11/04:

- a) Scelte strategiche di rilevanza sovracomunale, in funzione delle specifiche vocazioni territoriali:
  - Le invarianti di cui al successivo CAPO II.
  - La viabilità di progetto di rilevanza strategica, di cui al successivo 46commi 2 e 3.
- b) Disciplina urbanistica ed edilizia unitaria per ambiti intercomunali omogenei:
  - Dimensionamento totale del PATI e limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, di cui al successivo Art. 21 .
  - Standard urbanistici e limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo Art. 21 .
  - Utilizzo della zona agricola Art. 21 .

### Art. 4 I contenuti generali degli obiettivi dell'assetto del territorio del PATI

1. Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PATI identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Il sistema insediativo, storico e della contemporaneità;
- Il sistema ambientale e paesaggistico;
- Il sistema relazionale.

2. Per ciascun sistema il PATI individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- a) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- b) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PATI, sono indicate nelle tav. 2a e 2b;
- c) *le fragilità*, costituite da elementi caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente, sono

trasformabili nei limiti stabiliti dal PATI e ulteriormente precisati dal PI. Sono indicate nelle tav. 3a e 3b;

- d) *le azioni strategiche*, si applicano ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PATI e ulteriormente precisate dal PI Sono indicate nella tav. 4;
- e) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

3. Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati nel precedente comma, e riportata nei successivi Titolo III (Disposizioni generali per l’assetto del territorio) e IV (Disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei) è classificata, in base al carattere specifico, come «direttiva», «prescrizione», o «vincolo».

## Art. 5 I contenuti locali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PATI

1. Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PATI suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

2. Gli ATO sono raggruppati nei seguenti «insiemi di ATO» omogenei rispetto all’assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- a) ATO a vocazione Agricolo-Ambientale;
- b) ATO a vocazione Agricolo-Paesaggistica;
- c) ATO a vocazione Insediativo-Residenziale;
- d) ATO a vocazione Insediativo-Produttiva.

3. La suddivisione, indicata nella seguente Tabella 1, è rappresentata nella tav. 4 Carta Della Trasformabilità:

**TABELLA 1: INSIEMI DI ATO**

Insiemi	N.	Id	Nome	Comune
Agricolo-Ambientale	1	AA1	Caron	Brugine
Agricolo-Ambientale	2	AA2	Arzerini/Porto	Brugine
Agricolo-Ambientale	3	AA3	Boschetti	Brugine
Agricolo-Paesaggistica	4	AP1	Buffa	Brugine
Insediativo-Produttiva	5	ID1	Ardoneghe	Brugine
Insediativo-Residenziale	6	IR1	Brugine	Brugine
Insediativo-Residenziale	7	IR2	Campagnola	Brugine
Agricolo-Ambientale	8	AA1	Righe	Piove di Sacco
Agricolo-Ambientale	9	AA2	Rotta Brenta	Piove di Sacco
Agricolo-Ambientale	10	AA3	Brenta Vecchia	Piove di Sacco

Agricolo-Ambientale	11	AA4	Fiumazzo	Piove di Sacco
Agricolo-Ambientale	12	AA5	Beverare	Piove di Sacco
Agricolo-Ambientale	13	AA6	Le Giare	Piove di Sacco
Agricolo-Ambientale	14	AA7	Porto	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	15	AP1	San Vito	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	16	AP2	Caselle	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	17	AP3	Scardovara	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	18	AP4	Parco dei casoni	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	19	AP5	Boesse	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	20	AP6	Montagnon	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	21	AP7	Rusteghello	Piove di Sacco
Agricolo-Paesaggistica	22	AP8	Fornace	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	23	IR1	Pioveva	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	24	IR2	Sampieri	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	25	IR3	Corte	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	26	IR4	Tognana	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	27	IR5	Arzerello	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	28	IR6	S. Anna Nord	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	29	IR7	S. Anna Sud	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	30	IR8	San Francesco	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	31	IR9	San Rocco	Piove di Sacco
Insediativo-Residenziale	32	IR10	Piove Centro	Piove di Sacco
Insediativo-Produttiva	33	ID1	Case	Piove di Sacco
Insediativo-Produttiva	34	ID2	Zona ind. Nord	Piove di Sacco
Insediativo-Produttiva	35	ID3	Zona ind. Centro	Piove di Sacco
Agricolo-Ambientale	36	AA1	Comunanze	Arzergrande
Agricolo-Ambientale	37	AA2	Castelcaro	Arzergrande
Agricolo-Paesaggistica	38	AP1	Vigna	Arzergrande
Agricolo-Paesaggistica	39	AP2	Creare	Arzergrande
Insediativo-Residenziale	40	IR1	Arzergrande	Arzergrande
Insediativo-Residenziale	41	IR2	Vallonga	Arzergrande
Insediativo-Produttiva	42	ID1	Zona Ind. Sud	Arzergrande
Agricolo-Ambientale	43	AA1	San Lorenzo	Pontelongo
Agricolo-Ambientale	44	AA2	Valle Correzzola	Pontelongo
Agricolo-Ambientale	45	AA3	Via Candiana	Pontelongo
Agricolo-Ambientale	46	AA4	Paltana	Pontelongo
Agricolo-Ambientale	47	AA5	Parello	Pontelongo
Insediativo-Residenziale	48	IR1	Pontelongo di sopra	Pontelongo
Insediativo-Residenziale	49	IR2	Pontelongo di sotto	Pontelongo
Insediativo-Residenziale	50	IR3	Terranova	Pontelongo
Insediativo-Produttiva	51	ID1	Zuccherificio	Pontelongo

## TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO

### CAPO I I VINCOLI

#### Art. 6 Vincoli paesaggistici

1. Il PATI individua i vincoli paesaggistici operanti all’interno del campo di intervento.

##### *Direttive*

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

AREE VINCOLATE AI SENSI DELL’ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004

##### CORSI D’ACQUA E RELATIVE FASCE DI TUTELA

3. Il PATI recepisce i corsi d’acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, ed il corrispondente elenco degli idronomi suddivisi per comune:

- a) Arzergrande: scolo Brentellazza di Santa Margherita e di Vallonga, Fossa Schilla, Scolo Dante.
- b) Brugine: Fossa Schilla, Scolo Fiumicello.
- c) Piove di Sacco: Scolo Brentellazza di Santa Margherita e di Vallonga, Fossa Schilla, Scolo Brentelletta, Scolo Fiumicello, Fiume Brentone La Cunetta e Brenta, Scolo Cavaizza di Rosara, Scolo Cavaizza di Corte.
- d) Pontelongo: Fiume Bacchiglione, Canale di Pontelongo, Fossa Schilla, Scolo Dante.

##### *Vincoli*

4. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 i corsi d’acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.

##### VINCOLO ARCHEOLOGICO

5. Il PATI individua le zone di interesse archeologico, sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera m).

*Vincoli*

6. Si applicano le disposizioni di cui all’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

EDIFICI TUTELATI AI SENSI DELL’ART. 157 DEL D.LGS. N. 42/2004

7. Il PATI individua gli edifici tutelati con i seguenti provvedimenti di vincolo:

BRUGINE

- a) Villa Roberti (Decreto vincolo del 03/04/1962, trascritto)

PIOVE DI SACCO

- b) Facciata casa Vallini (Decreto vincolo del 09/09/23 n. trascritto 143108);  
c) Casa del Monte di Pietà (Decreto vincolo del 08/09/23 n. trascritto 143106);  
d) Chiesa arcipretale di San Martino (Decreto vincolo del 07/09/23 n. trascritto 143112, Decreto vincolo del 21/08/23 n. trascritto 143111);  
e) Chiesetta annessa alla chiesa di san Martino (Decreto vincolo del 21/08/23);  
f) Canonica (Decreto vincolo del 07/09/23 n. trascritto 143106);  
g) Facciata casa con finestra trifora (Decreto vincolo del 07/09/23 n. trascritto. 142107);  
h) Chiesetta di san Nicolò (Decreto vincolo del 07/09/23 n. trascritto 143101);  
i) Santuario delle Grazie (Decreto vincolo del 07/09/23 n. trascritto 143109);  
j) Torre con cella campanaria (Decreto vincolo del 21/08/23 n. trascritto 182407);  
k) Santuario del Cristo (Decreto vincolo del 02/08/23);  
l) Torre con cella campanaria (Decreto vincolo del 21/08/23 n. trascritto 182407);  
m) Casa del XV secolo (colonne ed arcate in terracotta - Decreto vincolo del 07/09/23 n. trascritto 143110);  
n) Villa Salvagnin (Decreto vincolo del 21/04/98);  
o) Casa Meneghello (Decreto vincolo del 21/12/97 n. trascritto 00252371-1);  
p) Palazzo Gallo (Decreto vincolo del 12/06/97);  
q) Palazzo Priuli - Spazio scoperto di palazzo Priuli con esedra (Decreto vincolo del 10/04/85 n. trascritto 00142863);  
r) Palazzo Gradenigo (Decreto vincolo del 03/12/83);  
s) Villa Negrisolo (Decreto vincolo del 30/05/83 n. trascritto 00142811);

- t) Villa Bragato (Decreto vincolo del 19/09/80 );
- u) Edificio seicentesco con annesso scoperto e giardino (Decreto vincolo del 06/04/67);
- v) Ex convento San Vito e Modesto (Decreto vincolo del 06/04/67 n. trascritto 00142798);
- w) Palazzo Bertani (Decreto vincolo del 13/06/54 n. trascritto 00144150);

PONTELONGO

- x) Villa Foscarini;

ARZERGRANDE

- y) Chiesa di S. Maria Annunziata (Decreto vincolo del 07/12/85 n. trascritto 00143099).

*Vincoli*

8. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui all’art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004.

VILLE VENETE

9. Il PATI localizza le ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio compreso tra il Brenta ed il Bacchiglione, ai sensi dell’art. 40 comma 4 della L.R. 11/2004.

*Direttive*

10. Il PI individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004 in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l’area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l’eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004.

11. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

- l’ubicazione di standard urbanistici all’esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell’area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all’interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell’area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;

- la previsione di nuove zone produttive, o l’ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell’area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

12. Il PI precisa l’ambito, all’interno del quale, per tutti gli interventi attuati anche all’esterno del perimetro di vincolo monumentale dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

13. Il PI contiene previsioni atte a mantenere l’integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d’uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico.

#### Art. 7 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

1. Il PATI individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

##### *Direttive*

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

#### AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

##### *Vincoli*

3. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all’art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

#### AREE A SCOLO MECCANICO

4. Il PATI individua le aree definite esondabili dal P.T.R.C. e comprendono le aree nelle quali lo scolo delle acque è assicurato da sistemi di bonifica a scolo meccanico.

##### *Direttive*

5. Nelle aree definite esondabili, a scolo meccanico, il PI indica, nella localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi o di servizio, misure di prevenzione, previa individuazione sia dei siti più esposti ad esondazione sia di quelli che presentano i migliori requisiti di sicurezza. A tal fine debbono essere tenute presenti le indicazioni fornite dai Piani Generali di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale e deve essere acquisito il parere obbligatorio dei Consorzi di Bonifica.

AREE AD ALTA NATURALITÀ GIÀ SOTTOPOSTE O DA SOTTOPORRE A  
REGIME DI PROTEZIONE

*Direttive*

6. Il PI detta specifica normativa che preveda:

- la tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero dei biotopi individuati di interesse provinciale, e segnalazione di eventuali altre aree di rilevanza ecologica presenti nel territorio comunale;
- la verifica della compatibilità fra diverse proposte d’uso secondo il valore naturalistico e la fragilità di ogni area considerata;
- la tutela e valorizzazione dell’area in relazione ai corsi d’acqua limitrofi, sia naturali che di bonifica, favorendo la connessione con altri sistemi ambientali, sia come connessione ecologica che come percorsi naturalistici.

MACCHIE BOScate

*Direttive*

7. Il PI detta specifica normativa che preveda:

- l’identificazione precisa dei valori naturalistici presenti;
- la destinazione specifica e le modalità di utilizzo delle aree, salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici e ambientali.

*Prescrizioni*

8. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, previo parere della struttura regionale competente in materia di foreste, interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all’eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell’assetto naturalistico, ivi compreso l’ampliamento dell’area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

9. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale, o di manutenzione dei corsi d’acqua, non deve essere compromesso l’apparato radicale delle alberature.

CENTRI STORICI

*Vincoli*

10. Aree individuate nell’Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all’art. 24 delle norme del

P.T.R.C. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 12 delle presenti norme.

## Art. 8 Altri vincoli

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

2. Per gli edifici esistenti all’interno degli ambiti vincolati e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d’uso, in area adiacente esterna agli ambiti di vincolo e delle fasce di rispetto.

### *Directive*

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

### FASCE DI RISPETTO STRADALI

#### *Vincoli*

4. Si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 12 lettera d), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l’ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

### FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

#### *Vincoli*

5. Si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.

FASCE DI RISPETTO DALL’OLEODOTTO

*Vincoli*

6. Il PATI individua il tracciato dell’oleodotto esistente, che determina una fascia di rispetto di ml. 6 a partire dall’asse, all’interno della quale non è ammessa nuova edificazione.

FASCE DI RISPETTO DAL METANODOTTO

*Vincoli*

7. Il PATI individua il tracciato del metanodotto esistente, che determina una fascia di rispetto a partire dall’asse di ml. 11,50. All’interno della fascia di rispetto dal metanodotto si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 e s.m.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

*Vincoli*

8. Si applicano le disposizioni specifiche di cui alla L.R. 27/1993, e successive modifiche. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all’ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PATI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

*Vincoli*

9. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 12 lettera d), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d’uso, ai sensi dell’art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

#### FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

##### *Vincoli*

10. Si applicano le Del.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

#### SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL’IDROGRAFIA PRINCIPALE

##### *Vincoli*

11. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904. Non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l’obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d’acqua principali, di cui al successivo Art. 9 ed indicati nella tav. 2, e quelle contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PATI.

#### ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL’IDROGRAFIA PRINCIPALE

##### *Vincoli*

12. Sono vincolate ai sensi dell’art. 41 L.R. 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d’acqua dei fiumi e canali di cui al precedente Art. 6 comma 3, nonché una fascia di profondità di ml. 100 dall’unghia esterna dell’argine principale per i Fiumi Brenta e Bacchiglione, e ml. 50 per tutti gli altri canali e scoli consortili. Fatte salve le disposizioni per i corsi d’acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PATI dispone che i corsi d’acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d’acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d’acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l’attraversamento dei corsi d’acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- Gli interventi edilizi ammessi dovranno prevedere la demolizione delle superfetazioni degradanti nel rispetto della struttura e tipologia originaria.
- Nelle zone di tutela, all’esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono

consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall’unghia esterna dell’argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell’area demaniale, di ml 50 per i Fiumi Brenta e Bacchiglione, di ml 20 per il Fiumicello, e ml 10 per tutti gli altri canali e scoli consortili. All’interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa l’edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al comma precedente.

- Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d’acqua principali, di cui al successivo Art. 9 ed indicati nella tav. 2, e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PATI.

#### IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

13. Il PATI individua i siti in cui sono localizzati gli Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

##### *Direttive*

14. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell’ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici».

## CAPO II LE INVARIANTI

### Art. 9 Le invarianti di natura idrogeologica

1. Costituiscono invariante la presenza del corso d’acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale.

##### *Direttive*

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative alla invarianti di cui al presente articolo. In particolare:

- a) detta gli indirizzi per la sistemazione dell’alveo al fine di valorizzare l’acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;

- b) individua le specie arboree - arbustive presenti, meritevoli di tutela;
- c) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-ambientale (conche, ponti, murazzi di sponda ecc.);
- d) valorizza l’ambito dei corsi d’acqua principali (Brenta, Bacchiglione, Fiumicello) del fiume Brenta anche sotto l’aspetto turistico creando itinerari, attracchi per imbarcazioni, passerelle pedonali).
- e) detta norme specifiche relative alla tutela della risorsa idrica (fasce tampone da inserire lungo i corsi d’acqua e ricalibratura alvei), alla conversione di tecniche colturali (sia come irrigazione che come coltivazioni adottate) e alla miglior gestione delle deiezioni zootecniche, per abbassare i livelli di azoto fosforo e potassio, con incremento delle tecniche di trattamento dei liquami per aumentare la produzione di ammendante o compost e di energia rispetto al prodotto liquido. Tali azioni saranno programmate e condotte secondo le disposizioni del Decreto 7 aprile 2006 “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell’utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all’art. 38 del DLgs n. 152/99”, il quale fornisce criteri e norme tecniche alle Regioni per l’utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e concerne l’intero ciclo (produzione, raccolta, stoccaggio, fermentazione e maturazione, trasporto e spandimento). Tali progettualità possono costituire “progetti pilota” per l’utilizzo di specifici fondi per il risanamento della Laguna di Venezia o del Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione Veneto. (rif. Direttiva Nitrati n. 91/676/CEE, cui è seguito a livello nazionale il Decreto Legislativo 152/99).

#### *Prescrizioni*

- 3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.
- 4. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.
- 5. Nei tratti di percorso interni all’insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

## Art. 10 Le invarianti di natura paesaggistica

1. Il PATI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:
  - a) Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.
  - b) Contesti figurativi.
  - c) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
  - d) Quadri paesaggistici.
  - e) Coni visuali.

### AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

2. Sono costituiti dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio: il paesaggio fluviale e naturale, il paesaggio agricolo storico e della bonifica, il paesaggio urbano e della contemporaneità, come individuati nella tav. di analisi: «Scenari, ambiti di importanza paesaggistica, quadri e itinerari». Gli ambiti territoriali di importanza paesaggistica comprendono l’anello di aree agricole attorno al centro abitato di Piove di Sacco denominato «Cintura verde del Medoacus» e una serie di corridoi radiali lungo i quali viene assicurata la continuità e l’integrità del paesaggio, quali: il Parco dei casoni, ed i corridoi di relazione paesaggistica «Fiumicello», «Arzerini», «Porto», «Boschetti», «Bassafonda», «Montagnon».

### *Direttive*

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 18 .
4. Il PI detta la disciplina per il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, nonché ad attività agrituristiche, definendo gli ambiti entro i quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché di campeggi di transito.
5. Il PI definisce i criteri per la redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, individuando:
  - gli ambiti di paesaggio;
  - i parametri di ricostruzione del verde agrario;
  - le unità morfologiche;

- gli elementi verdi presenti all’interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
  - il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
  - l’abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.
6. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:
- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
  - l’assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
  - le emergenze naturalistiche lungo i corsi d’acqua;
  - le formazioni boscate puntuali;
  - le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
  - le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
  - i grandi alberi, le alberate formali ed informali.

#### *Prescrizioni*

7. Non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico-intensivi. Il PI sulla base di specifiche valutazioni relativamente agli aspetti paesaggistici produttivi agricoli potrà verificare anche diverse alternative possibili.

8. Non è consentita:

- l’installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all’art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell’accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.
- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

9. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Sono in ogni caso vietati gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo.

10. È fatto generale divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare, i grandi alberi e tutti di esemplari arborei d'alto fusto, nonché le alberate formali e informali, i filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. È consentito lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d’acqua, non deve essere compromesso l’apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi. Le piante dei filari e delle alberate insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie.

11. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione del verde agrario per ciascun ambito territoriale di importanza paesaggistica, per gli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a tre volte la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

#### CONTESTI FIGURATIVI

12. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

#### *Direttive*

13. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l’eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l’individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un’illuminazione artificiale non invasiva.

#### *Prescrizioni*

14. All’interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l’edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti.

15. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

16. Il PATI individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, costituita da 15 itinerari, ad ognuno dei quali è stato assegnato un nome ed un numero progressivo:

*1 - Itinerario «Dalle Bonifiche Benedettine alla Laguna»*

Costituisce la dorsale principale del sistema degli itinerari, ed attraversa tutto il territorio del PATI, incrociando tutti i tipi di Paesaggio. Lungo questo itinerario si snoda, partendo dalla laguna, l’intero racconto delle trasformazioni storiche del territorio quasi in sequenza cronologica: l’origina lagunare e valliva, il Brenta, i casoni, gli insediamenti medievali, il paesaggio agricolo storico, le bonifiche benedettine.

*2 - Itinerari di immersione rurale*

Si tratta di sette itinerari che si sviluppano in maniera radiale all’interno dell’area agricola a partire dalla cintura verde del Medoacus.

*3 - Itinerario «del Medoacus»*

È il principale itinerario di carattere “urbano” in quanto lungo l’antico sedime del Medoacus (dove corre la strada provinciale) attraversa i centri abitati di cintura: Brugine, Campagnola, Arzerello, Arzergrande, Vallonea.

*4 - Itinerario «del Fiumicello»,*

Si sviluppa lungo l’omonimo corso d’acqua, fino al centro di Piove di Sacco, dove incrocia l’itinerario n. 1.

*5 - Itinerario «del Brenta»*

Si sviluppa lungo la strada arginale. Questo itinerario costituisce assieme a quello del Bacchiglione la linea preferenziale di sviluppo dei collegamenti ciclabili a scala provinciale e regionale.

*6 - Itinerario «della Brenta Secca»*

Si sviluppa lungo l’argine di un’antica diversione del Brenta.

*7 - Itinerario «del Bacchiglione»*

Si sviluppa lungo l’argine del Fiume

*8 - Itinerario «Via Padova»*

Si sviluppa lungo la statale Piove di Sacco/Padova

*9 - Itinerario «del paesaggio Industriale»*

Si sviluppa lungo l’asse viario principale della zona industriale

*Direttive*

17. Il PI potrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- d) definire gli ambiti in cui, anche all’esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l’installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

QUADRI PAESAGGISTICI

18. Sono stati individuati 59 quadri paesaggistici con relativi coni visuali così suddivisi in relazione al tipo di paesaggio di riferimento:

- Quadri relativi al paesaggio naturale da N1 a N4.
- Quadri relativi al paesaggio fluviale da F1 a F11.
- Quadri relativi al paesaggio agricolo storico da A1 a A11.
- Quadri relativi al paesaggio delle Bonifiche da B1 a B6.
- Quadri relativi al paesaggio Urbano da U1 a U27.

19. Tutti i quadri sono descritti nell’allegato «Repertorio dei quadri paesaggistici». Altri quadri paesaggistici potranno essere individuati dal PI.

*Direttive*

20. Il PI detta la disciplina per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei quadri paesaggistici. In particolare, in relazione alla specificità dei diversi paesaggi (urbano, della bonifica, agricolo storico, fluviale e naturale) ed alla qualità dei quadri paesaggistici, definita sulla base di specifici indici di *Rilevanza* (preminenza percettiva, visibilità espressiva), *Significatività* (rappresentatività, evocazione) ed *Integrità* (armonia dell’insieme, coerenza fra le

relazioni percettive) dovranno essere predisposte specifiche misure di tutela e di riqualificazione.

21. Le misure di tutela e di riqualificazione paesaggistica sono definite sulla base dei seguenti principi:

- a) *paesaggio eccellente*: gli interventi devono assicurare il rispetto dei valori di Rilevanza, Significatività ed Integrità paesaggistica esistenti, riducendo al minimo l’impatto sul quadro paesaggistico.
- b) *paesaggio interessante*: gli interventi devono assicurare l’integrazione dei valori di Rilevanza, Significatività ed Integrità esistenti, ricomponendo il quadro paesaggistico, rinforzando gli elementi carenti, rimuovendo gli elementi di impatto.
- c) *paesaggio degradato*: il ripristino dei valori di Rilevanza, Significatività ed Integrità deve essere assicurato mediante la rimozione degli elementi incongrui (superfetazioni, edifici impattanti, superfici cementate). La riduzione degli elementi di impatto potrà essere attuata anche con interventi di modellazione del terreno e di mitigazione paesaggistica.

#### CONI VISUALI

22. Il PATI individua i coni visuali relativi ai quadri paesaggistici di maggior rilevanza presenti nel territorio.

#### *Direttive*

23. Il PI precisa l’angolazione dei coni visuali definendo graficamente l’area interessata, e seleziona tra i coni visuali definiti dal PATI quelli cui attribuire le seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessi la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l’originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

### *Prescrizioni*

24. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di ml. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l’angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

25. Per i coni visuali di categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

26. Per i coni visuali di categoria 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un’azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In Via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.

## **Art. 11 Le invarianti di natura ambientale**

1. Il PATI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Ambiti territoriali di importanza ambientale.
- b) Aree preferenziali di forestazione.
- c) Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche).
- d) Corridoi ecologici.
- e) Varchi infrastrutturali.

### **AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA AMBIENTALE**

2. Il PATI individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell’agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell’applicazione delle misure UE

relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

*Direttive*

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 18 .

4. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- prevedere l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d’acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l’introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d’opera;
- valorizzare l’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l’introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.

5. In adiacenza ai corridoi ecologici di cui ai commi successivi, il PI individuerà le «aree preferenziali di forestazione» all’interno dei quali, andrà promossa un’azione di forestazione o di naturalizzazione, anche utilizzando gli strumenti del credito edilizio di cui al successivo Art. 18 .

6. Considerato il valore paesaggistico degli ambiti territoriali di importanza ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 10 commi 5 e 6.

*Prescrizioni*

7. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 10 commi 8, 9, 10 e 11 .

AREE PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE

8. Il PATI individua le «aree preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di Piove di Sacco e dei centri di Brugine, Arzergrande e Pontelongo, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni.

*Direttive*

9. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle «aree preferenziali di forestazione» e stabilire le priorità in ordine all’attuazione degli interventi, a partire dall’allargamento dei siti dove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione, precisando le direttive per la forestazione e la gestione delle aree boscate. Il PI potrà individuare nuove «aree preferenziali di forestazione» nel rispetto dei limiti di dimensionamento di cui al successivo Art. 21

*Prescrizioni*

10. Nelle «aree preferenziali di forestazione» non comprese negli ambiti di importanza ambientale o paesaggistica si applicano le disposizioni di cui Art. 10 commi 5 e 6 e prescrizioni di cui al precedente Art. 10 commi 8, 9, 10 e 11 .

11. All’interno delle «aree preferenziali di forestazione» comprese negli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni relative al credito edilizio limitatamente alle azioni di forestazione mediante «vincolo di utilizzo» come definite al successivo Art. 18 comma 10. Nelle «aree preferenziali di forestazione» esterne agli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto sia mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» sia mediante «cessione al demanio pubblico dell’area di forestazione» come definite al successivo Art. 18 .

#### NODI LOCALI (BIOTOPI O EMERGENZE NATURALISTICHE)

12. Il PATI individua i nodi locali dei principali corridoi ecologici presenti nel territorio, costituiti generalmente da ambiti di interesse naturalistico interessati dallo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea (il laghetto Caron con la sua vegetazione arborea, l’area umida di Brenta Secca, il Bosco di Via Breo, il Bosco di Pianura, il bosco planiziale in prossimità dello scolo Scilla, il bosco all’interno del parco di villa Roberti).

##### *Direttive*

13. Il PI indica i criteri per la redazione del Piani Ambientali di gestione che definiscano:

- l’identificazione precisa dei valori naturalistici presenti;
- la destinazione specifica e le modalità di utilizzo delle aree, salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici e ambientali;
- il sistema dei percorsi pedonali e delle aree accessibili al pubblico;
- localizzazione, dimensioni e modalità di esecuzione delle eventuali infrastrutture di sostegno (parcheggi, punti di osservazione ecc.).

##### *Prescrizioni*

14. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, previo parere della struttura regionale competente in materia di foreste, interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all’eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell’assetto naturalistico, ivi compreso l’ampliamento dell’area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

#### CORRIDOI ECOLOGICI

15. Il PATI individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell’ambiente della pianura veneta, distinguendoli in:

- a) corridoi ecologici primari: costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato.

- b) corridoi ecologici secondari territoriali: svolgono il ruolo connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali;
- c) corridoi ecologici secondari locali: collegano tra di loro i corridoi ecologici primari e secondari territoriali;
- d) corridoi ecologici terziari locali: svolgono una funzione di connessione locale della rete ecologica.

*Direttive*

16. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l’impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 18

17. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5.

*Prescrizioni*

18. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 10 commi 8, 9, 10 e 11 .

*Vincoli*

19. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d’acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) all’esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall’unghia esterna dell’argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell’area demaniale o della riva, di ml 10. In assenza di corsi d’acqua il limite di ml. 10 è misurato dall’asse della struttura vegetale (siepe arborea o arbustiva) che costituisce il corridoio ecologico. La fascia di rispetto di cui al presente comma si applica a tutti i corridoi ecologici individuati nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele, esistenti e di progetto.

**VARCHI INFRASTRUTTURALI**

20. Si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

*Direttive*

21. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zones), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a

superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

22. I varchi si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

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

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

#### *Prescrizioni*

24. La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell’impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

### Art. 12 Le invarianti di natura storico-monumentale

1. Il PATI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PATI individua e disciplina con il presente articolo le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) Centri storici,
- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Percorso monumentale,
- d) Edifici storico testimoniali.

#### CENTRI STORICI

##### *Direttive*

2. Costituiscono invariante l'organismo urbano storico e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d’acqua, ecc). Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. A tal fine essi devono rispettare i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- a) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
- per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
  - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l’attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
  - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
  - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PATI e gli edifici con valore storico ambientale.
- b) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell’ambiente, edificato o naturale, circostante. Usare pavimentazioni:
- coerenti con l’esistente,
  - adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
  - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
  - con soluzioni prive di barriere architettoniche.
- c) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell’insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi.
- d) *Illuminazione artificiale*. Considerare l’illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l’immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
- e) *Colori e materiali*. Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la

definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

- f) *Corsi d’acqua*. Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d’acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare “leggibilità”, risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d’acqua e i corsi d’acqua stessi.
  - g) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
3. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- a) identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
  - b) raggruppati detti edifici nelle 4 categorie di valore definite dal PATI ai successivi punti 10, 11, 12 e 13 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
  - c) precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;
  - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PATI e gli edifici con valore storico testimoniale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.
4. L’analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 3 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
5. Fatte salve le categoria di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PATI.
6. In fase di prima applicazione del PATI, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. vigente.
7. Tuttavia il PATI, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone l’adeguamento e l’aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi

scoperti di pertinenza e di contribuire all’equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

*Prescrizioni*

8. All’interno del centro storico e nel sistema dell’edilizia con valore storico-documentale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-testimoniale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004) e le ville venete (ville individuate dall’Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

9. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-documentale ed ambientale individuate dal PATI:

Categoria 1

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

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell’intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- b) conservazione dell’impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest’ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell’edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell’edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l’alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell’edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aera-zione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### Categoria 2

11. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

### Categoria 3

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

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

### Categoria 4

13. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica

dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

14. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione secondo il prontuario di cui al precedente comma 3 lettera d). La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

#### PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

15. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle ville venete.

#### *Directive*

16. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

#### *Prescrizioni*

17. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

18. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

19. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

#### PERCORSO MONUMENTALE

20. Il PATI individua come invariante tre percorsi di valore storico monumentale

- a) La sequenza lineare che comprende il perimetro del «Vallo» lungo Via circonvallazione, Viale del monastero della Madonna delle Grazie, e Via delle Monache quale asse di collegamento storico tra il monastero della Madonna delle Grazie e quello di San Vito e Modesto.
- b) Il grande asse prospettico che inquadra la Parrocchiale di Santa Maria ad Arzergrande.
- c) Il fronte del centro storico di Pontelongo che prospetta sul Fiume Bacchiglione accompagnando il notevole prospetto di Villa Foscari con una significativa teoria di facciate dell’edilizia minore.

#### *Direttive*

21. Il PI detta norme specifiche per conservare e rendere leggibili i percorsi monumentali, indicando le modalità di recupero e di valorizzazione. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- e) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono il valore storico monumentale dei percorsi;
- f) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità dei percorsi monumentali, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

#### EDIFICI CON VALORE STORICO-TESTIMONIALE

22. Il PATI individua gli edifici con valore storico-testimoniale e le destinazioni d’uso compatibili.

#### *Direttive*

23. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 2-7.

#### *Prescrizioni*

24. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 8-14.

## CAPO III LE FRAGILITÀ

### Art. 13 Le aree soggette a dissesto idrogeologico

#### AREE A RISCHIO IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

##### *Prescrizioni*

1. Aree classificate dal P.A.I. come «P1 aree a pericolosità moderata, P2 aree a pericolosità media», e pertanto soggette, in particolare, alle disposizioni di cui all’art. 9, 10 e 11 delle Norme di attuazione del PAI. Il PATI dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui Art. 8 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PATI stesso.
2. In particolare, nelle aree indicate come «P1 – pericolosità moderata» è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm. rispetto al piano campagna; nelle aree indicate come «P2 – pericolosità media» è vietata la realizzazione di piani interrato o seminterrati e prevista la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna;

#### AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

3. Il Piano evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d’acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dai Comuni. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l’impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

##### *Direttive*

4. Relativamente alle aree soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario il P.I. definisce le azioni finalizzate alla ristrutturazione del sistema fognario medesimo ed alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell’acqua.

#### AREE SOGGETTE AD ALLAGAMENTI PER ROTTURA BOTTE SIFONE

5. Il PATI individua il perimetro delle aree soggette a rischio idraulico derivante dalla possibile rottura della botte a sifone sottopassante il fiume Brenta a Corte di Piove di Sacco.

### *Vincoli*

6. Nelle aree soggette ad allagamenti per rottura botte sifone, classificate a media pericolosità idraulica, è fatto divieto di costruire piani interrati e seminterrati.

### AREE SOGGETTE A SALINIZZAZIONE

7. I Comuni valuteranno, in subordine al rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o permessi a costruire nelle aree caratterizzate dalla presenza di *centri di pericolo*, la necessità di richiedere alcune indagini, riferite a :

- *Opere di interferenza/impatto con la falda (pozzi, bacini artificiali, scavi/opere che intercettino la falda in maniera permanente, etc):* al fine di valutare l’assetto idrogeologico generale, le oscillazioni della falda, la valutazione qualitativa (chimico - fisica) delle acque captate, progetto di terebrazione e condizionamento del pozzo o dell'opera di presa con accurato progetto dell'isolamento della falda/e sfruttate, un piano di sfruttamento della risorsa.
- *Scarichi al suolo di acque reflue:* per queste, già normate dalla L. 11/05/99 n° 152 e successive modificazioni, le indagini saranno finalizzate ad ottenere un inquadramento geologico e geomorfologico dell’area, una caratterizzazione idrogeologica del terreno, una valutazione dell’infiltrabilità del suolo.

### NORME DI TUTELA IDRAULICA

#### *Direttive*

8. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo, che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO di cui al Titolo IV e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica nonché le prescrizioni idrauliche rilasciate dai Consorzi di Bonifica Adige Bacchiglione prot. N. 3995 del 6 giugno 2007, Bacchiglione Brenta prot. n. 5827 del 9 giugno 2007 e Sinistra Medio Brenta prot. n. 2132 del 10 marzo 2008.

#### b) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l’assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato

adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.

- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

*c) Superfici impermeabili*

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

*d) Reti di smaltimento delle acque*

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- valutazione dell'opportunità di impiego di pendenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

*e) Aree a verde pubbliche/private*

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di

competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d’acqua.

f) Principali corsi d’acqua e specchi lacuali

- Il PI detta specifiche norme di valorizzazione naturalistica (fascia tampone, siepi, ecc) e l’uso (percorsi, punti di osservazione studio ecc) finalizzate a migliorare:
  - la distribuzione agronomica delle deiezioni zootecniche e delle sostanze a utilizzo agrario che deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir. 91/676/CE) al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell’acquifero sottostante;
  - le derivazioni di acque superficiali, che devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

*Prescrizioni*

9. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell’acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l’eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume

preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
  - > 800 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
  - > 700 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
  - > 600 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e il minimo sopra indicato. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l’inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;

- si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all’ora, aggiornate all’ultimo anno disponibile;
- per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canai irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d’acqua all’interno di aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- è vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell’art. 115 comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni

eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;

- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- la fruibilità dei corsi d’acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.

### Art. 13 Bis – La compatibilità geologica

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PATI classifica i terreni secondo tre classi relative alla compatibilità geologica:

- Classe di compatibilità I: terreni idonei;
- Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- Classe di compatibilità III: terreni non idonei.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ I: TERRENI IDONEI

2. Si tratta di aree in cui la tipologia di sedimenti è tendenzialmente a contenuto sabbioso più elevato, ed in cui non si segnalano particolari situazioni di rischio idraulico e fenomeni di allagamento frequenti. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all’interno di queste aree, dovranno essere prodotte relazioni geologiche volte a caratterizzare il sito di intervento e, se del caso, predisposte specifiche indagini geotecniche volte a caratterizzare il terreno in corrispondenza del piano di posa della fondazioni e verificare in modo puntuale l’assenza di terreni comprimibili e l’assenza di variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali.

Ogni intervento è subordinato, comunque, a verifiche geologiche e geotecniche in base alle vigenti normative sulle costruzioni.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ II: TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

3. Si tratta di terreni in cui le condizioni complessive presentano elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: presenza di terreni compressibili, condizioni di pericolosità in caso di eventi meteo molto intensi, possibilità di esondazioni dovute a situazioni idrauliche particolarmente gravi, in particolare si segnala la necessità di verificare le specifiche condizioni e caratteristiche geotecniche dei terreni interessati dalle opere. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all’interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e verifiche idrauliche che permettano di determinare in modo preciso la pericolosità idraulica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l’utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l’esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l’utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l’utilizzo di pali da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all’importanza dell’edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ III: TERRENI NON IDONEI

4. Terreni in cui per le particolari condizioni di morfologia e di attività di cava o discarica pregresse è preclusa l’edificazione. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche e idrogeologiche dei siti, effettuando opportune analisi di tipo chimico, chimico fisico, geotecnico ed idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l’adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

## CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

### Art. 14 Le azioni strategiche

#### AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.
2. Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

#### *Direttive*

3. Il PI:
  - a) precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definisce speciali zone insediative;
  - b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo secondo le direttive di cui al successivo comma 19 lettere a) e b);
  - c) individua ulteriori aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale rispetto a quelle precisate dal PATI, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 9 e 10.

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA

4. Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PATI prevede il contenimento e la riqualificazione dell’edificazione diffusa. In particolare, laddove gli stessi siano inseriti all’interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità territoriale degli ambiti stessi.
5. Il P.I., nell’obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola – laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PATI ambiti delle aziende agricole esistenti, nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo – procede alla correzione della perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dall’attività agricola.
6. Nelle unità produttive agricole sono comunque sempre consentiti gli interventi di cui agli articoli 44, 45 e 48 della LR n. 11/2004.

*Direttive*

7. Il PI:

- a) precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PATI e definisce speciali zone insediative;
- b) disciplina gli interventi edilizi ammissibili prevedendo:
  - limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO;
  - integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
  - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto.
  - all’interno degli ambiti di edificazione diffusa, compresi negli ambiti territoriali di importanza ambientale, dovranno essere precisate le aree di pertinenza di ogni singolo immobile esistente e/o di progetto; gli interventi dovranno rispettare quanto previsto al comma 9 del successivo Art. 16 ;

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

8. Il PATI individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale sia in relazione alla stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

*Direttive*

9. All’interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale il PI indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d’uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

10. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

#### AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

11. Il PATI individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell’insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell’assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un’evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

12. Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell’analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, oltre a quelle segnalate dal PATI e più avanti elencate.

13. Le aree di riqualificazione e riconversione sono identificate da un lettera, e per ciascuna il PATI definisce specifiche disposizioni che il PI provvederà a sviluppare e precisare:

#### BRUGINE

1. Calcestruzzi
2. Bastianello
3. Stabilimento Zanetti
4. Stabilimento artigianale Chinello
5. Area artigianale via Conche

#### PIOVE DI SACCO

6. Giardini pubblici viale Europa
7. Area Suore corte milone
8. Ex consorzio agrario
9. Ex foro boario
10. Macello

#### ARZERGRANDE

11. Ex Mulino

12. Ex Pdr Tigli
13. Area Coin
14. Cavalletto
15. Area via Roma
16. Area Zanaga
17. Allevamento Chiarin
18. Asilo Vallonga

#### PONTELONGO

19. Pertinenze villa Foscarini
20. Mulino Rossetto
21. Ex mobilificio
22. Ex Enel

#### *Direttive*

14. Il PI detta i limiti di densità territoriale e fondiaria entro i quali è ammessa la rilocalizzazione della volumetria esistente legittimamente costruita e stabilisce le modalità di trasformazione in credito edilizio della volumetria eccedente, ai sensi del successivo Art. 18 .

#### LIMITI FISICI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE

15. Il PATI individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all’ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

#### *Direttive*

16. Il limiti fisici della nuova edificazione potranno essere puntualmente verificati e precisati dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto.

#### *Prescrizioni*

17. All’esterno dei limiti fisici della nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui al successivo comma 26.

#### LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

18. Il PATI individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in tre categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti sia all’organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente

strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l’inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - completamento (DC) e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, nonché alla rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria e/o di insediamenti produttivi non compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, all’interno delle quali si applicano esclusivamente gli strumenti del credito edilizio di cui al successivo Art. 18 . Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.
- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS) degli insediamenti produttivi di carattere strategico, corrispondenti all’organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali di rilevanza intercomunale. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

#### *Directive*

19. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
  - le specifiche zone territoriali omogenee,
  - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
  - le specifiche carature urbanistiche,
  - la disciplina delle destinazioni d’uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
  - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d’uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

- c) All’interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo sarà privilegiato l’insediamento di tipologie produttive a basso grado di inquinamento e che garantiscano un’occupazione qualificata.

*Prescrizioni*

20. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all’ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo sono ammessi unicamente all’interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione.

21. Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dai P.R.G. vigenti precedenti l’entrata in vigore del PATI, il volume direttamente assegnabile dal PI con destinazione residenziale o compatibile con la residenza non potrà essere superiore ad un indice territoriale iniziale 0,10 mc/mq elevabile, attraverso l’assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di *jus aedificandi* per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all’interno dell’ambito di intervento, fino ad un indice territoriale finale di 0,85 mc/mq, di cui 0,35 mc/mq propri del soggetto attuatore medesimo e 0,5 mc/mq derivanti dal credito edilizio, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18

22. Nelle aree già destinate a Piano per l’edilizia economica e popolare nel comune di Piove di Sacco, e non più compatibili con il PATI, secondo le disposizioni di cui al successivo Art. 20 il volume direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore ad un indice territoriale iniziale 0,10 mc/mq elevabile, attraverso l’assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di *jus aedificandi* per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all’interno dell’ambito di intervento, fino ad un indice territoriale finale di 1 mc/mq, di cui 0,4 mc/mq propri del soggetto attuatore medesimo e 0,6 mc/mq derivanti dal credito edilizio, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18. Almeno il 10% dello *jus aedificandi* dovrà essere destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica.

23. Nel caso dell’ex nucleo A del P.e.e.p. di Sant’Anna a Piove di Sacco, l’indice territoriale iniziale di cui al comma precedente è elevato a 0,12 mc/mq, mentre l’indice territoriale finale è elevato a 1,2 mc/mq.

24. Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui ai precedenti commi 21 e 22, sottoposte ad obbligo di P.U.A. dai P.R.G. vigenti precedenti l’entrata in vigore del PATI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione, il volume direttamente assegnabile dal PI successivo non potrà essere superiore al 40% dell’indice territoriale originale. Il 60% residuo potrà essere rilocalizzato attraverso l’assegnazione al soggetto

attuatore di 0,1 mc/mq di *jus ædificandi* per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all’interno dell’ambito di intervento, in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al successivo Art. 18 . Nel caso di insediamenti produttivi si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

25. Le aree comprese tra l’urbanizzazione consolidata ed i limiti fisici alla nuova edificazione, con superficie territoriale inferiore a cinque ettari, al netto delle aree già soggette ad obbligo di P.U.A. al momento dell’entrata in vigore del PATI, possono essere interamente destinate dal PI allo sviluppo insediativo. Qualora la superficie territoriale, al netto delle aree già soggette ad obbligo di P.U.A. al momento dell’entrata in vigore del PATI, superi i cinque ettari lo sviluppo insediativo non potrà interessare complessivamente più del 70% della superficie territoriale medesima per le aree a destinazione residenziale o compatibili con la residenza.

26. All’esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione, oltre all’applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 16 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PATI, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

#### SERVIZI, INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA (ESISTENTI E DI PROGETTO)

27. Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l’istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l’assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l’interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

#### *Direttive*

28. Il PATI prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi. Il PI in coerenza con le indicazioni del PATI:

- a) precisa la localizzazione e l’ambito di pertinenza di tali funzioni;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici,

disciplinando le destinazioni d’uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

29. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- a) adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- b) adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- d) eliminazione delle barriere architettoniche.

30. Il PATI prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

#### BRUGINE

- ATO 7 Centro Culturale
- ATO 7 Asilo nido, Materna, Elementare, Scuola dell’obbligo
- ATO 7 Centro medico poliambulatoriale

#### PIOVE DI SACCO

- ATO 31 Parco di Via Rusteghello
- ATO 32 Giardini pubblici Gradenigo
- ATO 35 Ampliamento Bosco di Pianura
- ATO 34 Consorzio Agrario
- ATO 34 Macello

#### ARZERGRANDE

- ATO 40 Impianti sportivi non agonistici
- ATO 40 Impianti sportivi agonistici
- ATO 40 Parco Urbano

#### PONTELONGO

- ATO 51 Impianti sportivi

#### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

31. Il PATI ammette la localizzazione di grandi strutture di vendita negli Ambiti Territoriali Omogenei n. 33, 34 e 35 di cui ai successi Art. 54 Art. 55 Art. 56 .

#### *Direttive*

32. Il PI precisa l’ambito delle grandi strutture di vendita definendo specifiche zone e rispettando le seguenti direttive:

- a) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 13 .
- b) Il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l’intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.
- c) Fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all’intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l’inquinamento atmosferico e acustico, legato all’affluenza di numerosi utenti.

#### ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

33. Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

#### *Directive*

34. Il PI, sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all’interno quanto all’esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, rispetto a quelle di cui al comma precedente, e ne valuta la compatibilità rispetto:

- a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- c) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- d) alla dotazione di opere di urbanizzazione.

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

36. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all’art. 36 e l’utilizzo di eventuali compensazioni di cui all’art. 37 della L.R. 11/2004.

37. L’eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PATI, eliminando o riducendo gli impatti sull’ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

38. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all’integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell’ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante. L’eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 mq.

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 447/1998 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

#### *Prescrizioni*

39. L’applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PATI.

40. In particolare, la possibilità di variazione degli strumenti urbanistici, prevista ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. n. 447/1998 (Individuazione delle aree da destinare all’insediamento di impianti produttivi), e ai sensi dell’art. 5 (Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici), si applica al PI, nel rispetto della disciplina del PATI.

#### ALLEVAMENTI

41. Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti (Tav 4).

#### *Direttive*

42. Il PI definisce i limiti di rispetto determinati dagli allevamenti intensivi esistenti nonché le distanze dalle residenze civili relative agli allevamenti zootecnici di elevate dimensioni dismessi, ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m.

43. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui alla DGR n. 3178/2004, lettera d, punto 3, tabella 1, come modificata dai Decreti del Dirigente Regionale n. 168 del 31 maggio 2007 e n. 227 del 4 luglio 2007 che individua, per le diverse

categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici a cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l’allevamento e l’azienda agricola, adeguando gli indici parametrici di cui alla citata tabella 1 al limite massimo annuo di 170 kg di azoto per ettaro.

#### COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

##### *Direttive*

44. Il PI, 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 30 %, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale (Bioedilizia).

45. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell’indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l’assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

#### LOCALIZZAZIONE DI RETI E SERVIZI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

46. Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi.

##### *Direttive*

47. Il PI localizza e definisce:

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ai sensi del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio privilegiando la localizzazione delle installazioni all’interno delle aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già preesistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.). L’eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da una adeguata motivazione.
- b) i siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per il gioco e lo sport ecc.), in corrispondenza dei quali

può essere esclusa l’installazione di impianti di telecomunicazione;

- c) i siti in cui può essere limitata o esclusa l’installazione di nuovi impianti di telefonia mobile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma, sarà possibile vietare l’installazione di nuovi impianti di telefonia in determinati siti se giustificati al fine di:
- minimizzare i rischi di esposizione relativamente a siti sensibili;
  - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
  - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici;

ENERGIA PRODOTTA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI NEL MERCATO INTERNO DELL’ELETRICITÀ

48. Il PATI fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli impianti di cui al Decreto Legislativo n. 387/2003.

#### *Direttive*

49. Il PI localizza e definisce:

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nel rispetto degli aspetti paesaggistici e del patrimonio storico artistico del territorio. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio. L’eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da una adeguata motivazione.
- b) i siti in cui può essere limitata o esclusa l’installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma, sarà possibile vietare l’installazione di nuovi impianti ed infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile in determinati siti se giustificati al fine di:
- evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
  - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.
- c) In particolare potrà essere limitata o esclusa l’installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nelle seguenti aree o ambiti definiti dal PATI:
- Aree vincolate ai sensi dell’articolo 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004;

- Aree vincolate ai sensi dell’articolo 157 del Decreto Legislativo n. 42/2004;
- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica di cui al precedente Art. 10 ;
- Contesti figurativi di cui al precedente Art. 10 ;
- Ambiti territoriali di importanza ambientale di cui al precedente Art. 11 .

## Art. 15 Il sistema relazionale

### SISTEMA STRADALE

1. Il tracciato stradale di rilevanza regionale per il collegamento nord-sud è costituito dalla S.S. 516, che collega Padova con l’importante traversa della Monselice-mare, in connessione con la traversale primaria est-ovest (autostrada A4) e con l’autostrada Padova-Bologna (A13), mentre la strada dei Vivai-Pescatori mette in relazione l’ambito di Padova con SS 309 Romea ed il porto di Chioggia direzione sud-est.

### VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

#### *Direttive*

2. Il PATI individua il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica che raccorda la strada dei Vivai con la S.S. 516 (ad ovest in direzione di Padova ) e successivamente a sud con la SR 516 (in direzione di Adria) e la zona industriale del Piovese (Via Leonardo da Vinci) al fine di ridurre l’impatto degli attuali flussi di traffico sui centri abitati (Piove di Sacco ed i centri localizzati lungo la S.P. 4; Brugine, Campagnola, Arzerello, Arzergrande) ed importanti servizi pubblici (Ospedale di Piove di Sacco), assicurando il miglioramento della qualità ambientale del territorio, riducendo l’inquinamento acustico e delle polveri.

3. Il PATI individua il tracciato in conformità allo specifico accordo programmatico tra gli enti locali territoriali. La realizzazione del nuovo tracciato dovrà ridurre gli impatti sul paesaggio attraversato, assicurando la continuità dei corridoi ecologici esistenti e l’integrità degli itinerari paesaggistici interferiti.

4. Vanno altresì promosse modifiche migliorative ai tratti di viabilità di importanza territoriale esistenti, al fine di un complessivo recupero ambientale del territorio.

### NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

5. Il PATI indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo

insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PATI, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PATI) garantendo la funzione ad essi attribuita.

#### SISTEMA FERROVIARIO

Il PATI recepisce il tracciato della nuova linea ferroviaria, che, provenendo da Padova, aggirerà il centro urbano di Piove di Sacco, per inserirsi nell’attuale linea per Adria, come definito dal Progetto Preliminare.

### Art. 16 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. In conformità all’art. 43 della L.R 11/04 il PATI individua:
  - a) gli edifici con valore storico-ambientale;
  - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d’intervento per il recupero degli edifici esistenti;
  - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

#### *Directive*

2. Il PI individua:
  - a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un’indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
    - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento culturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.);
    - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
    - alle vocazioni culturali, legate o meno a caratteristiche locali;
    - alle peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ittiogenico, ecc.
  - b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1;
  - c) le destinazioni d’uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola;

- d) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall’esercizio dell’attività;
  - e) le destinazioni d’uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
  - f) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
3. Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:
- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico,
  - interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, eliminazione di elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.),
  - interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.
4. Il PI promuove le seguenti azioni:
- cura dei corsi d’acqua, con particolare riferimento all’assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
  - mantenimento delle alberature d’alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all’uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l’uso pedonale, ciclabile e per l’equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
  - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 13 comma 9 ;

- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
  - la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.
2. Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per le zone agricole del PATI e gli edifici con valore storico ambientale.
5. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d’acqua.

#### *Prescrizioni*

6. Per gli edifici con valore storico-ambientale si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 23 e 24 del precedente Art. 12
7. Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l’ambiente ed il paesaggio, oppure localizzati all’interno di ambiti di vincolo e fasce di tutela di cui al precedente Art. 8 comma 2, ovvero per motivi statici o igienici o legati alle mutate esigenze delle imprese agricole attive nel territorio. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna agli ambiti di vincolo e fasce di tutela, prossima all’area di sedime originaria, ed in ogni caso connessa in senso funzionale con questa), secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 9.
8. Relativamente all’edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all’art. 44 della L.R. 11/04 e s.m.
9. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle disposizioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie per le zone agricole, nonché alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:
- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall’allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia podereale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d’acqua;
  - b) conformarsi ai caratteri dell’edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
  - c) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all’ambiente rurale;

- d) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) prevedere:
  - coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
  - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
  - scale disposte solo all'interno dell'edificio;
  - l'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato;
- g) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- h) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;

#### *Vincoli*

10. Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della L.R. 11/04 e s.m.

## CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

### Art. 17 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
  - ambiti di perequazione urbanistica,
  - ambiti di perequazione urbanistica integrata,
  - ambiti di perequazione ambientale o paesaggistica.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
  - a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all’edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
  - c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell’ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L’uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.
  - b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata il PI può prescrivere che nelle aree residenziali soggette a PUA vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica nel limite massimo del 40% del totale dell’intervento. Il Comune si riserva altresì la facoltà di utilizzare le aree cedute per:
    - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
    - attuare l’edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
    - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all’interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
  - c) Negli ambiti di Perequazione ambientale o paesaggistica il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

## Art. 18 Credito edilizio

### *Direttive*

1. Il PI, ai sensi dell’art. 36 della L.R. 11/2004 nell’assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

*Prescrizioni*

2. Il PATI individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) cessione al demanio pubblico dell’area di forestazione;
- b) vincolo di utilizzo a forestazione;
- c) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- d) interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L’utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell’art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.

6. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall’entrata in vigore del PATI.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL’AREA DI FORESTAZIONE

7. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all’interno delle «aree preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 11 lettera b) produce un credito edilizio di 1700 mc. L’utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell’area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
- b) cessione al demanio pubblico dell’area oggetto di forestazione;

8. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell’area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all’interno delle «aree preferenziali di forestazione» localizzati dal PATI o dal PI all’interno degli «ambiti territoriali di importanza paesaggistica» di cui al precedente Art. 10 lettera a).

9. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

10. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all’interno delle «aree preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 11 lettera b) sia all’interno degli «ambiti territoriali di importanza ambientale» di cui al precedente Art. 11 lettera a) produce un credito edilizio di 300 mc. L’utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell’area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell’istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

11. Il volume legittimamente realizzato all’interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell’assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzato nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformato in tutto o in parte in credito edilizio secondo le modalità definite dal PI. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l’altezza, con un massimo di ml. 4.

#### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE IN ZONA AGRICOLA

12. Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio con le seguenti modalità:

volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			Tutto
da mc	600	a mc	1.200	70%
da mc	1.200	a mc	2.400	60%
da mc	2.400	a mc	4.800	50%
da mc	4.800	a mc	9.600	40%
oltre mc	9.600			30%

13. Negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 15%

14. Negli ambiti territoriali di importanza ambientale il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 30%

15. La parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio, al lordo degli incrementi determinati dalla localizzazione in ambiti territoriali di importanza paesaggistica o ambientale, potrà essere ulteriormente trasformata in credito edilizio solo mediante specifici accordi di pianificazione, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, che definiscano l’interesse pubblico ed individuino contestualmente le aree di localizzazione, nei limiti del dimensionamento di cui al successivo Art. 21 comma 6.

16. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l’altezza, con un massimo di ml. 4.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

17. Il PI, ad esclusione degli ambiti di zona agricola che non ricadono nelle invariante paesaggistiche o ambientali, individua ulteriori elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione agli itinerari paesaggistici, ai contesti figurativi, ai quadri paesaggistici ed ai coni visuali) rispetto a quelli indicati dal PATI a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo. Il PI potrà individuare ulteriori ambiti territoriali di riqualificazione paesaggistica, in cui, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il comune potrà consentire la trasformazione in credito edilizio dei volumi edilizi incongrui legittimamente realizzati nonché fino ad un massimo del 15% della volumetria assegnata dalla pianificazione vigente. In ogni caso, all’interno di tali ambiti di riqualificazione paesaggistica, la cessione al demanio comunale delle aree classificate come "contesto figurativo" ovvero comprese all’interno dei "coni visuali di prima categoria" produce un credito edilizio di 1500 mc ettaro.

## Art. 19 Disposizioni transitorie

1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del Piano degli Interventi, devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le parti compatibili con il PATI.
2. Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:
  - prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.)
  - razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
  - messa a norma delle preesistenze
3. L’approvazione del PATI comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
4. A seguito dell’approvazione del PATI i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l’efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PATI.

## Art. 20 Definizione della non compatibilità dei P.R.G. vigenti con il PATI

1. L’approvazione del PATI comporta la decadenza del Peep del comune di Piove di Sacco, approvato con Delibera di Giunta regionale del 11 dicembre 1992, e con D.C.C. n. 14 del 3 aprile 2004.

## TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

### Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) sono parti di territorio definite sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
2. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
3. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO e insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:
  - a) disposizioni generali, formulate per ciascun insieme di ATO;
  - b) disposizioni specifiche, formulate per ciascun ATO, comprensive dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali (decennio 2007 – 2017), tenendo conto delle dinamiche demografiche e socio economiche in corso, della consistenza dell'attuale sistema insediativo (da confermare, riqualificare o trasformare) e della capacità insediativa residua degli Strumenti Urbanistici vigenti (generali e attuativi).
4. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza
  - b) commercio/direzionale
  - c) produttivo
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
  - a) per la residenza:
    - edificabilità già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata: una volumetria di mc 1.157.000;
    - edificabilità prevista dal dimensionamento del PATI: volumetria aggiuntiva di mc 710.000.
  - b) per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 14.000 già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata ed una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di mq 33.000 prevista dal dimensionamento del PATI.
  - c) per le attività produttive:

- superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata: mq 137.000;
- superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PATI: mq 65.000. La superficie lorda di pavimento realizzabile nelle nuove aree definite dal PATI dovrà derivare esclusivamente da interventi di riqualificazione e di riconversione attuati in zona urbana ed in zona agricola anche mediante credito edilizio

6. Al dimensionamento residenziale di cui al comma precedente, lettera a) è aggiunta una quota del 15%, pari a mc 106.500 utilizzabile esclusivamente mediante accordi di pianificazione che prevedano la localizzazione dell'eventuale parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio negli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola (dimensionamento PATI = 710.000 X 15% = 106.500 mc) secondo le modalità definite dal precedente Art. 18 commi 12 e 15.

7. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Sono inoltre escluse dal carico insediativo aggiuntivo relativo alle attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive, e l'individuazione di zone per la gestione (conferma o trasferimento) di strutture produttive esistenti in zona impropria.

#### MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PATI

8. Per la residenza, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PATI.
- Il PI potrà consentire, in sede di Piano Urbanistico Attuativo, un incremento dell'indice territoriale complessivo delle aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui al precedente Art. 14 comma 18 non maggiore del 15% qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PATI, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia), senza

incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

9. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti:
  - in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PATI, il PI può individuare specifiche zone destinate al trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria di cui al precedente Art. 14 e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
  - Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun ATO.

#### DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PATI

10. Il PATI, 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.

11. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:
  - a) L'istruzione;
  - b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) Le attività culturali, associative e politiche;
  - e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
  - h) Gli elementi di riqualificazione urbana.
12. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
  - a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
  - b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;

- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
  - d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
13. Il PATI articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO.
14. Il P.I. potrà aumentare le superfici destinate a standard urbanistici assegnate ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15% .
15. Le dotazioni di cui al precedente comma 12 lettera a) devono essere assicurate in sede di PUA, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
16. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004.

#### UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

- e) Il PATI determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04:
  - Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) di tutti i comuni rilevata al 2007: 57,53 kmq
  - Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 79,78 kmq
  - Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 72,11% > 61,3%
  - Zona agricola massima trasformabile = S.T.C. x 1,3% = 74,79 ettari
- f) In sede di PI tale quantità potrà subire un incremento massimo del 10%.
- g) Non si considera trasformazione di zona agricola l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli ambiti di Edificazione diffusa, di cui al precedente Art. 14 .

## Art. 22 ATO n. 1 - AA1 Caron

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo Agricolo con dominanza Ambientale. Si tratta di un'area agricola situata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest del territorio del PATI, delimitata a sud dal Fiumicello e dalla S.P. 64, ad ovest dallo scolo Plaga, a nord dal confine comunale di Brugine (localizzato a breve distanza dalla S.S.516 Piove – Padova) ad est dalla strada comunale Via Caron.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto fondiario di tipo tradizionale, appezzamenti di dimensioni medio piccole e buona permanenza della vegetazione interpodereale. Unica emergenza di rilievo, il laghetto Caron con la sua vegetazione arborea. La struttura insediativa è costituita da edifici uni/bifamiliari di recente costruzione prevalentemente allineati lungo Via Ardoneghe e le sue diramazioni. L'accessibilità è garantita dalla strada comunale Via Ardoneghe, la quale partendo dalla S.P. 64 - Via Fiumicello, attraversa la zona industriale e l'intera ATO per poi innestarsi sulla S.S. 516 Piove-Padova

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “del Fiumicello”, lungo l'omonimo corso d'acqua
- Coni visuali:
  - F05, Paesaggio Fluviale, vista lungo il Fiumicello

#### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - Tutta l'area agricola all'interno dell'ATO è parte del principale corridoio ecologico del PATI. Si tratta di un sistema d'aree agricole di particolare valore ambientale, in fregio all'intero corso dello scolo Altipiano.
- Nodi locali:
  - Il laghetto “Caron” è classificato come nodo e costituisce la principale emergenza ambientale dell'ATO.
- Corridoi ecologici primari:
  - Lo scolo Plaga è un Corridoio ecologico principale, appartenente al sistema della rete a scala territoriale.
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Scolo Fiumicello

- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Al sistema dei Corridoi ecologici terziari locali appartengono alcuni corsi d'acqua minori. Si tratta per lo più di capifosso privati, selezionati strategicamente per collegare trasversalmente i corridoi principali e secondari.

#### 2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Spazi attorno degli edifici storico testimoniali presenti all'interno dell'ATO
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici con tipologia rurale di modeste dimensioni localizzati lungo Via Ardoneghe e Via Fiumicello.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

#### 3.2. ELEMENTI DETRATTORI

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Attività produttive in zona impropria:
  - Tre attività presenti nell'ATO, due lungo Via Ardoneghe e una in Via Caron.
- Allevamenti:
  - sono presenti cinque allevamenti
- Ambiti prioritari di forestazione:
  - Aree agricole attorno al laghetto, da destinare al rimboschimento, funzionali al potenziamento del nodo ecologico e alla creazione di un ambito di rispetto e protezione.

### 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Funzioni ricreative (pesca sportiva) per il laghetto Caron
- Funzioni ecologiche legate all'integrazione del nodo "laghetto Caron" per le gli ambiti prioritari di forestazione

6. DIMENSIONAMENTO

6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>252</b>	-	-	<b>252</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>389</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>7,04</b>	<b>7,04</b>	<b>12,96</b>	<b>20,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	<b>7,04</b>	<b>7,04</b>	<b>12,96</b>	<b>20,00</b>
standard primari totali mq	<b>1.773</b>	<b>1.773</b>	<b>3.267</b>	<b>5.040</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	<b>1.773</b>	<b>1.773</b>	<b>3.267</b>	<b>5.040</b>

## Art. 23 ATO n. 2 - AA2 Arzerini/Porto

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo agricolo con dominanza ambientale. Comprende il territorio agricolo posto lungo il bordo ovest del PATI. L'ATO è delimitata interamente da corsi d'acqua: a nord lo scolo Fiumicello, a ovest lo scolo Schilla, a est fossature private.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo che conserva per buona parte i caratteri originari; appezzamenti di dimensioni medio/piccole, con fossi e scoline lungo i bordi e relativa vegetazione interpodereale

Emergenze ambientali di rilievo sono i corsi d'acqua, quali lo scolo Schilla e lo scolo Altipiano.

La struttura insediativa è costituita da un'edificazione a prevalente destinazione residenziale, concentrata lungo la viabilità carrabile comunale. Nuclei storici maggiormente riconoscibili corrispondono alle località Palù, a ridosso del centro di Brugine, Arzerini alla fine dell'omonima Via, e Porto lungo Via Breo.

L'accessibilità è garantita dalla S.P. 64 quale dorsale principale dell'intero settore ovest del PATI. Da questa si dipartono radialmente la S.P. 30 Via Palù superiore (che porta a Polverara) e la S.P. 64 Via Conche (che porta a Bovolenta). È presente poi una fitta rete di strade comunali minori (Via Arzerini, Boschetti, Porto), quali permanenze del sistema dell'accessibilità storica. Si tratta di un sistema viario particolarmente interessante anche dal punto di vista paesaggistico perché conserva il tracciato ed i caratteri morfologici originari.

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Aree agricole di valore paesaggistico:
  - Si tratta di tre "corridoi agricoli" la cui difesa è funzionale al mantenimento della continuità paesaggistica del territorio. Il primo corridoio è delimitato su due lati dal Fiumicello e dall'abitato di Brugine, il secondo separa i due centri abitati di Brugine e Campagnola, il terzo separa Campagnola dalla frazione di Arzerello. La tutela degli spazi aperti deve evitare il saldamento dei centri urbani lungo la S.P. e garantire nel frattempo il collegamento tra le aree agricole appartenenti alla "cintura verde interna" ed il "corridoio ecologico principale".
- Contesti figurativi:

- Ambito di pertinenza figurativo di Villa Roberti, comprendente parte dell'area agricola retrostante la villa e le aree agricole ai lati della S.P. 64 a ridosso del parco.
- Itinerari Paesaggistici:
  - Itinerario "del Fiumicello" lungo l'omonimo scolo sul lato nord dell'ATO
  - Itinerario di "Immersione rurale n. 3" lungo Via Palù superiore
  - Itinerario di "Immersione rurale n. 2" lungo Via Arzerini
  - Itinerario di "Immersione rurale n. 1" lungo Via Porto.
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - F05, paesaggio Fluviale, vista sul Fiumicello
  - A03, paesaggio Agricolo tradizionale, vista in corrispondenza della chiesetta di Arzerini.
  - A02, paesaggio agricolo tradizionale, vista lungo lo scolo Palù.
  - F06, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Altipiano.

### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - Aree agricole comprese tra lo scolo Fiumicello, Palù, Altipiano e Schilla, appartenenti al corridoio ambientale dello Schilla
- Nodi locali:
  - Sono presenti 2 nodi individuati dalla pianificazione sovraordinata (PTCP) come aree boschive, e riportati nel PATI con la seguente numerazione: n. 8, n. 11.
- Corridoi ecologici primari:
  - scolo Diramazione Altipiano e scolo Schilla fino al collegamento con il Bacchiglione.
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - scolo Fiumicello
  - scolo Altipiano
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Scolo Palù (dal corridoio del Fiumicello fino allo scolo Altipiano)
- Corridoi ecologici terziari:
  - fossi e corsi d'acqua minori di collegamento tra i corridoi secondari

### 2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree di pertinenza degli edifici storico testimoniali
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:

- Si tratta di edifici modesti con tipologia Rurale, di particolare interesse la chiesetta Arzerini localizzata alla fine dell'omonima Via (vedi anche quadro paesaggistico A3).

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Aree di riqualificazione e riconversione:  
Si tratta di insediamenti produttivi sparsi nel territorio agricolo per i quali è previsto il trasferimento in ambito idoneo.
  - Insediamento produttivo lungo Via Conche (S.P. 64), sotto l'abitato di Campagnola
  - Area produttiva a ridosso del Fiumicello all'inizio di Via Marconi (S.P. 4)
- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti tredici attività in zona impropria, già individuate nella pianificazione precedente.
- Allevamenti:
  - Sono stati censiti quattro allevamenti
- Edificazione diffusa:
  - Località Palù (a ridosso dell'abitato di Brugine)
  - Località Arzerini, in prossimità del confine comunale
  - Località Porto, a cavallo dello scolo Altipiano

Si tratta di nuclei rurali di impianto storico, attualmente caratterizzati da un'edilizia "recente" composta di edifici prevalentemente residenziali uni/bifamiliari.

- ambiti prioritari di forestazione
  - aree agricole all'interno del contesto figurativo di villa Roberti.
  - area agricola tra l'area di riconversione lungo Via Marconi e Via Fiumicello

### 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Serbatoio di biodiversità e continuità ecologica del territorio per gli ambiti territoriali di importanza ambientale, per i corridoi e per i nodi della rete.
- Tutela del Paesaggio rurale e della sua continuità, per gli ambiti territoriali di importanza paesaggistica. Con l'obiettivo di evitare inoltre la saldatura dei centri urbani lungo la S.P. 4 e garantire il collegamento tra la "cintura verde" interna ed il corridoio ecologico principale.

- Sviluppo "eccellenze" paesaggistiche e della fruizione del territorio per gli itinerari, quadri paesaggistici e con visuali e per le aree classificate come contesti figurativi dei complessi monumentali.
- Funzioni residenziali per le aree di edificazione diffusa, e per le aree di riqualificazione e riconversione.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.637</b>	<b>37</b>	<b>62</b>	<b>1.737</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>5.600</b>	<b>9.360</b>	<b>14.960</b>
mc/abitante teorico	<b>370</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>0,42</b>	<b>40,30</b>	- <b>0,30</b>	<b>40,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>0,28</b>	<b>10,17</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>0,70</b>	<b>50,46</b>	<b>9,70</b>	<b>50,00</b>
standard primari totali mq	<b>688</b>	<b>67.471</b>	<b>1.998</b>	<b>69.469</b>
standard secondari totali mq	<b>460</b>	<b>17.021</b>	<b>346</b>	<b>17.367</b>
standard totali mq	<b>1.148</b>	<b>84.492</b>	<b>2.345</b>	<b>86.837</b>

## Art. 24 ATO n. 3 - AA3 Boschetti

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo agricolo con dominanza ambientale. Comprende il territorio agricolo tra lo scolo Schilla e lo scolo Altipiano in corrispondenza del confine sud/ovest del PATI.

L'ATO è delimitata a nord dallo scolo Altipiano, ad ovest e sud dallo scolo Schilla, mentre a est segue il perimetro del confine comunale di Brugine/Pontelongo.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza di un ambiente agricolo di "transizione", dove, alle componenti tipiche della bonifica recente (appezzamenti di grandi dimensioni e scarsa vegetazione interpodereale) si accompagna la permanenza dell'assetto fondiario tradizionale (forma irregolare degli appezzamenti, dimensioni diversificate, permanenza del sistema idrografico storico).

Emergenze ambientali di rilievo sono i corsi d'acqua Schilla e Altipiano lungo i bordi dell'ATO.

La struttura insediativa è composta da edifici residenziali isolati, disposti in linea lungo la viabilità comunale.

L'accessibilità è garantita da una serie di strade comunali che attraversano da nord a sud l'area.

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI AMBIENTALI

- **Ambiti territoriali di importanza ambientale:**
  - L'intera ATO è classificata come ambito di importanza ambientale appartenente al sistema della rete ecologica locale con il ruolo di corridoio ecologico principale.
- **Nodi locali:**
  - area boschiva minore, individuata dalla pianificazione sovraordinata (PTCP) in prossimità dello scolo Altipiano (indicata nella cartografia con il n. 10).
- **Corridoi ecologici primari:**
  - Scolo Schilla, fino al collegamento con il corridoio del fiume Bacchiglione.
- **Corridoi ecologici secondari territoriali:**
  - Scolo Altipiano
- **Corridoi ecologici terziari:**
  - Corsi d'acqua minori (fossi) trasversali all'ATO di collegamento tra i corsi d'acqua Schilla e Altipiano.

### 2.3. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Spazi scoperti di rispetto degli edifici storico testimoniali.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale.:
  - Edifici appartenenti al sistema dell'edilizia rurale minore, localizzati prevalentemente lungo lo scolo Altipiano.

## 3. FRAGILITÀ

### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

## 4. TRASFORMABILITÀ

### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Edificazione diffusa
  - Parte del nucleo rurale in località Porto, lungo Via Breo a cavallo dello scolo Altipiano
- Attività produttive in zona impropria:
  - Una sola attività censita e localizzata lungo Via Porto.

## 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Crescita della biodiversità, nonché zona di protezione e rispetto del corridoio ecologico provinciale legato allo scolo Schilla.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>234</b>	-	-	<b>234</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>384</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>1,81</b>	<b>37,96</b>	<b>2,04</b>	<b>40,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	<b>1,81</b>	<b>37,96</b>	<b>2,04</b>	<b>40,00</b>
standard primari totali mq	<b>423</b>	<b>8.882</b>	<b>478</b>	<b>9.360</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	<b>423</b>	<b>8.882</b>	<b>478</b>	<b>9.360</b>

## Art. 25 ATO n. 4 - AP1 Buffa

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo agricolo a dominanza paesaggistica. Comprende il territorio agricolo tra gli abitati di Brugine e Campagnola ed il confine ovest di Piove di Sacco. I bordi dell'ATO sono così definiti: a nord un breve tratto dello scolo Fiumicello, a ovest dei fossi privati, a est lo scolo Coazze e Cavaizza a sud l'abitato di Campagnola.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo che conserva i caratteri tipici dell'assetto storico.

Dal punto di vista ambientale di particolare interesse è la presenza di corsi d'acqua (consortili o privati) lungo tutti i bordi dell'ATO.

La struttura insediativa è costituita da edifici residenziali isolati e localizzati lungo la viabilità carrabile. Unico nucleo rurale strutturato lungo Via Buffa in prossimità dell'abitato di Campagnola.

L'accessibilità è costituita da una serie di strade che attraversano l'ATO da est a ovest, partendo da nord: Via Coazze, Via Caldeveggio, Via Ospedale, Via Buffa ( S.P. 64).

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Aree agricole di valore paesaggistico:
  - L'intera ATO è classificata come invariante paesaggistica quale componente della "cintura verde del Medoacus".
- Itinerari Paesaggistici:
  - Il tratto di Via Ospedale interno all'ATO appartiene all'Itinerario di immersione rurale n. 2.

#### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Scolo Fiumicello.
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Scolo Coazze e Cavaizza lungo il bordo est dell'ATO
  - Sistema di fossi privati lungo il bordo ovest e sud.
- Corridoi ecologici terziari:
  - Fossi privati di collegamento trasversali all'ATO con funzione di collegamento tra i corridoi ecologici secondari

#### 2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Spazi di pertinenza degli edifici storici.

- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Si tratta di tre edifici storici appartenenti al sistema dell'edilizia rurale minore.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale lungo Via Buffa in prossimità dell'abitato di Campagnola.
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una sola attività lungo Via Buffa
- Allevamenti:
  - è presente un allevamento lungo Via Buffa

### 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione agro-paesaggistiche per l'intera ATO.
- Funzioni legate all'aumento della biodiversità e connettività ecologica per i corridoi.
- Funzioni turistico ricreative per gli itinerari o le aree in prossimità
- Funzioni residenziali per le aree di edificazione diffusa.

### 6. DIMENSIONAMENTO

#### 6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>408</b>	-	-	<b>408</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>366</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>1,51</b>	<b>12,37</b>	<b>2,63</b>	<b>15,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	<b>1,51</b>	<b>12,37</b>	<b>2,63</b>	<b>15,00</b>
standard primari totali mq	<b>615</b>	<b>5.045</b>	<b>1.075</b>	<b>6.120</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	<b>615</b>	<b>5.045</b>	<b>1.075</b>	<b>6.120</b>

## Art. 26 ATO n. 5 - ID1 Ardoneghe

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo insediativo a prevalenza produttiva. Comprende la zona industriale di Brugine ed il suo immediato intorno agricolo.

L'ATO è delimitata a sud dal Fiumicello e dalla SP64 (Via Fiumicello), a nord segue il confine comunale, ad est e ovest da fossi e scoline.

La componente agricola sul lato ovest è caratterizzata da un'estesa superficie a monocoltura, mentre a est della Z.I. il paesaggio si presenta maggiormente articolato con appezzamenti di dimensioni medio-piccole e vegetazione interpodereale. Uniche emergenze ambientali dell'ATO sono la residua vegetazione interpodereale e lo scolo Fiumicello.

La struttura insediativa ha due componenti:

- la prima è residenziale con edificazione continua a bordo strada lungo tutto il tratto di Via Ardoneghe. Tale edificazione prosegue anche all'interno della Z.I. creando all'interno di questa una penetrazione residenziale.
- la seconda è produttiva con capannoni a destinazione artigianale e commerciale.

L'accessibilità avviene dalla S.P. 4 (tramite controstrada parallela) e da Via Ardoneghe.

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Itinerari Paesaggistici:
  - Itinerario “del Fiumicello” lungo l'omonimo scolo consortile, in corrispondenza del bordo sud dell'ATO.
- Coni visuali e quadri:
  - F05, Paesaggio fluviale, vista lungo il Fiumicello.

#### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Corridoi ecologici secondari territoriali :
  - Scolo Fiumicello.
- Corridoi ecologici secondari locali :
  - Tratto di fosso privato in corrispondenza dell'angolo sud/ovest dell'ATO. Si tratta di un fosso particolarmente importante in quanto consente il collegamento tra il corridoio del Fiumicello(a sud) ed il corridoio dello scolo Rio a nord.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Aree urbanizzazione consolidata:
  - Aree occupate dagli edifici relativi alla zona industriale di Brugine.
- Edificazione diffusa:
  - Edifici con destinazione prevalentemente residenziale lungo Via Ardoneghe e la S.P. 64.
- Aree di riqualificazione e riconversione:
  - Due Aree occupate da capannoni artigianali e commerciali lungo Via Fiumicello, la prima a ridosso della strada provinciale, l'altra in prossimità dell'angolo est dell'ATO.
- Linee di sviluppo produttivo strategiche:
  - linea di espansione della Zona industriale verso ovest, localizzata dal PATI, da realizzarsi esclusivamente con volume proveniente dal credito edilizio;
  - linea di espansione all'interno della Z.I. già presente nella pianificazione precedente.
- Limiti alla nuova edificazione:
  - Limite massimo di espansione della Z.I., definito in modo tale da creare una zona di ammortizzazione e protezione dell'ambito di valore paesaggistico dell'ATO n. 1.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - Area agricola tra l'edificazione diffusa e il confine dell'ATO
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:
  - un impianto localizzato all'interno della zona industriale.

### 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni prevalentemente produttive e commerciali per l'ambito di edificazione diffusa
- Funzioni miste servizi e residenza per le aree di riconversione
- Le aree agricole sui lati est ed ovest dell'ATO, hanno la funzione di mantenere un "area di transizione e ammortizzazione" tra la Z.I. e gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico (ATO n. 1 e n. 15).

6. DIMENSIONAMENTO

6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>194</b>	<b>38</b>	<b>88</b>	<b>319</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>5.630</b>	<b>13.141</b>	<b>18.771</b>
mc/abitante teorico	<b>418</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>88,23</b>	<b>149,76</b>	- <b>29,76</b>	<b>120,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>87,68</b>	<b>73,47</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>175,91</b>	<b>223,23</b>	<b>40,24</b>	<b>190,00</b>
standard primari totali mq	<b>17.116</b>	<b>34.675</b>	<b>3.622</b>	<b>38.297</b>
standard secondari totali mq	<b>17.010</b>	<b>17.010</b>	<b>5.330</b>	<b>22.340</b>
standard totali mq	<b>34.126</b>	<b>51.685</b>	<b>8.952</b>	<b>60.637</b>

6.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
Superficie territoriale	<b>9.000</b>	<b>65.000</b>	<b>74.000</b>
superficie fondiaria	<b>6.000</b>	<b>45.500</b>	<b>51.500</b>
Superficie a verde e servizi pubblici	<b>1.000</b>	<b>6.500</b>	<b>7.500</b>
superficie a parcheggio	<b>1.000</b>	<b>6.500</b>	<b>7.500</b>

## Art. 27 ATO n. 6 - IR 1 Brugine

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende l'intero abitato di Brugine e le aree agricole periurbane sui quattro lati. L'ATO è delimitata sui quattro lati da corsi d'acqua; lo scolo Palù a ovest e fossi minori sugli altri lati.

Dal punto di vista ambientale l'ATO presenta le seguenti risorse:

- un'area agricola che circonda ed isola l'intero abitato, caratterizzata dalla permanenza dell'assetto fondiario tradizionale;
- una serie di corsi d'acqua lungo i bordi dell'ATO classificati come corridoio ecologici secondari e terziari;
- la presenza del bosco di Villa Roberti;
- è interamente circondata da ambiti territoriali di importanza ambientale e paesaggistica.

Emergenza ambientale di rilievo è il bosco del parco di villa Roberti.

La struttura insediativa è caratterizzata da due componenti principali:

- un nucleo storico attestato in linea su Via Roma, sulla quale si affacciano i principali edifici pubblici e la maggior parte degli esercizi commerciali.
- Espansioni recenti (lottizzazioni) sia a est che ad ovest di Via Roma.

L'accessibilità è garantita da una dorsale principale, Via Roma, sulla quale si innesta la S.P. 30 Via Palù ed altre strade minori di penetrazione residenziale.

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Contesti figurativi:
  - - aree agricole attorno a Villa Roberti
- Itinerari paesaggistici:
  - Il tratto di Via Roma all'interno dell'ATO appartiene all'itinerario "del Medoacus"
  - La S.P. 30, Via Palù superiore, appartiene all'itinerario "di immersione rurale" n. 3
- Quadri e coni visuali:
  - Quadro A05, paesaggio agricolo. Vista sull'intorno agricolo di villa Roberti.
  - Quadro U23, paesaggio urbano. Vista verso la chiesa di Brugine
  - Quadro U24, paesaggio urbano. Vista verso villa Roberti.

### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Nodi locali :
  - Bosco all'interno del parco di villa Roberti.
- Corridoi ecologici secondari:
  - Scolo Palù, lungo il bordo ovest
  - Fossi e strade secondarie lungo il lato est
- Corridoi ecologici terziari:
  - Fossi lungo il bordo sud

### 2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Centri storici:
  - Centro storico di Brugine (area attorno e alla chiesa e antistante villa Roberti)
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Scoperti degli edifici storico testimoniali.
  - Di particolare rilievo l'ambito di villa Roberti comprendente anche l'intero parco.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale.  
Il sistema degli edifici storici è composto da tre tipologie:
  - Edifici storici di carattere urbano prevalentemente concentrati all'interno del centro storico
  - Villa Roberti con i suoi annessi appartenente al sistema delle ville venete.
  - Edifici con tipologia rurale, alcuni rimasti inglobati nell'espansione del centro abitato ed altri localizzati nelle aree agricole periurbane.

## 3. FRAGILITÀ

### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

## 4. TRASFORMABILITÀ

### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Centro abitato di Brugine
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
  - area localizzata in corrispondenza dell'angolo sud/est tra l'urbanizzazione consolidata su Via Roma e il bordo est dell'ATO. Si tratta di un'area strategica dal punto di vista paesaggistico, per la sua prossimità a villa Roberti, attualmente interessata dalla presenza di annessi rustici e capannoni non più funzionali.

- Linee di sviluppo insediativi e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - Sono previste cinque linee preferenziali di sviluppo, due a nord dell'abitato e tre a sud, tutte localizzate dal PATI, ed individuate nel dimensionamento con i n. 2, 3, 5, 62, 63.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - Chiesa e patronato
  - Municipio
  - Cimitero
- Attività produttive in zona impropria:
  - Sei attività lungo i bordi dell'abitato: due alla fine di Via Toscanini e quattro su Via Roma vicino a villa Roberti.
- Allevamenti:
  - Un allevamento di vacche da latte localizzato nell'angolo sud est dell'ATO lungo Via Ospedale

#### 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni legate prevalentemente alla residenza e al terziario per l'urbanizzazione consolidata di Brugine e le relative nuove espansioni.
- Ambiti di transizione destinati alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi per le aree agricole periurbane
- Funzione di salvaguardia paesaggistica per il contesto figurativo attorno a villa Roberti.
- Funzioni legate alla valorizzazione paesaggistica e fruizione turistica del territorio per gli itinerari e le aree limitrofe (tracciato della S.P. 4, itinerario del Medoacus)
- Per i corridoi ecologici lungo i bordi dell'ATO:
  - Migliorare la continuità ecologica,
  - Definire il limite fisico tra le aree agricole periurbane e gli ambiti di importanza paesaggistica e ambientale.
  - Collegare alla rete ecologica il sistema del verde urbano ed il nodo di Villa Roberti

6. DIMENSIONAMENTO

6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.842</b>	<b>54</b>	<b>901</b>	<b>2.797</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>8.135</b>	<b>135.129</b>	<b>143.264</b>
mc/abitante teorico	<b>286</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>16,56</b>	<b>21,26</b>	<b>3,74</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>18,42</b>	<b>42,58</b>	<b>45,00</b>	<b>45,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>34,97</b>	<b>63,84</b>	<b>48,74</b>	<b>70,00</b>
standard primari totali mq	<b>30.501</b>	<b>40.319</b>	<b>29.608</b>	<b>69.927</b>
standard secondari totali mq	<b>33.921</b>	<b>80.740</b>	<b>45.129</b>	<b>125.869</b>
standard totali mq	<b>64.422</b>	<b>121.059</b>	<b>74.738</b>	<b>195.797</b>

6.2.

6.3. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
Superficie lorda di pavimento massima	-	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
Superficie a verde e servizi pubblici	-	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

## Art. 28 ATO n. 7 - IR2 Campagnola

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende il centro abitato di Campagnola e l'immediato intorno agricolo. L'ATO è delimitata sui quattro lati da corsi d'acqua minori, la maggior parte dei quali classificati come corridoio ecologici.

Il sistema ambientale è caratterizzato, da aree agricole con assetto fondiario tradizionale e vegetazione interpodereale, che circonda completamente l'abitato. Non vi sono emergenze ambientali di particolare rilievo.

La struttura insediativa è caratterizzata da un tessuto storico attestatosi in linea sulla S.P. 4 con espansioni recenti concentrate a sud e nord di Via A. Moro.

Il sistema dell'accessibilità è composto da una dorsale principale (la S.P. 4) e due direttrici una verso nord (Via Buffa ) ed un'altra verso sud (Via Conche).

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - area agricola in corrispondenza dell'angolo nord-est, appartenente al "corridoio di relazione paesaggistica porto".
- Contesti figurativi:
  - scoperti relativi agli edifici storico testimoniali.
- Itinerari paesaggistici:
  - Il tratto di Via Rialto all'interno dell'ATO appartiene all'itinerario "del Medoacus".
- Quadri e coni visuali:
  - U25, paesaggio urbano, vista sul centro di Campagnola.

#### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Corsi d'acqua minori lungo il bordo nord
- Corridoi ecologici terziari:
  - Corsi d'acqua minori lungo i bordi est e Ovest

#### 2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Centri storici:
  - Area attorno alla chiesa su Via Aldo Moro
  - Area alla fine di Via Rialto

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Scoperti relativi agli edifici storico testimoniali
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici di carattere urbano prevalentemente concentrati all'interno del centro storico.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata. L'urbanizzazione consolidata presenta due componenti:
  - la prevalente è destinata alla residenza/terziario, e comprende il centro abitato di Campagnola.
  - la seconda, sul retro dell'urbanizzazione consolidata di Via Rialto, ha dimensione contenuta e destinazione prevalente produttiva, artigianale e commerciale.
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
  - Aree ai lati di Via Conche in prossimità dell'incrocio con Via A. Moro.
  - Un'area comprendente parte del centro urbano di campagnola da riqualificare
  - Area a sud di Via Rialto, comprendente edifici residenziali ed un allevamento di bovini.
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione. Sono previste cinque linee di espansione residenziale:
  - tre confermate dalla pianificazione precedente (individuate nel dimensionamento con i n. 8, n. 87, n. 10)
  - due nuove localizzate dal PATI, a nord e a sud del centro abitato (individuate nel dimensionamento con i n. 9, n. 85)
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - Chiesa e servizi parrocchiali
- Servizi di maggior rilevanza di progetto:
  - a nord dell'abitato, a ridosso del confine dell'ato è prevista la localizzazione di polo servizi ove è possibile localizzare le seguenti strutture
  - Aree per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola dell'obbligo
  - Istituzioni culturali e associative: centro culturale
  - Istituzioni sanitarie: centro sanitario poliambulatoriale

- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - Cimitero di campagna
  - Parco urbano
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
  - Centro culturale
- Attività produttive in zona impropria:
  - Prevalentemente concentrate in prossimità della Zona artigianale e su Via Rialto.
- Allevamenti:
  - Un allevamento Bovini, a sud di Via Rialto, in prossimità del confine est dell'ATO.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:

#### 5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Urbanizzazione consolidata e nuove espansioni:
  - funzioni legate prevalentemente alla residenza e al terziario.
- Aree agricole periurbane:
  - ambiti di transizione destinati alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi.
- Itinerari:
  - Funzioni legate alla valorizzazione paesaggistica e fruizione turistica del territorio.
- Per i corridoi ecologici lungo i bordi dell'ATO:
  - Garantire la continuità ecologica,
  - Definire e qualificare il limite fisico tra le aree agricole periurbane e gli ambiti di importanza paesaggistica e ambientale.
  - Collegare alla rete ecologica il sistema del verde urbano

6. DIMENSIONAMENTO

6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>2.148</b>	<b>515</b>	<b>483</b>	<b>3.146</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>77.300</b>	<b>72.422</b>	<b>149.722</b>
mc/abitante teorico	<b>276</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>6,95</b>	<b>7,11</b>	<b>7,89</b>	<b>15,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>26,88</b>	<b>60,31</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>33,84</b>	<b>67,42</b>	<b>67,89</b>	<b>75,00</b>
standard primari totali mq	<b>14.937</b>	<b>18.938</b>	<b>28.254</b>	<b>47.192</b>
standard secondari totali mq	<b>57.741</b>	<b>160.632</b>	<b>28.137</b>	<b>188.769</b>
standard totali mq	<b>72.678</b>	<b>179.570</b>	<b>56.391</b>	<b>235.961</b>

## Art. 29 ATO n. 8 - AA1 Righe.

### 1. DESCRIZIONE

ATO di tipo agricolo a prevalenza ambientale. Comprende l'area agricola a nord di Via Righe corrispondente ad un'antica "rotta" del fiume Brenta interessata fino al 1800 dalla presenza di aree umide. L'ATO è delimitata a sud da Via Righe, a nord dallo scolo Cornio nuovo, a ovest dal confine comunale e ad est da fossi minori.

Il sistema ambientale è caratterizzato dall'ambiente agricolo della bonifica recente con tessitura fondiaria regolare, prevalenza della monocoltura a seminativo ed assenza della vegetazione interpodereale.

Emergenze ambientali di rilievo sono rappresentate da relitti boschivi di piccole dimensioni in corrispondenza di vecchie cave di argilla e dalla vegetazione arborea localizzata in prossimità delle abitazioni.

La struttura insediativa è caratterizzata dalla presenza del nucleo rurale di Righe e da alcuni edifici isolati all'interno dell'area agricola.

L'accessibilità è garantita da Via Righe, lungo il bordo sud, mentre l'interno dell'ATO è accessibile da una strada vicinale, Via Giare.

### 2. INVARIANTI

#### 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE

#### 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE

- Itinerari paesaggistici:
  - Via Righe appartiene all'itinerario di immersione rurale IR6

#### 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - L'intera ATO appartiene al corridoio ecologico del fiume Brenta
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Sono presenti due corridoi: il primo segue il corso dello scolo Cornio nuovo, mentre il secondo collega lo scolo Cornio al corridoio lungo Via Righe.

#### 2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Scoperti attorno agli edifici storico testimoniali
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Tre edifici con tipologia rurale minore, uno lungo Via Righe e due su Via Giare

3. FRAGILITÀ

3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

4. TRASFORMABILITÀ

4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Edificazione diffusa:
  - Edificazione a bordo strada, relativa alla parte nord del nucleo rurale di Via Righe.

5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Collegamento ecologico con il corridoio del Brenta.

6. DIMENSIONAMENTO

6.1. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>66</b>	-	-	<b>66</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>639</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 30 ATO n. 9 - AA2 Rotta Brenta

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende l'area agricola a ridosso del fiume Brenta, un territorio bonificato dopo la "rotta" ottocentesca del fiume. L'ATO è delimitata a nord dall'argine del fiume Brenta, a sud dallo scolo Cornio, a est dall'invaso della Botte sifone del Fiumicello e ad ovest dal confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato dal paesaggio della bonifica recente; tessitura fondiaria regolare e prevalenza del seminativo.

Emergenze ambientali di rilievo sono rappresentate dall'argine del fiume e dalla vegetazione arborea in prossimità degli edifici presenti.

La struttura insediativa è caratterizzata da alcuni edifici residenziali a ridosso dell'argine con accesso dalla strada bianca sulla sommità arginale.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale
  - L'intera ATO è classificata come invariante ambientale, quale componente del corridoio ambientale del Fiume Brenta
- Corridoi ecologici primari:
  - Fiume Brenta
- Corridoi ecologici secondari:
  - Scolo Cornio nuovo fino al collegamento con il fiumicello

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

#### **3.2. ELEMENTI DETRATTORI**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

### **5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Protezione e integrazione del corridoio e colonico del fiume Brenta.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>10</b>	-	-	<b>10</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>487</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 31 ATO n. 10 - AA3 Brenta vecchia

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende il territorio tra il fiume Brenta e l'argine di un suo vecchio alveo. L'ATO è delimitata a sud dal fiume Brenta, a nord dal confine comunale, a est dall'argine della Brenta vecchia, sulla cui sommità scorre la strada provinciale Via Sampieri.

Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza dei due argini che racchiudono un'area agricola particolarmente interessante anche dal punto di vista ambientale.

L'assetto fondiario è di tipo tradizionale, con appezzamenti di dimensione e forma irregolare, fossi e siepi lungo i bordi.

Emergenze ambientali di rilievo, oltre le superfici erbose dei due argini, la zona umida di Brenta Secca, ed il filare alberato sulla sommità dell'argine di Brenta vecchia.

La struttura insediativa è composta da alcuni edifici residenziali ai quali si accede dalla strada bianca (Via Argine sinistro Brenta) e da Via Sampieri.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - “Itinerario del Brenta” sulla strada arginale del Brenta
  - “Itinerario Brenta Secca”, lungo Via Sampieri
- Quadri e coni visuali:
  - N01, Paesaggio della naturalità, vista sull'area umida di Brenta Secca.
- Contesti figurativi:
  - area agricola attorno alla zona umida Brenta secca.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio del Fiume Brenta
- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - L'intera ATO appartiene al corridoio ambientale del Fiume Brenta
- Nodi locali:
  - area umida di Brenta Secca

**2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici minori con tipologia rurale.

**3. FRAGILITÀ**

**3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

**4. TRASFORMABILITÀ**

**4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una attività, in prossimità del lato nord dell'ATO

**5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Collegamento ecologico con il corridoio del Brenta.
- Potenziamento della biodiversità
- Tutela delle viste di pregio
- Fruizione turistica e ricreativa per gli itinerari

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>67</b>	-	-	<b>67</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>310</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>
standard primari totali mq	-	-	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>

## Art. 32 ATO n. 11 - AA4 Fiumazzo

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a prevalenza ambientale. Comprende il territorio agricolo localizzato in corrispondenza dell'angolo nord est del PATI. L'ATO circonda l'abitato di Sampieri, ed è delimitata: verso l'esterno dall'argine di Brenta Secca (Via Sampieri) e dagli scoli consortile Boligo e Fiumazzo.

Il sistema ambientale è caratterizzato da due assetti, il primo, di tipo agricolo tradizionale prevale nella parte nord dell'ATO, mentre il secondo si avvicina all'assetto tipico della bonifica recente ed occupa le aree in fregio allo scolo Fiumazzo (territori occupati in epoca ottocentesca da zone umide).

Emergenze ambientali di rilievo sono i due corsi d'acqua consortili Boligo e Fiumazzo.

La struttura insediativa è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali con tipologia "moderna" lungo la viabilità carrabile.

Il sistema dell'accessibilità è composto da strade arginali sui due lati (Via Fiumazzo e la strada provinciale Via Sampieri) e due strade comunali che attraversano l'ATO da est a Ovest.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - -Aree agricole lungo il bordo sud, appartenenti al corridoio "del Fiumazzo".
- Itinerari paesaggistici:
  - - Itinerario "dalla bonifiche benedettine alla laguna" lungo Via Fiumazzo
  - Itinerario "Brenta Secca" lungo Via Sampieri
- Quadri e coni visuali:
  - - F01, paesaggio fluviale, vista lungo il Fiumazzo verso il manufatto idraulico dei Bottesini.
- Contesti figurativi:
  - - aree agricola sotto l'argine del Fiumazzo, a salvaguardia della vista verso l'edificio dei Bottesini.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo il fiume Brenta
- Corridoi ecologici secondari territoriali:

- scolo Fiumazzo
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - scolo Boligo
- Corridoi ecologici terziari:
  - fossi interni di collegamento tra i due corridoi di cui sopra

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici agricoli con tipologia rurale isolati all'interno dell'area agricola
  - Edificio idraulico dei Bottesini

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti due attività
- Allevamenti:
  - è presente un allevamento

### **5. FUNZIONI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Produzione agricola
- Funzioni legate alla tutela e valorizzazione paesaggistica per l'ambito del corridoio
- Funzioni legate alla valorizzazione turistico/ricreativa per gli itinerari.

### **6. DIMENSIONAMENTO**

#### **6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>178</b>	-	-	<b>178</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>463</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 33 ATO n. 12 - A15 Beverare

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza paesaggistica. Comprende il territorio agricolo a nord del fiume Brenta. L'ATO è interamente delimitata da corsi d'acqua: a sud il Fiume Brenta, a ovest il Fiumazzo, a nord lo scolo consortile Cavaizza di Corte, a est lo scolo Cavaizza di Rosara.

Il sistema ambientale è caratterizzato da due componenti principali:

- un territorio agricolo di tipo tradizionale nella parte sud/ovest
- un territorio agricolo di bonifica recente nel resto dell'area, con appezzamenti che aumentano di dimensione e si regolarizzano nella forma mano a mano che ci si sposta verso nord.

Le emergenze ambientali principali sono costituite dai corsi d'acqua.

La struttura insediativa è caratterizzata da :

- permanenze del sistema insediativo storico legato all'assetto agricolo tradizionale;
- permanenze del sistema insediativo della Bonifica recente, tra le quali emerge Palazzo Jacur;
- espansioni edilizie recenti, disposte a nastro lungo la viabilità;
- il nucleo rurale di Beverare.

L'accessibilità è garantita da una dorsale principale corrispondente alla strada provinciale sull'argine del fiume Brenta, sulla quale si innesta la viabilità comunale di distribuzione interna .

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - Aree agricole appartenenti ai corridoio paesaggistici del Brenta e del Fiumazzo
- Contesti figurati ideati complessi monumentali:
  - contesto figurativo di palazzo Jacur, comprendente l'area agricola tra il complesso edilizio e l'argine del fiume Brenta
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario "Dalle bonifiche Benedettine alla laguna" lungo il Fiumazzo.
  - Itinerario "del Brenta" lungo provinciale Arzaron.
- Quadri paesaggistici:
  - B1, Paesaggio della bonifica, vista su palazzo Jacur.
  - B2, Paesaggio della bonifica, vista aperta verso l'area agricola.

- Coni visuali:
  - Vista dall'argine del Brenta verso palazzo Jacur.
  - Vista dalla strada arginale del Fiumazzo verso la bonifica.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio del Brenta.
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio del Fiumazzo.
- Corridoi ecologici terziari:
  - Corsi d'acqua minori di collegamento tra i corridoi secondari ed il fiume Brenta.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici, tra queste emerge la pertinenza di palazzo Jacur, comprendere l'ampia aia di fronte all'edificio.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici appartenenti alla tipologia rurale tradizionale minore.
  - Edifici appartenenti alla tipologia rurale della bonifica, tra i quali emerge palazzo Jacur.

### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale di Beverare
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti due attività
- Allevamenti:
  - è presente un allevamento

## **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzione produttiva agricola
- Salvaguardia del paesaggio negli ambiti di valore paesistico
- Connettività ecologica ed aumento della biodiversità per i corridoi ecologici
- Funzioni legate alla valorizzazione turistico/ricreativa per gli itinerari.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>543</b>	-	-	<b>543</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>572</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
standard primari totali mq	-	-	<b>2.715</b>	<b>2.715</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	<b>2.715</b>	<b>2.715</b>

## Art. 34 ATO n. 13 - AA6 Le Giare

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende l'area agricola tra lo scolo acque straniere e il fiume Brenta. L'ATO è delimitata da corsi d'acqua sui quattro lati: il fiume Brenta a nord, lo scolo consortile Acque straniere a sud e fossi minori sui lati Est e Ovest.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con permanenza dell'assetto tradizionale, appezzamenti di dimensioni e forma varia, con fossi, siepi e filari lungo i bordi.

Emergenza ambientale di rilievo è la presenza del Fiume Brenta.

La struttura insediativa è caratterizzata da edifici residenziali isolati, di recente costruzione localizzati lungo la viabilità principale.

Il sistema principale dell'accessibilità è costituito dalla viabilità comunale minore (Via Villa, Via Adami, Via Bretella sinistra).

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - IR5, itinerario di immersione rurale n. 5

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - L'intera ATO è classificata come invariante ambientale ed appartiene al corridoio ambientale del Brenta.
- Corridoi ecologici primari:
  - Fiume Brenta
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Fossi lungo il lato Ovest dell'ATO

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici appartenenti al sistema dell'edilizia rurale minore

**3. FRAGILITÀ**

**3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

**4. TRASFORMABILITÀ**

**4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una attività
- Allevamenti:
  - Allevamento di Bovini lungo Via Villa vicino al bordo dell'ATO

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Connettività ecologica per i corridoio
- Funzioni legate alla fruizione turistico/ricreativa per i corridoi.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>149</b>	-	-	<b>149</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>472</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 35 ATO n. 14 - AA7 Porto

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende un'area lungo il confine sud del comune di Piove di Sacco. L'ATO è delimitata a nord dallo scolo Altipiano, a sud dallo scolo Schilla, a est e ovest dal confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un assetto agricolo di transizione, ove, pur in presenza di permanenze dell'assetto tradizionale esistono vaste superfici riorganizzate in maniera estensiva, con conseguente impoverimento vegetazionale.

La struttura insediativa è caratterizzata prevalentemente da un edificazione a nastro lungo la S.S. 516 Via Borgo Botteghe. Mentre all'interno dell'area, le presenze insediative sono: un allevamento di bufali, ed un'antica fornace.

L'accessibilità è garantita: in direzione nord/sud dalla S.S. 516 vicino al bordo dell'ATO e da una stretta strada comunale (Via porto) in corrispondenza della mezzeria.

Da est ad ovest la percorribilità è legata alle strade bianche arginali su scolo Schilla e Altipiano.

L'area è inoltre attraversata da nord a sud dalla ferrovia Venezia/Adria.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - IR1, itinerario di “immersione rurale n. 1”, lungo Via Porto/Del Chioggiotto
  - Itinerario “dai benedettini alla laguna” lungo la S.S. 516, Via Borgo Botteghe.
- Quadri paesaggistici:
  - F6, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Altipiano
  - F7, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Schilla
- Coni visuali:
  - Viste sui quadri F6 e F7

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - L'intera ATO appartiene al corridoio ambientale dello Schilla.
- Corridoi ecologici primari:

- Scolo Schilla fino all'incrocio con l'ATO n.48, in corrispondenza del quale il corridoio svolta verso sud per collegarsi al Bacchiglione
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Scolo Altipiano
  - Scolo Schilla a partire dal punto di incrocio con l'ATO 48
- Corridoi ecologici terziari:
  - Fossi e strade bianche di collegamento tra i due corridoi secondari

#### ***2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI***

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Sistema insediativo agricolo storico: edifici con tipologia rurale minore (bracciantile) localizzati lungo Via Borgo botteghe e lungo le strade arginali degli scoli consortili.
  - Sistema insediativo produttivo storico: edifici legati alla fornace su Via Borgo Botteghe

### ***3. FRAGILITÀ***

#### ***3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ***

### ***4. TRASFORMABILITÀ***

#### ***4.1. AZIONI STRATEGICHE***

- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti quattro attività tutte localizzate lungo Via Borgo Botteghe
- Allevamenti:
  - Allevamento Bufali di grosse dimensioni al centro dell'ATO

### ***5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO***

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Connettività ecologica per i corridoio
- Funzioni legate alla fruizione turistico/ricreativa per i corridoi.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>118</b>	-	-	<b>118</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>686</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 36 ATO n. 15 - AP1 San Vito

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo periurbano a dominanza Paesaggistica. Si tratta di area agricola a ridosso del centro abitato di Piove di Sacco compresa tra lo scolo Fiumicello a sud e la S.S. 516 a nord.

È caratterizzata da tre componenti urbanistico ambientali:

- Un tessuto edilizio compatto e disposto in linea lungo la viabilità, con presenza di un nucleo urbano più strutturato e consolidato lungo Via Fiumicello ed un altro di origine rurale lungo Via Case.
- Un insediamento di tipo commerciale-artigianale composto da alcuni capannoni localizzati a lato della strada statale (Via Isonzo).
- Un area agricola che almeno per la parte centrale conserva il suo assetto tradizionale.

Il sistema della viabilità è il seguente:

- La dorsale che attraversa l'intera ATO è la strada comunale Via Case, la quale si innesta su Via F.lli Sanguinazzi (a lato del centro commerciale) e la S.P. 64 nel comune di Brugine.
- Lungo la stessa Via sono presenti dei collegamenti a pettine verso la S.S. 516 (Via Tagliamento e Via Isonzo) e verso Via Fiumicello.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO, è classificata come invariante paesaggistica appartenente alla "cintura verde del Medoacus".
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario "Via Padova": tratto della S.S. 516, fino al centro storico di Piove di Sacco.
  - Itinerario del Fiumicello, lungo l'omonimo scolo consortile.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Lungo lo scolo Fiumicello

Corridoi ecologici secondari:

- corridoi sui lati Est e Ovest dell'ATO, funzionali al collegamento tra i corridoi ecologici a nord della S.S. 516

(scolo Rio, e Rio secondo ramo) e il corridoio del Fiumicello.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici con tipologia rurale

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - Un tratto della nuova Bretella attraversa l'ATO da nord a sud.
  - Tratto della nuova linea SFMR, in corrispondenza dell'angolo nord/ovest.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Edificazione lungo Via Fiumicello
- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale lungo Via case
- Attività produttive in zona impropria:
  - sei attività presenti: quattro in area agricola, a ridosso della strada statale, due all'interno del tessuto consolidato su Via Fiumicello.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - Area agricola sul retro dell'Urbanizzazione consolidata

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Tutelare e qualificare gli spazi aperti al fine di garantire la continuità del Paesaggio nelle aree agricole periurbane lungo tutta la cintura verde del Medoacus.
- Garantire l'inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove infrastrutture
- Migliorare la connettività ecologica con le aree a nord della S.S. 516
- Funzioni prevalentemente residenziali per l'urbanizzazione consolidata lungo il Fiumicello e l'edificazione diffusa su Via Case.

- Mitigare l’impatto verso l’area agricola dell’urbanizzazione consolidata sul Fiumicello, nonché potenziare il sistema dei nodi della rete ecologica, per l’area di ammortizzazione e transizione.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>406</b>	<b>29</b>	-	<b>435</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>4.400</b>	-	<b>4.400</b>
mc/abitante teorico	<b>434</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>1,91</b>	<b>3,58</b>	<b>6,42</b>	<b>10,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	<b>1,91</b>	<b>3,58</b>	<b>6,42</b>	<b>10,00</b>
standard primari totali mq	<b>774</b>	<b>1.557</b>	<b>2.797</b>	<b>4.353</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	<b>774</b>	<b>1.557</b>	<b>2.797</b>	<b>4.353</b>

## Art. 37 ATO n. 16 - AP2 Caselle

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricola a dominanza paesaggistica, comprendente l'area nord della S.S. 516. L'ATO è delimitata: a nord dallo scolo Rio, a sud dalla S.S. 516, a est dallo scolo Rio secondo ramo, a ovest da fossi privati.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto fondiario di tipo tradizionale (appezzamenti di piccola dimensione, forma irregolare, con fossi e siepi lungo i lati).

Emergenze ambientali di rilievo sono:

- i corsi d'acqua consortili che attraversano e lambiscono l'ATO;
- l'area agricola a nord di Via Caselle, integra dal punto di vista ambientale-paesaggistico e non interessata dalla presenza di edifici o infrastrutture.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione in linea lungo Via Caselle, costituita da edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare di recente costruzione.

L'accessibilità è garantita dalla strada comunale Via Caselle, che attraversa l'ATO da est a ovest, mentre il lato sud è servito dalla S.S. 516 Piovese.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO è classificata come ambito di interesse paesaggistico, appartenente alla "cintura verde del Medoacus".
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario "Via Padova" lungo la S.S. 516.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Corridoi lungo gli scoli consortili (scolo Rio e scolo Rio secondo ramo).
- Corridoi ecologici terziari:
  - Corridoi su fossi e scoline, funzionali al collegamento trasversale tra i corridoi secondari, nonché all'integrazione e connessione delle aree di ammortizzazione e transizione all'interno della rete ecologica.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici con tipologia rurale.
  - Di particolare interesse per caratteristiche tipologiche, posizione e qualità dell'intorno, l'edificio localizzato nel lato sud dell'area sulla statale Piovese in prossimità del monastero di San Vito.

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- L'ATO è interessata dalle seguenti infrastrutture di progetto:
  - La nuova bretella taglia tutta l'area da sud a nord in corrispondenza della mezzeria
  - Stessa cosa per la linea della nuova metropolitana di superficie
  - Lungo il lato nord è prevista la realizzazione della nuova Strada "dei Vivai". Trattandosi di un'area ove è preminente la tutela e valorizzazione del paesaggio, le nuove infrastrutture dovranno essere realizzate adottando soluzioni che riducano al minimo gli impatti. Dal punto di vista ambientale dovranno essere adottate misure atte a garantire la continuità dei corridoi ecologici e l'integrità degli itinerari paesaggistici interferiti.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Parte iniziale dell'abitato di Piovega lungo Via Caselle.
- Edificazione diffusa:
  - Edificazione in linea lungo Via Caselle.
- Attività produttive in zona impropria:
  - Una sola attività presente lungo la S.S. 516.
- ambiti prioritari di forestazione. Sono previste zone da destinare al rimboschimento:
  - all'interno delle aree di maggior pregio ambientale;
  - a ridosso delle infrastrutture di progetto.

## 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni paesaggistiche:
  - per le aree agricole, al fine di garantire la continuità del Paesaggio nelle aree periurbane lungo tutta la cintura verde del Medoacus.
  - per tutte le aree a ridosso degli itinerari.
- Funzioni ecologiche per i corridoi e per le zone di ammortizzazione, al fine integrare e potenziare la rete assicurandone la continuità.
- Funzione di mitigazione degli impatti per le zone di ammortizzazione a ridosso delle nuove infrastrutture.
- Funzioni prevalentemente residenziali per l'urbanizzazione consolidata e l'edificazione diffusa lungo Via caselle.
- 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;
  - per le aree lungo gli itinerari.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>275</b>	<b>27</b>	-	<b>302</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>4.000</b>	-	<b>4.000</b>
mc/abitante teorico	<b>573</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>31,62</b>	<b>28,82</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>31,62</b>	<b>28,82</b>	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>
standard primari totali mq	-	-	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>
standard secondari totali mq	<b>8.695</b>	<b>8.695</b>	<b>355</b>	<b>9.050</b>
standard totali mq	<b>8.695</b>	<b>8.695</b>	<b>3.372</b>	<b>12.067</b>

## Art. 38 ATO n. 17 - AP3 Scardovara

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricola a dominanza paesaggistica, comprendente l'area nord del futuro tracciato della Strada dei Vivai. L'ATO è delimitata: a nord e ovest dal confine comunale, a sud dal tracciato in progetto della strada dei Vivai, a est dalla linea ferroviaria Adria-Mestre.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto fondiario di tipo tradizionale (appezzamenti di piccola dimensione di forma irregolare, con fossi e siepi lungo i lati).

Non sono presenti emergenze ambientali di rilievo.

La struttura insediativa è costituita da un'edificazione prevalentemente localizzata sulla strada principale, Via Scardovara, ed alcuni edifici isolati su Via Tiziano Vecelio.

L'accessibilità principale è garantita da Via Tiziano Vecelio (che rappresenta il principale collegamento con il comune di Campolongo) e Via Scardovara.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO è classificata come ambito di interesse paesaggistico, appartenente alla "cintura verde del Medoacus".

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici terziari:
  - Corridoi su fossi e scoline, funzionali al collegamento trasversale tra il corridoio secondario sullo scolo Rio (ATO 16) ed i corridoi dell'ATO18.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici con tipologia rurale.

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- L'ATO è interessata dalle seguenti infrastrutture di progetto:
  - Il tracciato della nuova linea della metropolitana di superficie che attraversa tutta l'ATO da est a ovest.

- La nuova “Strada dei Vivai” lungo il lato sud. Trattandosi di un’area ove è preminente la tutela e valorizzazione del paesaggio, le nuove infrastrutture dovranno essere realizzate adottando soluzioni che riducano al minimo gli impatti. Dal punto di vista ambientale dovranno essere adottate misure atte a garantire la continuità dei corridoi ecologici e l’integrità degli itinerari paesaggistici interferiti.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti due attività lungo Via Tiziano Vecellio

### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL’ATO

- Funzioni agricolo-paesaggistiche per le aree periurbane al fine di garantire la continuità del Paesaggio lungo tutta la cintura verde del Medoacus.
- Funzioni ecologiche per i corridoi, al fine di assicurare continuità alla rete.
- 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

### 6. DIMENSIONAMENTO

#### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>135</b>	-	-	<b>135</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>518</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 39 ATO n. 18 - AP4 Parco dei casoni

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricola a dominanza paesaggistica, comprendente l'area nord-ovest del territorio comunale, ai lati dello scolo Fiumicello. L'ATO è delimitata: a nord dal confine comunale, a ovest dal tracciato della nuova "Strada dei vivai" e dalla S.P. 95, a sud da Via Boresse, a est da Via Righe, fossi privati e dallo scolo Acque straniere.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto fondiario di tipo tradizionale (appezzamenti di piccola dimensione di forma irregolare, con fossi e siepi lungo i lati).

Emergenze ambientali di rilievo sono:

- la ricchezza di corsi d'acqua sia consortili che capifosso e fossi privati.
- la presenza dello scolo Fiumicello in corrispondenza della mezzeria dell'area, ed il filare alberato che ne accompagna il corso.

La struttura insediativa è caratterizzata da due componenti principali:

- Un edificazione in linea lungo Via Fiumicello, Via Boresse e Via Righe.
- Edifici isolati all'interno dell'area agricola lungo la viabilità storica.

Il sistema principale dell'accessibilità è costituito dalla viabilità comunale: Via Fiumicello (che rappresenta la dorsale principale), Via Boresse e Righe sui lati.

La viabilità secondaria è composta da strade minori e strade bianche vicinali utilizzate per l'accesso alle abitazioni.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO è classificata come ambito di interesse paesaggistico, appartenente al "Parco dei casoni".
- Contesti figurativi
  - Area agricola attorno al "casone rosso" su Via Fiumicello.
  - Area agricola alle spalle della chiesetta di Righe.
- Itinerari paesaggistici:
  - IR6, Itinerario di immersione rurale n. 6. L'itinerario segue Via Righe nel primo tratto per proseguire poi all'interno

dell'area agricola lungo Via Chiesetta di Righe ed una vecchia strada interpodereale fino a Via Ramei.

- Itinerario “dai Benedettini alla laguna” lungo il Fiumicello
- IR5, Itinerario di Immersione rurale n. 5. L'itinerario si snoda lungo Via Bretella destra, Via Boriesse, per raggiungere Via Fiumicello lungo la traccia di una vecchia strada interpodereale.
- Quadri paesaggistici e Coni visuali
  - F03, paesaggio fluviale, vista lungo il Fiumicello
  - A07, paesaggio agricolo tradizionale, vista sul “casone rosso”
  - A08, paesaggio agricolo tradizionale, vista sulla chiesetta di Righe.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - scolo Fiumicello
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - corridoi lungo gli scoli consortili (Rio , Cavaizza) e la viabilità interpodereale.
- Corridoi ecologici terziari:
  - corridoi su fossi e scoline, funzionali al collegamento trasversale tra i corridoio secondari..

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
  - Aree di pertinenza del casone di Via Ramei e del casone Rosso, entrambi con destinazione museale.
  - Area di pertinenza della Chiesetta di Via Righe
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - i due casoni quali testimonianze del primo sistema insediativo.
  - la chiesetta di Via Righe, appartenente all'edilizia religiosa storica.
  - edifici con tipologia rurale minore.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Parte del centro abitato della Frazione di Corte, a ridosso del cimitero

- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale di Via Righe
- Servizi e infrastrutture di maggior rilevanza esistenti:
  - n. 99, Cimitero di Corte
- Attività produttive in zona impropria:
  - una sola attività lungo Via Fiumicello
- Allevamenti:
  - un allevamento al centro dell'area

#### 5. *FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO*

- Funzioni paesaggistiche:
  - per le aree agricole dell'intera ATO, finalizzate alla tutela dell'integrità del luogo nonché alla continuità del paesaggio lungo il corso del fiumicello.
- Funzioni turistico ricettive per gli edifici storici, in particolare gli edifici localizzati in prossimità degli itinerari.
- Funzioni ecologiche per i corridoi.
- Funzioni prevalentemente residenziali per l'urbanizzazione consolidata e l'edificazione diffusa lungo Via Righe.
- Funzioni turistico-ricreative compatibili con la produzione agricola ed i primari obiettivi di tutela paesaggistica, per le aree agricole in particolare per quelle a ridosso degli itinerari.

#### 6. *DIMENSIONAMENTO*

##### 6.1. *TABELLA*

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>698</b>	<b>11</b>	-	<b>709</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>1.600</b>	-	<b>1.600</b>
mc/abitante teorico	<b>296</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>11,51</b>	<b>11,34</b>	<b>13,66</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>41,57</b>	<b>40,94</b>	<b>45,00</b>	<b>45,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>53,08</b>	<b>52,28</b>	<b>58,66</b>	<b>70,00</b>
standard primari totali mq	<b>8.033</b>	<b>8.033</b>	<b>9.684</b>	<b>17.717</b>
standard secondari totali mq	<b>29.014</b>	<b>29.014</b>	<b>2.876</b>	<b>31.890</b>
standard totali mq	<b>37.047</b>	<b>37.047</b>	<b>12.560</b>	<b>49.607</b>

## Art. 40 ATO n. 19 - AP5 Boresse

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo periurbano. Comprende l'area tra: la S.P. 95 Via A. Valerio, Via Boresse e il confine comunale. Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto tradizionale. Emergenza ambientale di rilievo è la presenza dello scolo consortile Cavaizza lungo il lato est.

La struttura insediativa è caratterizzata da edifici isolati lungo la viabilità, in particolare Via Boresse. Data la prossimità ad un'importante arteria di traffico, agli edifici residenziali si alternano capannoni destinati ad attività produttive e commerciali.

L'accessibilità è garantita sui due lati dalla S.P. 95 e Via Boresse, mentre la parte centrale è servita dalla strada comunale Via A. Soranzo.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Corridoio lungo lo scolo Cavaizza.
- Corridoi ecologici terziari:
  - Corridoi lungo fossi e strade interpoderali, funzionali al collegamento tra scolo Cavaizza e Fiumicello a nord.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Un solo edificio lungo Via Soranzo, con tipologia rurale.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Attività produttive in zona impropria:
  - due attività presenti
- Allevamenti:

- un allevamento censito

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzione produttiva agricola, finalizzata alla creazione di una zona cuscinetto tra il parco dei casoni e la zona industriale.
- Funzione ecologica per i corridoi secondari e terziari, per il collegamento tra scolo Cavaizza e Fiumicello.
- Possibile funzione turistico ricettiva a supporto del Parco dei Casoni per gli edifici lungo Via Boresse.
- Funzioni di servizio, compatibili con l'ambiente agricolo localizzabili nelle aree a ridosso della viabilità.
- Funzioni produttive e commerciali per le attività confermate.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>126</b>	-	-	<b>126</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>640</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 41 ATO n. 20 - AP6 Montagnon

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo periurbano. Comprende l'area agricola attorno al centro abitato della frazione di Tognana. L'ATO è delimitata dalla S.P. 95 e dallo scolo Cavaizza di Tognana.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un'area agricola con assetto tradizionale, appezzamenti di piccole dimensioni, forma irregolare con fossi e siepi lungo i bordi. Emergenze ambientali di rilievo sono i due principali scoli Cavaizza di Tognana e Cavaizza di Codevigo.

La struttura insediativa è caratterizzata da edifici isolati, localizzati lungo la viabilità (Via Montagnon e Via Fermi).

L'accessibilità è garantita prevalentemente da Via Montagnon, in corrispondenza della mezzeria dell'ATO.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - la parte est dell'ATO, particolarmente integra dal punto di vista dell'ambiente agricolo, appartiene al corridoio di relazione paesaggistica "Montagnon".

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari:
  - Scolo Cavaizza di Codevigo
  - Scolo Cavaizza di Tognana
- Corridoi ecologici terziari:
  - Fossi e scoline, funzionali al collegamento tra i corridoi secondari.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici con tipologia rurale. Particolarmente interessanti (per caratteristiche tipologiche, qualità e integrità dell'intorno) il gruppo di edifici localizzati in prossimità dell'incrocio tra Via Montagnon e lo scolo cavaizza di Codevigo.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Porzione del centro abitato di Tognana lungo Via Montagnon.
- Allevamenti:
  - sono presenti tre allevamenti

### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione paesaggistica, finalizzata ad assicurare la tutela delle componenti di rilievo e la continuità del paesaggio tra il “Parco dei casoni” e il “corridoio Schilla”
- Funzione ecologica per i corridoi
- Funzione di transizione e riequilibrio, quale anello verde del centro abitato di Tognana
- Funzioni di servizio al centro urbano compatibili con l'ambiente e il paesaggio agricolo.

### 6. DIMENSIONAMENTO

#### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	125	-	-	125
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	625	150	150	150
mq/abitante di standard primari	3,10	163,44	1,56	165,00
mq/abitante di standard secondari	16,36	16,36	45,00	45,00
mq/abitante di standard totali	19,46	179,80	46,56	210,00
standard primari totali mq	388	20.430	195	20.625
standard secondari totali mq	2.045	2.045	3.580	5.625
standard totali mq	2.433	22.475	3.775	26.250

## Art. 42 ATO n. 21 - AP7 Rusteghello

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza paesaggistica. Comprende l'area a sud/ovest del centro abitato di Piove di Sacco. L'ATO è circondata su tre lati da corsi d'acqua: a nord il Fiumicello, a ovest gli scoli Coazze e Cavaizza, a sud lo scolo Buffa, mentre ad est si appoggia alla ferrovia.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto di tipo tradizionale, appezzamenti di piccole dimensioni e forma diversa, siepi e filari lungo i bordi.

Emergenze ambientali di rilievo sono:

- i corsi d'acqua presenti lungo tutti i bordi dell'ATO, in particolare lo scolo Botta, quale elemento di continuità ecologica principale all'interno dell'anello verde del Medoacus.
- il biotopo con il suo intorno localizzato ad est della S.S. 516.

La struttura insediativa è caratterizzata:

- da un'edificazione in linea lungo la viabilità principale
- da alcuni edifici isolati all'interno dell'area agricola.

L'accessibilità è garantita da una serie di strade che la tagliano trasversalmente: Via Botta, Via San Rocco (S.P. 64), Via Cristoforo Colombo, Via Rusteghello, Via Vivaldi (S.S. 516), Via S. Giovanni Bosco e da un sistema secondario relativo alla viabilità interpoderale.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO è classificata come invariante paesaggistica, quale componente del sistema paesaggistico relativo all'Anello verde del Medoacus.
- Itinerari paesaggistici:
  - IR2, Itinerario di immersione rurale n. 2, lungo Via San Rocco.
  - IR1, itinerario di immersione rurale n. 1, lungo Via Rusteghelli.
  - Itinerario dai Benedettini alla laguna, lungo la S.S. 516, Pontelongo-Piove.
- Quadri paesaggistici e coni visuali
  - N03, paesaggio della naturalità, vista sul Biotopo.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Nodi locali (biotopi ed emergenze naturalistiche):
  - Biotopo in prossimità del lato sud dell'ATO.
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - scolo Fiumicello.
- Corridoi ecologici secondari:
  - Il corridoio principale è quello lungo lo scolo Coazze, il quale in corrispondenza di Via Botta compie una deviazione verso est per collegarsi allo scolo Botta e proseguire poi fino all'incrocio con la S.S. 516.
- Corridoi ecologici terziari:
  - I principali sono i due che collegano il corridoio secondario Coazze/Botta con lo scolo Altipiano a sud.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici con tipologia rurale minore.

### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - La nuova bretella attraversa tutta l'ATO da nord a sud. Trattandosi di un'area ove è preminente la tutela e valorizzazione del paesaggio, dovranno essere adottate soluzioni che riducano al minimo gli impatti. Dal punto di vista ambientale dovranno essere adottate misure atte a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - edificazione in linea lungo Via Fiumicello e Via Vivaldi
- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale di Via Rusteghello.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - cimitero di Piove di Sacco.
- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti cinque attività, due all'interno del tessuto consolidato e tre in area agricola.

- Allevamenti:
  - Sono presenti due allevamenti.
- ambiti prioritari di forestazione :
  - Area compresa tra il bordo sud dell’ATO e la nuova Bretella.
  - Area tra il Biotopo e la nuova Bretella.
  - Area tra la nuova bretella e lo scolo Cavaizza.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL’ATO

- Funzione produttiva agricola con indirizzo paesaggistico per gli spazi aperti, al fine di tutelare gli ambiti agricoli periurbani e la continuità paesaggistica lungo tutto l’anello verde del Medoacus.
- Funzioni legate alla connettività ecologica per i corridoi.
- Funzione protettiva e di mitigazione per le aree di ammortizzazione e transizione lungo il tracciato della nuova bretella.
- Funzione di arricchimento della rete ecologica (ampliamento dei nodi esistenti) per le aree di ammortizzazione e transizione in prossimità dei corridoi.
- Funzioni ricreative e di servizio legate al centro urbano, compatibili con la produzione ed il paesaggio agricolo
- Funzioni turistico-ricreative per gli itinerari

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>590</b>	<b>11</b>	-	<b>601</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>1.600</b>	-	<b>1.600</b>
mc/abitante teorico	<b>511</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	<b>43,72</b>	<b>62,29</b>	<b>65,00</b>	<b>65,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>43,72</b>	<b>62,29</b>	<b>65,00</b>	<b>65,00</b>
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	<b>25.794</b>	<b>37.415</b>	<b>1.628</b>	<b>39.043</b>
standard totali mq	<b>25.794</b>	<b>37.415</b>	<b>1.628</b>	<b>39.043</b>

## Art. 43 ATO n. 22 - AP8 Fornace

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo periurbano. Comprende l'area a sud della frazione di Arzerello. L'ATO è delimitata a nord da fossi e scoline, a est da confine comunale in prossimità della ferrovia, a sud dallo scolo Altipiano, a ovest da fossi e scoline.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto di tipo tradizionale, appezzamenti di piccole dimensioni e forma diversa, siepi e filari lungo i bordi. Emergenze ambientali di rilievo sono:

- lo scolo Altipiano a sud
- la vegetazione lungo i fossi a lato strada su Via Porto.

La struttura insediativa è caratterizzata:

- da un'edificazione in linea lungo la viabilità principale
- da alcuni edifici isolati all'interno dell'area agricola.

L'accessibilità è garantita da una serie di strade che tagliano l'ATO da nord a sud, Via Madonna del Popolo, Via Porto, Via Contarina e la S.S. 516. Le prime tre appartengono al sistema della viabilità storica e ne conservano le principali caratteristiche morfologiche.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - Tutta la parte ad ovest di Via Contarina, è classificata come invariante appartenente al corridoio di relazione paesaggistica "Porto".
- Contesti figurativi:
  - Area agricola di rispetto della chiesetta del Cristo, compresa tra Via Madonna del popolo e Via Cristo.
- Itinerari paesaggistici:
  - IR1, itinerario di immersione rurale n. 1, lungo Via Porto.
  - Itinerario dai Benedettini alla laguna, lungo la S.S. 516, Pontelongo-Piove
- Quadri paesaggistici e coni visuali
  - A04, paesaggio agricolo tradizionale, vista verso la chiesetta del Cristo
  - F06, paesaggio fluviale, vista sullo scolo altipiano.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari:

- - Lungo lo scolo Buffa e a nord lo scolo Altipiano a sud.
- Corridoi ecologici terziari:
  - Fossi e scoline che mettono in relazione i due corridoi secondari

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - nucleo storico attorno alla chiesetta del Cristo.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali.
  - sagrato della chiesetta del Cristo.
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - Edifici con tipologia rurale minore.
  - Palazzo “rurale”
  - Chiesetta di Righe

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale del “Cristo di arzerello”
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente un’attività.
- Allevamenti:
  - è presente un allevamento, localizzato lungo la strada provinciale.

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL’ATO**

- Funzione agricola con indirizzo paesaggistico, per l’area ad ovest di Via Contarina, al fine di:
  - tutelare le aree di maggior pregio
  - assicurare la continuità del paesaggio tra l’anello verde del Medoacus ed il corridoio dello Schilla.
- Funzioni legate alla connettività ecologica per i corridoi.
- Funzioni turistico-ricreative per gli itinerari e le aree agricole in prossimità

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>463</b>	<b>23</b>	-	<b>486</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>3.400</b>	-	<b>3.400</b>
mc/abitante teorico	<b>250</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>0,31</b>	<b>6,05</b>	<b>3,95</b>	<b>10,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	<b>0,31</b>	<b>6,05</b>	<b>3,95</b>	<b>10,00</b>
standard primari totali mq	<b>142</b>	<b>2.936</b>	<b>1.921</b>	<b>4.857</b>
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	<b>142</b>	<b>2.936</b>	<b>1.921</b>	<b>4.857</b>

## Art. 44 ATO n. 23 - IR1 Piovega

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende l'intero abitato della frazione di Piovega e le aree agricole periurbane sui tre lati.

L'ATO è delimitata a nord dallo scolo Rio, a sud dallo scolo Rio secondo ramo, ad ovest dal confine comunale e ad est da fossi e scoline.

Dal punto di vista ambientale l'ATO presenta le seguenti risorse:

- un area agricola che circonda ed isola l'intero abitato, caratterizzata dalla permanenza dell'assetto fondiario tradizionale.
- Due corsi d'acqua lungo i bordi dell'ATO classificati come corridoio ecologici secondari .

La struttura insediativa è caratterizzata dalle seguenti componenti principali:

- il nucleo storico attorno alla vecchia chiesa ( in prossimità del cimitero).
- il nucleo centrale attuale, più a sud, attestatosi originariamente in linea su Via Caselle, sulla quale si affacciano i principali edifici pubblici e la maggior parte degli esercizi commerciali.
- Espansioni recenti (lottizzazioni) sviluppatesi prevalentemente a nord di Via Caselle.
- Edifici isolati lungo la viabilità.

La dorsale principale della viabilità è costituita da Via Caselle, su questa si innestano: a sud due strade di collegamento con la S.S. 516, a nord una strada di collegamento con Via Scardovara.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari:
  - Scolo Rio e Rio secondo ramo, lungo i due lati dell'ATO
  - Fosso di collegamento tra i due scoli
- Corridoi ecologici terziari:
  - Fossi e scoline tra il centro abitato e lo scolo Rio
- Nodi locali:
  - Area boscata, ad est del cimitero ( indicata dal PTCP)

## **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - Nucleo storico attorno alla vecchia chiesa
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:

Il sistema degli edifici storici è composto da due tipologie:

- edifici con tipologia rurale, alcuni rimasti inglobati nell'espansione del centro abitato ed altri localizzati nelle aree agricole periurbane.
- Edificio appartenente all'edilizia religiosa, chiesa di Piovega.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Centro abitato di Piovega.
- Limiti fisici alla nuova edificazione e linee di sviluppo insediativo
  - Sono previste tre direttrici di sviluppo preferenziale dell'abitato, a completamento della morfologia del tessuto esistente.
  - Due erano già previste dalla pianificazione precedente (individuate nel dimensionamento con i n. 70 e 14), mentre una è stata localizzata dal PATI (individuata dal dimensionamento con il n. 11)
  - I limiti fisici della nuova edificazione sono stati fissati in modo tale che il bordo del tessuto edilizio contribuisca alla regolarizzazione della morfologia dell'abitato.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - chiesa e centro parrocchiale
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - cimitero
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti 5 attività produttive, prevalentemente concentrate nella parte nord dell'ATO.
- Allevamenti:
  - Sono presenti n. 4 allevamenti
- ambiti prioritari di forestazione:
  - aree comprese tra Via Caselle e lo scolo Rio secondo ramo

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni legate prevalentemente alla residenza e al terziario per l'urbanizzazione consolidata e le nuove espansioni.
- Ambiti di "mediazione" destinati alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi per le aree agricole periurbane .
- Funzione ecologica per i corridoi.
- Funzione protettiva e di integrazione della rete ecologica per le zone di ammortizzazione.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>626</b>	<b>298</b>	<b>155</b>	<b>1.079</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>44.700</b>	<b>23.277</b>	<b>67.977</b>
mc/abitante teorico	<b>466</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>24,82</b>	<b>20,69</b>	<b>4,31</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>36,51</b>	<b>25,87</b>	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>61,33</b>	<b>46,55</b>	<b>29,31</b>	<b>50,00</b>
standard primari totali mq	<b>15.536</b>	<b>19.114</b>	<b>7.866</b>	<b>26.980</b>
standard secondari totali mq	<b>22.858</b>	<b>23.900</b>	<b>3.080</b>	<b>26.980</b>
standard totali mq	<b>38.394</b>	<b>43.014</b>	<b>10.945</b>	<b>53.959</b>

## Art. 45 ATO n. 24 - IR2 Sampieri

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende il centro abitato della frazione di Sampieri e le aree agricole periurbane di cintura. L'ATO è delimitata: a ovest dalla SP53 Via Sampieri, a sud, est ed ovest da fossi, scoline e strade minori.

È caratterizzata da due componenti urbanistico-ambientali:

- La componente insediativa è un'edificazione in linea lungo la viabilità, maggiormente strutturata e con sviluppo in profondità lungo Via Cò Cappone.
- La componente ambientale è costituita da un territorio agricolo con assetto tradizionale.

Il sistema dell'accessibilità principale è rappresentato dalla strada comunale Via Cò Cappone, con innesto sulla SP53 e uscita su Via Fiumazzo.

Le strade comunali Via Ortigara e Via Montello, appartengono al sistema della viabilità secondaria interna all'ATO, con innesto e uscita sempre sulla SP53.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici terziari:
  - Corridoio su fossi e scoline, di collegamento tra lo scolo Boligo e lo scolo Fiumazzo.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storici
- Edifici e complessi di valore storico testimoniale:
  - edifici con tipologia rurale.

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - centro abitato di Sampieri.

- Edificazione diffusa:
  - nucleo rurale su Via Montello.
- Limiti fisici alla nuova edificazione e linee di sviluppo insediativo:
  - È prevista una sola linea di espansione verso il lato sud del centro abitato (linea di espansione già presente nella pianificazione precedente, ed individuata nel dimensionamento con il n. 74). La localizzazione dell'espansione è funzionale al completamento della morfologia del tessuto urbano con l'eliminazione di una discontinuità.
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti n. 2 attività

#### 5. *FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO*

- Per le aree agricole periurbane, quali ambiti di mediazione, sono previste funzioni legate alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi compatibili.
- Funzione legate prevalentemente alla residenza e al terziario per l'urbanizzazione consolidata di Sampieri e l'edificazione diffusa di Via Montello.

#### 6. *DIMENSIONAMENTO*

##### 6.1. *TABELLA*

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>508</b>	<b>97</b>	<b>55</b>	<b>660</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>14.500</b>	<b>8.268</b>	<b>22.768</b>
mc/abitante teorico	<b>416</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>8,85</b>	<b>9,19</b>	<b>8,81</b>	<b>18,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>6,23</b>	<b>5,24</b>	<b>27,00</b>	<b>27,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>15,09</b>	<b>14,43</b>	<b>35,81</b>	<b>45,00</b>
standard primari totali mq	<b>4.497</b>	<b>5.556</b>	<b>6.320</b>	<b>11.876</b>
standard secondari totali mq	<b>3.167</b>	<b>3.167</b>	<b>14.647</b>	<b>17.814</b>
standard totali mq	<b>7.664</b>	<b>8.723</b>	<b>20.967</b>	<b>29.690</b>

## Art. 46 ATO n. 25 - IR3 Corte

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende il centro abitato della frazione di Corte e l'immediato intorno agricolo.

L'ATO è delimitata a nord da corsi d'acqua minori, a est dal fiume Brenta, a sud dagli scoli consortili Acque straniere e Rio Ramo principale, a ovest da fossi privati.

La componente agricola è costituita da un territorio con assetto fondiario tradizionale, particolarmente ben conservato nell'area a ridosso del fiume Brenta.

L'emergenza ambientale di rilievo è costituita dall'argine del Fiume.

La struttura insediativa è caratterizzata dalle seguenti componenti:

- Il nucleo storico, attorno alla piazza centrale, dove si affacciano la maggior parte degli esercizi commerciali.
- Le prime espansioni dell'abitato, sviluppatasi lungo la strada principale (Via Villa).
- Lottizzazioni recenti concentrate prevalentemente nella parte sud dell'abitato.
- Edifici isolati lungo la viabilità.
- Permanenze del sistema insediativo rurale storico.

L'accessibilità principale è garantita da due assi principali che si incrociano in corrispondenza della piazza centrale: Via Villa che taglia l'ATO da est e a ovest e Via Fiumicello.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario "dalle bonifiche benedettine alla laguna" lungo Via Fiumicello
  - Itinerario di immersione rurale n. 6, lungo Via Villa.
  - Itinerario di immersione rurale n. 5, lungo lo scolo acque straniere.
- Quadri paesaggistici:
  - Quadro F02, Paesaggio fluviale, vista sul fiume Brenta
- Coni visuali:
  - Vista dal ponte sul fiume Brenta verso il fiume

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - Aree agricole a ridosso dell'argine del Fiume Brenta,

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio del Fiume Brenta
  - Corridoi ecologici secondari territoriali:
    - Corridoio lungo lo scolo Fiumicello
    - Corridoi ecologici secondari locali:
      - Corridoio lungo lo scolo Cavaizza
- Corridoi ecologici terziari:
  - Corridoio lungo fossi e scoline, funzionale al collegamento tra lo scolo Rio ramo principale e lo scolo Cornio.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - tessuto edilizio attorno alla piazza e ad est della chiesa lungo Via Villa.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali
- Edifici storico testimoniali
  - Chiesa
  - Edifici di tipo Urbano all'interno del centro storico
  - Edifici di tipo agricolo, alcuni dei quali inglobati nel tessuto edilizio recente, altri in area agricola lungo Via Villa e Via Brentella

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - Nuovo ponte sul fiume Brenta, e tratto di strada fino al centro abitato

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Centro abitato
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - Sono previste tre linee preferenziale di espansione edilizia, due a sud di Via Villa ed una a nord funzionali alla definizione morfologica del tessuto edilizio, lungo i bordi delle espansioni più recenti. Si tratta di due linee di

espansione già previste dalla pianificazione precedente, sulle quali il PATI è intervenuto ampliandone i limiti (gli areali di espansione sono individuati nel dimensionamento con i n. 75 e n. 76) ed una di nuova localizzazione individuata nel dimensionamento con il n.88.

- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - Chiesa
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente un'attività produttiva.
- Allevamenti:
  - sono presenti n. 2 allevamenti.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Urbanizzazione consolidata e nuove espansioni:
  - funzioni legate prevalentemente alla residenza e al terziario.
- Aree agricole periurbane:
  - ambiti di transizione destinati alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi.
- Itinerari:
  - funzioni legate alla valorizzazione paesaggistica e fruizione turistica del territorio.
- Per i corridoi ecologici:
  - realizzare la connessione ecologica con il corridoio principale sul fiume Brenta.

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.002</b>	<b>160</b>	<b>357</b>	<b>1.519</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>24.000</b>	<b>53.547</b>	<b>77.547</b>
mc/abitante teorico	<b>353</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>12,15</b>	<b>19,54</b>	<b>1,46</b>	<b>21,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>37,53</b>	<b>39,37</b>	<b>39,00</b>	<b>39,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>49,68</b>	<b>58,90</b>	<b>40,46</b>	<b>60,00</b>
standard primari totali mq	<b>12.176</b>	<b>22.701</b>	<b>9.198</b>	<b>31.899</b>
standard secondari totali mq	<b>37.603</b>	<b>45.744</b>	<b>13.496</b>	<b>59.240</b>
standard totali mq	<b>49.779</b>	<b>68.445</b>	<b>22.694</b>	<b>91.139</b>

## Art. 47 ATO n. 26 - IR4 Tognana

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende l'abitato della frazione di Tognana e l'immediato intorno agricolo.

L'ATO è delimitata su tre lati da corsi d'acqua minori, mentre sul lato ovest il bordo è definito dall'asse principale della zona industriale (Via L. da Vinci).

Il sistema ambientale è caratterizzato, dal centro abitato disposto lungo Via Montagnon, circondato su tra lati da un sistema di aree agricole con assetto tradizionale.

Non vi sono emergenze ambientali di particolare rilievo.

La struttura insediativa è caratterizzata da due componenti principali:

- il tessuto edilizio originale, composto da edifici disposti in linea lungo la strada principale ( Via Montagnon);
- lottizzazioni recenti realizzate a sud di Via Montagnon di fronte alla chiesa.

L'accessibilità principale al centro abitato avviene da Via L. da Vinci, mentre la distribuzione interna all'ATO è garantita dalle strade comunali Via Montagnon e Via San Paterniano.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario del "paesaggio industriale" lungo Via L. da Vinci in corrispondenza del bordo ovest dell'ATO.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici terziari:
  - Tratto del corridoio di collegamento tra lo scolo Cavaizza di Tognana e Cavaizza di Codevigo, all'interno del corridoio di relazione paesaggistica "Montagnon".

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - Centro storico di Tognana, comprendente la chiesa ed alcuni edifici storici lungo Via Montagnon.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali
- Edifici storico testimoniali
  - Edifici storici con tipologia urbana

- Chiesa parrocchiale
- Edifici storici con tipologia rurale localizzati ai bordi dell'edificato all'interno della zona agricola.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1.DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1.AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - - nucleo storico della frazione ed espansioni recenti
- Linee di sviluppo insediativo:
  - Sono previste tre linee di espansione: una a nord e due sud di Via Montagnon. Due sono nuove linee di espansione ed una era già presente nella pianificazione vigente. Le nuove linee di espansione sono le seguenti:
    - una a nord di Via Montagnon ed una a sud lungo Via San Paterniano, in continuità con le espansioni recenti esistenti (individuate nel dimensionamento con i n. 38 e n. 77).
    - La linea di espansione confermata corrisponde ad ex area PEEP di fronte alla chiesa (individuata nel dimensionamento con il n. 39).
- Limiti fisici alla nuova edificazione:
  - I limiti fisici alla nuova edificazione sono stati tracciati in modo tale da ridefinire la morfologia le centro abitato.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - Chiesa e centro parrocchiale.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - cimitero
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti soltanto due attività localizzate a nord di Via Montagnon
- ambiti prioritari di forestazione:
  - area agricola compresa tra Via L. da Vinci e Via San Paterniano

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- La funzione prevalente assegnata all'ATO è quella residenziale, comprendente anche i servizi, esercizi commerciali e terziario.
- L'area agricola circostante, svolge la primaria funzione di "anello verde del centro abitato", ovvero ambito di riequilibrio e compensazione degli impatti dell'edificato, nonché ambito

preferenziale per la localizzazione di servizi o attività all'aria aperta.

- La zona di ammortizzazione ha la funzione di creare una zona verde cuscinetto tra la zona industriale ed il centro abitato, nonché implementare il sistema ecologico della zona industriale.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>365</b>	<b>83</b>	<b>297</b>	<b>745</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>12.400</b>	<b>44.545</b>	<b>56.945</b>
mc/abitante teorico	<b>325</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>25,02</b>	<b>29,90</b>	<b>0,10</b>	<b>30,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>36,39</b>	<b>32,48</b>	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>61,41</b>	<b>62,38</b>	<b>40,10</b>	<b>70,00</b>
standard primari totali mq	<b>9.134</b>	<b>13.384</b>	<b>8.955</b>	<b>22.339</b>
standard secondari totali mq	<b>13.282</b>	<b>14.542</b>	<b>15.243</b>	<b>29.785</b>
standard totali mq	<b>22.416</b>	<b>27.926</b>	<b>24.198</b>	<b>52.124</b>

## Art. 48 ATO n. 27 - IR5 Arzerello

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza insediativa. Comprende l'abitato della frazione di Arzerello e l'immediato intorno agricolo. L'ATO è delimitata sui quattro lati da fossi e scoline.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un'area agricola con assetto tradizionale, che circonda l'intero abitato.

Emergenza ambientale di rilievo è rappresentata da Via Porto.

La struttura insediativa è caratterizzata da tre componenti principali:

- il nucleo storico attorno alla chiesa
- lo sviluppo degli anni 50/60 prevalentemente concentrato a bordo strada
- le lottizzazioni recenti a ovest di Via Borgo Botteghe.

L'accessibilità è garantita principalmente dalle due strade principali che tagliano l'area da nord a sud (S.S. 516) e da est a ovest (S.P. 4).

Su queste si innestano alcune strade appartenenti al sistema della viabilità storica, Via Porto, Via Contarina, Via Rusteghello, Via Marte.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - area agricola in corrispondenza del bordo ovest dell'ATO, appartenente al corridoio di relazione paesaggistica "porto".
- Contesti figurativi:
  - Contesto figurativo di villa Negrisolò: area agricola in prossimità della villa ai due lati di Via Rusteghello.
  - Contesto figurativo del biotopo: area agricola lungo il bordo nord dell'ATO ad est della S.S. 516
- Itinerari paesaggistici:
  - IR1, Itinerario di immersione rurale n. 1, lungo Via Rusteghello e Via Porto
  - Itinerario "Dai benedettini alla laguna" lungo Via Borgo Botteghe (S.S. 516).
  - Itinerario "Del Medoacus" lungo Via monte Grappa (S.P. 4).
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - Vista dalla strada (Via Monte Grappa) verso villa Negrisolò.
  - Vista lungo Via Porto.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Corridoio lungo il bordo nord dell'ATO. Si tratta di uno dei principali corridoi ecologici all'interno dell'anello verde del Medoacus, funzionale al collegamento tra Fiumicello e scolo Cavaizza.
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Corridoio di collegamento trasversale tra i corridoi secondari su Cavaizza a nord e Schilla a sud.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - centro storico di Arzerello, comprendente la chiesa ed alcune aree lungo Via Borgo botteghe.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - si tratta prevalentemente di aree cortilizie degli edifici storico testimoniali. Tra queste emerge per carattere ed estensione l'area corrispondente al brolo della barchessa Polani.
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici con tipologia rurale in prossimità della piazza centrale o su Via Borgo Botteghe.
  - Edifici con tipologia rurale minore all'interno dell'area agricola
  - Emergenze di rilievo appartenenti al sistema delle ville rurali quali la Barchessa Polani e villa Negrisolò.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Centro abitato di Arzerello
  - Tessuto edilizio consolidato lungo Via Monte Grappa (bordo est dell'ATO) e lungo Via Marte.
- Limiti fisici alla nuova edificazione e linee di sviluppo insediativo:
  - Sono previste due linee di espansione preferenziali (n. 78 e n. 34), corrispondenti ad ambiti di espansione già previsti dalla pianificazione vigente. Queste sono localizzate a ovest di Via Borgo Botteghe, e definite in modo tale da completare

le espansioni recenti ed eliminare i vuoti presenti nel tessuto urbano.

- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - chiesa;
  - centri religiosi e dipendenze.
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti sei attività produttive, localizzate in prossimità dei bordi est e sud dell'ATO.

#### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- L'ATO ospita funzioni prevalentemente residenziali e servizi connessi
- L'area agricola circostante, svolge la primaria funzione di “anello verde del centro abitato”, ovvero ambito di riequilibrio e compensazione degli impatti dell'edificato, nonché ambito preferenziale per la localizzazione di servizi o attività all'aria aperta.
- I contesti figurativi hanno la funzione di preservare l'integrità dei quadri paesaggistici, attraverso la tutela degli spazi aperti di pertinenza..
- I corridoi hanno la primaria funzione di assicurare la continuità ecologica del territorio.
- Gli ambiti territoriali di importanza paesaggistica svolgono la funzione di tutela del Paesaggio rurale e della sua continuità, con l'obiettivo di evitare inoltre la saldatura dei centri urbani lungo la S.P. 4 e garantire il collegamento tra l'anello verde del Medoacus e il corridoio dello Schilla.
- Gli itinerari hanno la funzione di connettere le eccellenze paesaggistiche del territorio favorendo nel contempo la fruizione turistico-ricreativa.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>945</b>	<b>459</b>	-	<b>1.404</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>68.800</b>	-	<b>68.800</b>
mc/abitante teorico	<b>350</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>16,57</b>	<b>20,88</b>	<b>1,12</b>	<b>22,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>21,10</b>	<b>31,69</b>	<b>33,00</b>	<b>33,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>37,66</b>	<b>52,57</b>	<b>34,12</b>	<b>55,00</b>
standard primari totali mq	<b>15.655</b>	<b>29.303</b>	<b>1.577</b>	<b>30.881</b>
standard secondari totali mq	<b>19.935</b>	<b>44.486</b>	<b>1.835</b>	<b>46.321</b>
standard totali mq	<b>35.590</b>	<b>73.789</b>	<b>3.412</b>	<b>77.202</b>

## Art. 49 ATO n. 28 - IR6 S. Anna nord

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbana a dominanza residenziale. Comprende il centro abitato di S. Anna e le aree agricole periurbane a nord. L'ATO è delimitata a sud dalla S.P. 95 dei Pescatori (Via A. Valerio) e dalla S.S. 516 (Via Carrarese), a ovest dallo scolo consortile, a nord dallo scolo consortile e altri corsi d'acqua minori, a est dal tracciato della strada dei vivai e dalla ferrovia.

Il sistema ambientale è caratterizzato:

- dalla presenza dei corsi d'acqua che attraversano l'intera area ;
- dalla presenza, a nord del centro abitato in fregio ai corsi d'acqua, di aree agricole particolarmente integre dal punto di vista ambientale.

La struttura insediativa è composta da un tessuto edilizio compatto costituito prevalentemente da lottizzazioni recenti ed un'edificazione degli anni 50/60 concentrata a bordo strada.

L'accessibilità è garantita dalle tre principali arterie: la S.S. 516, la S.P. 95 e la S.P. 93, sulle quali si innesta la viabilità locale di distribuzione interna.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Contesti figurativi:
  - area agricola dietro il monastero di San Vito e Modesto
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario "Via Padova" lungo Via Carrarese.
- Quadri paesaggistici e coni visuali
  - A10, Paesaggio della bonifica antica, vista sul monastero di San Vito e Modesto e area agricola limitrofa.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Corridoi lungo gli scoli consortili (scolo Rio I ramo e II ramo), particolarmente importanti per la possibilità che offrono ai fini del ripristino della permeabilità ecologica del centro abitato, attraverso anche la messa a sistema delle aree verdi localizzate in fregio.
- Corridoi ecologici terziari locali:

- Corridoio di collegamento tra gli scoli consortili lungo fossi e scoline.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - brolo del monastero di San Vito e Modesto.
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali.
- Edifici storico testimoniali:
  - Il monastero di san Vito e Modesto costituisce l'emergenza architettonica dell'area, oltre a questo sono presenti alcuni edifici con tipologia rurale minore.

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - Strada dei Vivai.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - centro abitato di S. Anna
- Limiti fisici alla nuova edificazione e linee di sviluppo insediativo. Sono previste due linee di espansione entrambe già presenti nella pianificazione vigente:
  - Linea di sviluppo corrispondente all'areale n. 72, ex area PEEP.
  - Linea di sviluppo corrispondente all'areale n. 27, già presente nella pianificazione vigente.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - chiesa e opere parrocchiali
  - scuole superiori
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti quattro attività, tre lungo Via Caselle ed una in corrispondenza dell'incrocio S.P. 95 e S.P. 93
- ambiti prioritari di forestazione:
  - aree agricole lungo il bordo nord dell'ATO, lungo i corridoi ecologici

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBITE ALL'ATO**

- L'ATO ospita funzioni prevalentemente residenziali e servizi connessi

- L'area agricola circostante, svolge la primaria funzione di “anello verde del centro abitato”, ovvero ambito di riequilibrio e compensazione degli impatti dell'edificato, nonché ambito preferenziale per la localizzazione di servizi o attività all'aria aperta.
- I contesti figurativi hanno la funzione di preservare l'integrità dei quadri paesaggistici, attraverso la tutela degli spazi aperti attorno alle emergenze architettoniche o ambientali.
- I corridoi hanno la primaria funzione di assicurare la continuità ecologica del territorio.
- Gli itinerari hanno la funzione di connettere le eccellenze paesaggistiche del territorio favorendo nel contempo la fruizione turistico-ricreativa.
- Le aree di ammortizzazione hanno le seguenti funzioni:
  - localizzate in prossimità dei corridoio integrano il sistema della rete ecologica;
  - localizzate in prossimità delle maggiori infrastrutture esistenti e di progetto svolgono la principale funzione di aree cuscinetto e mitigazione degli impatti.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>3.102</b>	<b>973</b>	-	<b>4.075</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>146.000</b>	-	<b>146.000</b>
mc/abitante teorico	<b>268</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>23,08</b>	<b>22,46</b>	<b>0,54</b>	<b>23,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>17,82</b>	<b>14,69</b>	<b>17,00</b>	<b>17,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>40,90</b>	<b>37,16</b>	<b>17,54</b>	<b>40,00</b>
standard primari totali mq	<b>71.609</b>	<b>91.548</b>	<b>2.185</b>	<b>93.733</b>
standard secondari totali mq	<b>55.274</b>	<b>59.874</b>	<b>9.407</b>	<b>69.281</b>
standard totali mq	<b>126.883</b>	<b>151.422</b>	<b>11.591</b>	<b>163.013</b>

## Art. 50 ATO n. 29 - IR7 S. Anna Sud

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza residenziale. Comprende la parte nord del centro abitato del capoluogo e parte del quartiere di San Nicolò. L'ATO è delimitata: dalla S.P. 95 (Via A. Valerio), dal vallo, dal Fiumicello e dalla ferrovia.

La struttura insediativa è caratterizzata da due componenti:

- permanenze del tessuto storico;
- un tessuto edilizio compatto, caratteristico delle espansioni edilizie degli anni 50/60.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza del Fiumicello.

L'accessibilità è garantita dal sistema della viabilità principale: la S.P. 95, Via A Valerio e la S.S. 516, Via Carrarese, la S.P. 93, Via Scardovara e da un sistema secondario di distribuzione interna: Via Madonna delle Grazie, viale Europa, Via Cò del Panico, Via Fiumicello.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “del Fiumicello” lungo Via Madonna delle Grazie.
  - Itinerario “ dai Benedettini alla laguna” lungo Via Fiumicello.
  - Itinerario “Via Padova” lungo Via Carrarese.
- Quadri paesaggistici e coni visuali
  - U09, paesaggio urbano, vista verso il viale delle Grazie.
  - U05, paesaggio urbano, vista verso il centro storico lungo Via O. da Molin.
  - U07, paesaggio urbano, vista lungo il fiumicello verso il centro storico.
  - U06, paesaggio urbano, vista verso la chiesetta di san Nicolò.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo lo scolo consortile Fiumicello.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:

- L'ATO comprende la propaggine nord del centro storico, e parte del quartiere di san Nicolò. Si tratta prevalentemente delle cortine edilizie a bordo strada, lungo Via san Nicolò, Via Carrarese, viale Europa, Via Davila.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico testimoniali, tra queste emerge l'area di pertinenza di villa Bragato.
- Percorso monumentale:
  - Porzione del viale che porta al santuario della Madonna delle Grazie.
- Edifici storico testimoniali:
  - Il sistema degli edifici storico testimoniali è costituito prevalentemente da edifici con tipologia "urbana". Emergenze significative sono: la villa Bragato e la chiesetta di San Nicolò.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - l'intero tessuto edilizio all'interno dell'ATO è classificato come urbanizzazione consolidata.
- Aree di riqualificazione e riconversione:
  - n. 6, area attualmente occupata dai giardini pubblici lungo viale Europa.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - scuola superiore.
  - caserma dei Vigili del fuoco.
  - stazione autolinee extraurbane.
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti due attività localizzate nell'area compresa tra Via Carrarese e il Fiumicello.
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico:
  - Un impianto è presente, sulla sommità di un edificio in corrispondenza dell'incrocio tra la S.P. 95 e la S.P. 93.

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBITE ALL'ATO**

- Per le aree di urbanizzazione consolidata interne è prevalente la funzione residenziale e a servizi.
- Lungo la viabilità principale a scala extraurbana (Via Carrarese, Via A. Valerio) sono localizzate prevalentemente

funzioni legate al commercio e alla ricettività. In particolare Via A. Valerio, costituisce una sorta di “galleria commerciale” sulla quale si affacciano negozi, uffici, alberghi e servizi di importanza territoriale come la caserma dei Vigili del fuoco.

- L’area di riconversione, attualmente occupata dai giardini pubblici, rappresenta la “porta” principale di accesso alla città da Padova e dal veneziano, essa quindi dovrà ospitare prevalentemente funzioni legate alla logistica, ai servizi e attività di rappresentanza.
- Funzioni legate alla valorizzazione paesaggistica e fruizione turistica del territorio per gli itinerari e le aree limitrofe.
- Funzioni legate alla connettività ecologica ed aumento della biodiversità per i corridoi ecologici.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.140</b>	<b>41</b>	<b>96</b>	<b>1.277</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>6.150</b>	<b>14.332</b>	<b>20.482</b>
mc/abitante teorico	<b>333</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>20,58</b>	<b>21,95</b>	<b>3,05</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>15,23</b>	<b>14,70</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>35,81</b>	<b>36,65</b>	<b>18,05</b>	<b>40,00</b>
standard primari totali mq	<b>23.465</b>	<b>25.925</b>	<b>5.989</b>	<b>31.914</b>
standard secondari totali mq	<b>17.364</b>	<b>17.364</b>	<b>1.784</b>	<b>19.148</b>
standard totali mq	<b>40.829</b>	<b>43.289</b>	<b>7.773</b>	<b>51.062</b>

## Art. 51 ATO n. 30 - IR8 San Francesco

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza insediativa. Comprende l'area sud/est del centro storico. L'ATO è delimitata dallo scolo Cavaizza, dal vallo (Via Crociata, Via Michiel), dal viale della stazione ferroviaria (viale degli Alpini) e dalla ferrovia.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza del “Bosco di Pianura” in prossimità di Via Breo con la sua corona di aree agricole (unici spazi aperti ancora presenti all'interno dell'ATO).

La struttura insediativa è caratterizzata da un tessuto urbanistico consolidato, composto prevalentemente da espansioni edilizie degli anni 50/60 e da lottizzazioni recenti.

Il sistema dell'accessibilità principale è ancora legato alla viabilità storica: la S.P. 93, Via Borgo Rossi sul lato ovest, Via Crociata, Via Michiel, viale degli Alpini a nord, Via Breo e Via Puniga che attraversano l'area da Nord a Sud e sulle quali si innesta la distribuzione secondaria interna ai quartieri.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “dai Benedettini alla laguna” lungo la S.P. 93, Via Borgo Rossi e lungo il vallo (Via Crociata e Via Michiel).
- Quadri paesaggistici:
  - N02, paesaggio della naturalità, bosco di Via Breo e aree agricole limitrofe.
- Coni visuali:
  - vista sul bosco di Via Breo

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Nodi locali:
  - nodo n. 1, bosco di Via Breo.
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Scolo Cavaizza, lungo il bordo sud dell'ATO.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - Tessuto edilizio lungo Via Borgo Rossi (quartiere di San Nicolò).

- Propaggine sud del quartiere operaio lungo Via San Francesco.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico testimoniali, tra queste di maggior rilevanza l'area di pertinenza della "villa Rossi" alla fine di Via San Francesco.
- Percorso monumentale:
  - Perimetro del vallo, lungo Via Crociata e Via Michiel.
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici storici con tipologia urbana lungo Via Borgo Rossi.
  - Edifici con tipologia rurale rimasti isolati all'interno delle espansioni edilizie recenti, (tra questi di particolare rilevanza Villa Rossi, con il suo brolo).

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - L'intero tessuto edilizio all'interno dell'ATO è classificato come urbanizzazione consolidata.
- Aree di riqualificazione e riconversione:
  - n. 8, area ex consorzio agrario.
  - n. 9, area ex foro boario.
  - n. 10, area ex macello.
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - all'interno dell'ATO sono previste due linee di espansione, entrambe già presenti nella pianificazione:
  - n. 32, linea di espansione al confine con il bosco di Via Breo, a ridosso del bordo sud dell'ATO.
  - n. 33, linea di espansione compresa tra Via Puniga e la ferrovia.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - caserma carabinieri;
  - centro sanitario;
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - stazione ferroviaria.
- Attività produttive in zona impropria:
  - È presente un'unica attività localizzata in prossimità del bordo sud dell'ATO.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:

- Un impianto è localizzato in prossimità della stazione ferroviaria.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - Aree agricole attorno al bosco di Via Breo.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione prevalentemente residenziale, per l'urbanizzazione consolidata, le aree di riconversione e le nuove linee di espansione.
- Funzione di riequilibrio, protezione e mitigazione degli impatti, nonché ampliamento del biotopo per le aree di ammortizzazione attorno al bosco di Via Breo.
- Funzioni legate alla connettività ecologica per il corridoio lungo lo scolo Cavaizza. Si tratta di un corridoio particolarmente importante in quanto collega alcuni tra i nodi ecologici più significativi (Bosco di Via Breo, biotopo, bosco di pianura).

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>2.509</b>	<b>1.024</b>	-	<b>3.533</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>153.553</b>	-	<b>153.553</b>
mc/abitante teorico	<b>304</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>15,97</b>	<b>20,39</b>	<b>0,61</b>	<b>21,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>15,00</b>	<b>10,83</b>	<b>14,00</b>	<b>14,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>30,97</b>	<b>31,22</b>	<b>14,61</b>	<b>35,00</b>
standard primari totali mq	<b>40.064</b>	<b>72.047</b>	<b>2.139</b>	<b>74.186</b>
standard secondari totali mq	<b>37.647</b>	<b>38.242</b>	<b>11.216</b>	<b>49.458</b>
standard totali mq	<b>77.711</b>	<b>110.289</b>	<b>13.355</b>	<b>123.644</b>

## Art. 52 ATO n. 31 - IR9 S. Rocco

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a prevalenza insediativa. Comprende la porzione di centro abitato a sud ovest del centro storico. L'ATO è delimitata: a nord dal viale della Madonna delle Grazie, ad est e sud da corsi d'acqua consortili (scolo Botta, scolo Coazze, scolo Cavaizza), a ovest dal vallo (Via Circonvallazione) e da Via Borgo Rossi.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza degli scoli consortili lungo il lato ovest e dal sistema di aree agricole comprese tra questi ed il centro abitato.

La struttura insediativa è caratterizzata dalla presenza di un tessuto consolidato composto prevalentemente da espansioni recenti, mentre le permanenze storiche sono localizzate quasi esclusivamente lungo Via Borgo Rossi e viale Madonna delle Grazie.

L'accessibilità è garantita prevalentemente dalla viabilità lungo i lati nord (viale Madonna delle Grazie) ed est (Via Circonvallazione e Via Borgo Rossi) sulle quali si innesta la viabilità di distribuzione interna ai quartieri.

Vi è poi una rete secondaria, appartenente al sistema della viabilità storica, che taglia l'area con direzione est/ovest: Via S. Caterina, Via S. Rocco ( la S.P. 64, che porta a Brugine), Via Rusteghello.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Contesti figurativi:
  - area agricola a sud del monastero delle Grazie, compresa tra Via S. Caterina ed il Fiumicello.
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “del Fiumicello” lungo l’omonimo corso d’acqua.
  - Itinerario di immersione rurale IR2, lungo Via S. Rocco.
  - Itinerario di immersione rurale IR1, lungo Via Rusteghello.
  - Itinerario “dai benedettini alla laguna” lungo Via Borgo Rossi.
- Quadri paesaggistici e Coni visuali:
  - A09, Paesaggio Agricolo, vista sull’area agricola attorno al monastero delle Grazie.
  - U13, Paesaggio Urbano, vista sul monastero delle Grazie.
  - F04, Paesaggio fluviale, vista lungo il Fiumicello.
  - U11, Paesaggio urbano, vista sulla chiesa di S. Rocco.
  - U12, paesaggio urbano, vista su villa Priuli.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo lo scolo Fiumicello
- Corridoi ecologici secondari locali
  - Corridoio lungo lo scolo Cavaizza: va ripristinata la continuità del corridoio lungo il tratto tombinato in prossimità di Via Borgo Rossi.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - Tessuti edilizi lungo Via Borgo Rossi, Via S. Francesco (fino a Villa Rossi) e all’inizio di Via Madonna delle Grazie.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Brolo e area agricola di pertinenza storica del monastero delle Grazie.
  - Brolo di Villa Priuli e villa Rossi.
  - Aree cortilizie degli edifici storico testimoniali.
- Percorso monumentale:
  - Perimetro del “vallo” lungo Via circonvallazione.
  - Viale del monastero della Madonna delle Grazie.
- Edifici storico testimoniali:
  - Villa Priuli (su Via Borgo Rossi).
  - Villa Rossi (alla fine di Via S. Francesco).
  - Monastero della Madonna delle Grazie.
  - Chiesa di S. Rocco.
  - Edifici con tipologia urbana (in linea) all’inizio di Via Borgo Rossi.
  - Edifici con tipologia rurale.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Tutti i tessuti edilizi all’interno dell’ATO sono classificati come Urbanizzazione consolidata.
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - Sono previste due nuove linee di espansione in prossimità del Bordo sud dell’ATO. Tali espansioni sono identificate nel dimensionamento con il numeri 30 e 31.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:

- Ospedale, casa di riposo, Residenza sanitaria assistita.
- Chiesa di San Rocco.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - Campo sportivo e zona Piscine.
  - Cimitero.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
  - nuovo parco urbano.
- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti 3 attività, due lungo Via Circonvallazione ed una su Via Borgo rossi.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:
  - Un impianto, all'interno della zona Piscine.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - Le aree di riforestazione sono localizzate lungo lo scolo Cavaizza, ad integrazione del sistema della rete ecologica.

#### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBITE ALL'ATO**

- Funzioni prevalentemente residenziali per le aree di urbanizzazione consolidata.
- Funzioni di servizio per la presenza all'interno dell'ATO di poli a scala territoriale quali l'ospedale, la casa di riposo ed il centro sportivo, nonché per la localizzazione di una nuova vasta area a parco urbano.
- In questo modo la linea dei corsi d'acqua (scolo Botta, Coazze, Cavaizza), rappresenta la dorsale sulla quale si attestano gli elementi e le funzioni che caratterizzano l'ATO, partendo da nord: il monastero ed il suo ambito di pertinenza paesaggistica, il polo sportivo (campo sportivo e piscina), l'area di ammortizzazione (forestazione) collegata al polo ospedaliero, il nuovo parco, l'area di ammortizzazione a sud.
- Funzioni di tutela e valorizzazione paesaggistiche sono legate agli itinerari, alle viste, ai contesti figurativi.
- Funzione di riequilibrio, protezione e mitigazione degli impatti, nonché integrazione del sistema della rete ecologica per le aree di ammortizzazione lungo lo scolo Cavaizza.
- Funzioni di tutela e valorizzazione storico-monumentale per i percorsi lungo il Viale della Madonna delle grazie e per il "vallo".

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>1.455</b>	<b>361</b>	<b>234</b>	<b>2.050</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>54.160</b>	<b>35.152</b>	<b>89.312</b>
mc/abitante teorico	<b>304</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>37,71</b>	<b>36,09</b>	<b>3,91</b>	<b>40,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>59,45</b>	<b>87,23</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>97,16</b>	<b>123,32</b>	<b>83,91</b>	<b>120,00</b>
standard primari totali mq	<b>54.865</b>	<b>65.533</b>	<b>16.483</b>	<b>82.016</b>
standard secondari totali mq	<b>86.504</b>	<b>158.420</b>	<b>5.613</b>	<b>164.033</b>
standard totali mq	<b>141.369</b>	<b>223.953</b>	<b>22.096</b>	<b>246.049</b>

## Art. 53 ATO n. 32 - IR10 Piove Centro

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza residenziale. Comprende la porzione del centro abitato all'interno del "vallo" con l'unica eccezione di parte del quartiere di san Nicolò.

L'ATO è delimitata quasi interamente dal perimetro dell'antico vallo (viale Europa, Via Circonvallazione, Crociata, Michiel) ad esclusione del bordo nord/est dove il perimetro è definito da Via Cò del Panico e Via Fiumicello.

Uniche presenze significative dal punto di vista ambientale sono:

- Il corso d'acqua Fiumicello, in parte tombinato su Via Gauslino, ma ancora presente con i suoi filari alberati lungo Via Barchette;
- dalla permanenza di una porzione di area agricola sull'angolo sud/ovest dell'ATO, corrispondente al sedime dell'antico parco di palazzo Gradenigo.

La struttura insediativa è caratterizzata dalla permanenza del tessuto storico, ad eccezione di recenti realizzazioni all'interno degli ex broli.

Il sistema dell'accessibilità è caratterizzato da due sistemi principali:

- dalla viabilità lungo il perimetro del vallo;
- dalla viabilità interna al centro storico (Via Garibaldi, Via Roma, Via Gauslino, Via O. da Molin, Via Mazzini).

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario "del Fiumicello" lungo il sedime del "vallo".
  - Itinerario "dai Benedettini alla laguna" lungo Via Garibaldi e Via Barchette.
- Quadri paesaggistici e coni visuali:
  - Quadro U09, Paesaggio urbano, vista lungo il Fiumicello verso il santuario della Madonna delle Grazie.
  - Quadro U05, Paesaggio urbano, vista lungo Via O. Da Molin verso il centro.
  - Quadro U01, paesaggio urbano, vista verso il duomo e la piazza centrale.
  - Quadro U02, paesaggio urbano, vista lungo Via Garibaldi, verso palazzo Gradenigo.
  - Quadro U03, paesaggio urbano, vista lungo Via Roma, verso la stazione dei treni.

- Quadro U04, paesaggio urbano, vista verso il municipio.
- Quadro U10, paesaggio urbano, vista verso il palazzo Gradenigo.
- Quadro U08, paesaggio urbano, vista da Via Cavour verso il quartiere operaio “Umberto I”.
- Quadro U06, paesaggio urbano, vista verso la chiesa di San Nicolò.
- Quadro U07, paesaggio urbano, vista dal ponte sul Fiumicello lungo Via Barchette, verso il centro storico.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo il Fiumicello, per la sola parte lungo Via Barchette, (in corrispondenza della piazza e di Via Gauslino il corso d’acqua è tombinato).

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - L’intero tessuto edilizio all’interno dell’ATO è compreso all’interno del centro storico.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - la principale pertinenza scoperta da tutelare corrisponde al parco del Palazzo Gradenigo.
- Percorso monumentale:
  - Il percorso monumentale segue (per la parte ancora riconoscibile) il sedime del “vallo”, da Via circonvallazione fino all’incrocio con Via Barchette.
- Edifici storico testimoniali:
  - Gli edifici storico testimoniali sono localizzati prevalentemente a cortina lungo la viabilità storica principale e attorno al sistema di piazze centrali.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Comprende l’intero tessuto edilizio all’interno dell’ATO ad eccezione degli ambiti di trasformazione e riconversione e l’area agricola sul retro di Palazzo Gradenigo.
- Aree di riqualificazione e riconversione:

- Area centrale (sul retro del duomo) attualmente occupata da un istituto ecclesiastico ed un'area libera. Si tratta di un ambito di trasformazione già previsto nel PRG vigente come P.I.R.U.E.A, UMI n. 7, ed indicata nel dimensionamento del PATI con il n. 7.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - Duomo e centro parrocchiale.
  - Chiesa di S. Francesco.
  - Municipio.
  - Centro culturale.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - stazione autocorriere.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
  - parco urbano.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni legate alla residenza, commercio al minuto e terziario per l'urbanizzazione consolidata e per le aree di riqualificazione e riconversione.
- Funzioni di servizio legate alla presenza di "poli funzionali" quali: il municipio, il duomo, il centro culturale.
- Funzioni paesaggistiche/ricreative legate alla previsione di un nuovo parco urbano sul retro del palazzo Gradenigo.
- Funzioni legate alla valorizzazione storico-monumentale:
  - per gli edifici storico testimoniali e relative pertinenze.
  - per i percorsi monumentali.
- Funzioni legate alla tutela e valorizzazione delle "eccellenze" paesaggistiche e della fruizione turistico/ricreativa del territorio per gli itinerari, i quadri paesaggistici e con visuali.

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.216</b>	<b>239</b>	-	<b>1.455</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>35.829</b>	-	<b>35.829</b>
mc/abitante teorico	<b>450</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>14,09</b>	<b>11,96</b>	<b>1,04</b>	<b>13,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>43,43</b>	<b>61,91</b>	<b>62,00</b>	<b>62,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>57,52</b>	<b>73,87</b>	<b>63,04</b>	<b>75,00</b>
standard primari totali mq	<b>17.132</b>	<b>17.396</b>	<b>1.517</b>	<b>18.913</b>
standard secondari totali mq	<b>52.809</b>	<b>90.074</b>	<b>127</b>	<b>90.201</b>
standard totali mq	<b>69.941</b>	<b>107.470</b>	<b>1.645</b>	<b>109.115</b>

## Art. 54 ATO n. 33 - ID1 Case

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a destinazione mista: commerciale, produttiva e residenziale. L'ATO è delimitata a nord dalla Via Carrarese (S.S. 516), a sud da Via Piave e dal Fiumicello, ad ovest dallo scolo consortile Rio.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza su due lati (est e sud) di corsi d'acqua consortili (scolo Rio e Fiumicello).

Emergenza ambientale di rilievo è costituita dal filare alberato lungo il Fiumicello.

La struttura insediativa presenta due componenti principali:

- un tessuto composto prevalentemente da edifici residenziali con affaccio su Via Piave.
- un tessuto meno omogeneo, caratterizzato dalla presenza del centro commerciale ed altre edifici con destinazione commerciale e affaccio prevalente su Via Carrarese.

Il sistema dell'accessibilità è caratterizzato dalla presenza di una viabilità principale lungo i lati nord e sud dell'ATO e da due strade minori che tagliano trasversalmente l'area (Via Fratelli Sanguinazzi e la storica Via delle Monache).

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “Via Padova” lungo Via Carrarese.
  - Itinerario “del Fiumicello” lungo Via Piave.
- Quadri paesaggistici e coni visuali:
  - U14, Paesaggio Urbano, vista lungo Via delle Monache.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo lo scolo Fiumicello.
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - Corridoio lungo lo scolo Rio, sul lato ovest dell'ATO.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - Aree cortilizie degli edifici storico monumentali.
- Percorso monumentale:

- Via delle Monache viene classificata come “percorso monumentale” quale collegamento storico tra il monastero della Madonna delle Grazie e quello di San Vito e Modesto.
- Viale Madonna delle Grazie.
- Edifici storico testimoniali:
  - Due edifici con tipologia rurale, uno su Via Piave ed uno su Via Carrarese.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1.DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1.AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Tessuti edilizi con destinazione prevalentemente residenziale lungo Via Piave.
  - Corridoio compreso tra Via delle Monache e Via Sanguinazzi, occupato dal centro commerciale, albergo, magazzino comunale, centrale ENEL.
  - Edifici con prevalente destinazione commerciale su Via Carrarese.
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione. Sono presenti due linee di espansione, entrambe già previste dal PRG vigente:
  - areale indicato nel dimensionamento con il n. 24, espansione residenziale a completamento della zona libera centrale dell’ATO.
  - areale indicato nel dimensionamento con il n. 23, espansione residenziale, completamento del fronte edilizio su Via Piave.
- Linee di sviluppo produttivo/commerciale/direzionale/turistico. È prevista una sola linea di espansione a ridosso del bordo ovest dell’ATO:
  - areale indicato nel dimensionamento con il n. 72.
- È ammessa la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita.

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL’ATO**

- Funzione commerciale e residenziale per le aree di urbanizzazione consolidata e per le nuove espansioni.
- Funzioni legate alla valorizzazione e messa a sistema delle eccellenze storico-monumentali presenti nell’ATO ( Santuario delle Grazie e Monastero di San Vito e Modesto) per:

- Via delle Monache, classificata come “percorso monumentale” quale direttrice storica di collegamento visivo/funzionale tra il monastero di San Vito e Modesto ed il santuario della Madonna delle Grazie.
- Per il viale della Madonna delle Grazie, quale connessione principale tra il monastero ed il centro storico.
- Funzione paesaggistica ed ecologica (quale componente della rete) per il Fiumicello.
- Funzioni legate alla valorizzazione turistica e paesaggistica del territorio per gli itinerari, le viste i quadri.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>392</b>	<b>437</b>	-	<b>829</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>65.583</b>	-	<b>65.583</b>
mc/abitante teorico	<b>273</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>116,01</b>	<b>88,01</b>	<b>1,99</b>	<b>90,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>65,07</b>	<b>32,29</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>181,08</b>	<b>120,30</b>	<b>36,99</b>	<b>125,00</b>
standard primari totali mq	<b>45.477</b>	<b>72.979</b>	<b>1.651</b>	<b>74.630</b>
standard secondari totali mq	<b>25.508</b>	<b>26.778</b>	<b>2.245</b>	<b>29.023</b>
standard totali mq	<b>70.985</b>	<b>99.757</b>	<b>3.896</b>	<b>103.653</b>

### 6.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
Superficie territoriale	<b>30.609</b>	-	<b>30.609</b>
superficie fondiaria	<b>22.652</b>	-	<b>22.652</b>
Superficie a verde e servizi pubblici	<b>4.695</b>	-	<b>4.695</b>
superficie a parcheggio	<b>3.262</b>	-	<b>3.262</b>

### 6.3. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
Superficie lorda di pavimento massima	<b>14.000</b>	-	<b>14.000</b>
Superficie a verde e servizi pubblici	<b>14.000</b>	-	<b>14.000</b>

## Art. 55 ATO n. 34 - ID2 Zona industriale Nord

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza produttiva e commerciale. Comprende la parte nord della zona Industriale e la porzione di area agricola che la separa dal centro abitato. L'ATO è delimitata a nord dalla nuova “Strada dei Vivai” e dalla S.P. n. 309 (dei Pescatori), a ovest dalla Ferrovia e a sud dallo scolo consortile Cavaizza.

Il sistema ambientale è caratterizzato:

- dalla presenza di un sistema di spazi aperti con destinazione agricola che separa la zona industriale dal centro abitato;
- dagli scoli consortili Cavaizza lungo il lato sud, Fiumicello e Rio a nord.

La struttura insediativa è caratterizzata da tre componenti principali:

- la parte “organizzata” relativa alla zona industriale, caratterizzata da un tessuto edilizio compatto e regolare;
- la parte compresa tra Via Gelsi e lo scolo Cavaizza, caratterizzata dalla presenza di attività produttive e commerciali isolate e sorte in maniera non programmata all’interno dell’area agricola;
- un nucleo residenziale consolidato di modeste dimensioni a ridosso della ferrovia lungo Via Gelsi.

L’accessibilità territoriale è garantita dalla viabilità principale lungo il lato nord (nuova strada dei vivai e strada dei pescatori), mentre i principali collegamenti con il centro urbano sono costituiti da Via Vittorio Veneto e Via Gelsi.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - aree agricole a ridosso della ferrovia, appartenenti alla “cintura verde del Medoacus”.
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “dai benedettini alla laguna”, lungo il Fiumicello.
  - Itinerario “del paesaggio industriale” lungo Via Leonardo da Vinci.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali
  - Corridoio lungo lo scolo Fiumicello.
- Corridoi ecologici secondari locali

- Corridoio lungo lo scolo Cavaizza. Tale corridoio costituisce la dorsale principale del sistema della rete ecologica all'interno della cintura verde del Medoacus. Lungo tale corridoio è possibile inoltre dare continuità ecologica e funzionale al sistema del verde all'interno dell'ATO.
- All'interno della zona industriale, tra Via dell'Industria e Via Leonardo da Vinci, è presente un tratto di discontinuità del corridoio (tombinamento), che va risolto per ridare continuità al sistema.
- Corridoio lungo lo scolo Rio. Anche in questo caso sono presenti due punti di discontinuità importanti che vanno affrontati: uno esistente in corrispondenza della ferrovia ed un altro in corrispondenza della strada dei vivai .
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Corridoio lungo il capifosso che collega lo scolo Fiumicello con lo scolo Cavaizza.

#### ***2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI***

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali.
  - “brolo” di villa Salvagnin.
- Edifici storico testimoniali:
  - edifici con tipologia rurale all'interno dell'area agricola;
  - Villa Salvagnin lungo Via Fiumicello.

#### ***2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI***

- Viabilità principale di progetto:
  - tratto terminale della “Strada dei vivai”, con innesto sulla S.P. n. 95, Via Alessio Valerio.

### ***3. FRAGILITÀ***

#### ***3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ***

### ***4. TRASFORMABILITÀ***

#### ***4.1. AZIONI STRATEGICHE***

- Aree di urbanizzazione consolidata. L'urbanizzazione consolidata ha due componenti principali:
  - il tessuto edilizio consolidato della zona industriale;
  - il tessuto relativo alla componente residenziale lungo Via Gelsi e Via Vittorio Veneto, a ridosso della ferrovia.
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale. All'interno dell'ATO sono stati

perimetrati due ambiti destinati al miglioramento della qualità urbana e territoriale:

1. Una vasta area delimitata superiormente da Via Alessio Valerio, comprendente:

- la testa della zona industriale verso nord;
- un'area ove sono presenti alcune attività di grande dimensione (attualmente in zona impropria) ed alcune residenze;
- un'area agricola compresa tra Via Gelsi e Via Alessio Valerio, in corrispondenza della quale sarà realizzato l'innesto della Strada dei Vivai.
- Un'area ove localizzare servizi quali, il macello, il consorzio agrario, un parcheggio scambiatore

Gli obiettivi previsti sono i seguenti:

- riorganizzare tutto il fronte nord, strutturandolo come "l'affaccio a scala territoriale" della zona industriale.
- concentrare in posizione strategica alcune attività di servizio legate all'agricoltura, quali il consorzio agricolo ed il macello e d un parcheggio scambiatore
- riorganizzare dal punto di vista funzionale e infrastrutturale l'area ove attualmente convivono attività produttive e residenza.

2. Un'area a ridosso della ferrovia, ove è presente un'attività produttiva di grandi dimensioni all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale.

- Linee di sviluppo produttivo locali:
  - Sono presenti due linee di espansione produttiva, corrispondenti a previsioni di espansione della Zona industriale già contenute nella pianificazione precedente. Si tratta del completamento dalla Z.I. verso est, nell'area compresa tra la S.P. 95 e lo scolo Cavaizza.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
  - Consorzio agrario;
  - Macello.
  - Parcheggio scambiatoreLa localizzazione dei servizi è prevista all'interno della zona destinata al miglioramento della qualità urbana e territoriale
- È ammessa la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita.
- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti sette attività in zona impropria, di cui: quattro comprese all'interno di ambiti destinati al miglioramento

della qualità urbana e territoriale, una all'interno dell'area agricola e due nell'urbanizzazione consolidata.

- ambiti prioritari di forestazione:
  - Tutte le aree agricole a ridosso della ferrovia

#### 5. **FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttive, commerciali, direzionali:
  - per l'urbanizzazione consolidata relativa alla zona industriale
  - per l'area destinata al miglioramento della qualità urbana e territoriale a ridosso della Z.I.
- Funzioni residenziali per l'urbanizzazione consolidata e l'area destinata al miglioramento della qualità urbana e territoriale a ridosso della ferrovia.
- Funzione ecologica, nonché mitigazione e compensazione degli impatti provocati dalle infrastrutture e dalla zona industriale per le aree di ammortizzazione e transizione e per i corridoi ecologici lungo gli scoli Fiumicello e Rio.
- Funzione ecologiche mirate a ripristinare la continuità ecologica tra le aree agricole a est ed ovest della zona industriale per il corridoio ecologico lungo lo scolo Cavaizza.

#### 6. **DIMENSIONAMENTO**

##### 6.1. **TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>606</b>	<b>16</b>	-	<b>622</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>2.400</b>	-	<b>2.400</b>
mc/abitante teorico	<b>440</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>50,29</b>	<b>84,73</b>	<b>20,27</b>	<b>105,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>38,62</b>	<b>115,49</b>	<b>120,00</b>	<b>120,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>88,92</b>	<b>200,22</b>	<b>140,27</b>	<b>225,00</b>
standard primari totali mq	<b>30.478</b>	<b>52.700</b>	<b>12.610</b>	<b>65.310</b>
standard secondari totali mq	<b>23.406</b>	<b>71.837</b>	<b>2.803</b>	<b>74.640</b>
standard totali mq	<b>53.884</b>	<b>124.537</b>	<b>15.413</b>	<b>139.950</b>

##### 6.2. **TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
Superficie territoriale	<b>97.555</b>	-	<b>97.555</b>
superficie fondiaria	<b>66.856</b>	-	<b>66.856</b>
Superficie a verde e servizi pubblici	<b>13.347</b>	-	<b>13.347</b>
superficie a parcheggio	<b>7.527</b>	-	<b>7.527</b>

**6.3. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI**

	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
Superficie lorda di pavimento massima	-	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
Superficie a verde e servizi pubblici	-	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

## Art. 56 ATO n. 35 - ID3 Zona industriale centro

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza produttiva, commerciale e direzionale. Comprende la parte centrale della zona industriale. L'ATO è delimitata: a ovest dalla ferrovia e dallo scolo Cavaizza, a nord dallo scolo Cavaizza, a est da Via Leonardo da Vinci mentre a sud segue il confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato:

- dalla permanenza dell'area agricola tra il margine della zona industriale e la ferrovia
- dalla presenza all'interno dell'area agricola a ridosso di Via Keplero, di una vasta area a bosco (parco pubblico "Bosco di Pianura"), che rappresenta per altro la più importante emergenza ambientale dell'area.

La struttura insediativa è caratterizzata dalla prevalenza del tessuto edilizio relativo alla zona industriale.

L'accessibilità principale è garantita dalla viabilità relativa alla zona industriale (Via Leonardo da Vinci, Via Keplero e relative traverse), mentre i principali collegamenti con il centro urbano sono assicurati principalmente da Via Mareggia a sud e Via Vittorio Veneto.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - area agricola compresa tra la zona industriale e la ferrovia, appartenente "all'anello verde del Medoacus".
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario del "Paesaggio industriale" lungo Via Leonardo da Vinci

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Nodi locali:
  - Bosco di Pianura
- Corridoi ecologici secondari locali
  - Scolo Cavaizza. Tale corridoio costituisce la dorsale principale del sistema della rete ecologica all'interno dell'"anello verde del Medoacus", lungo il quale è possibile inoltre dare continuità ecologica e funzionale al sistema del verde all'interno dell'ATO. Tra Via dell'Industria e Via Leonardo da Vinci, è presente un tratto di discontinuità del

corridoio (tombinamento), che va risolto per ridare continuità al sistema.

- Corridoi ecologici terziari locali:
  - corridoio lungo il capifosso che collega il “bosco di pianura” con lo scolo Cavaizza.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici con tipologia minore rurale, alcuni all’interno dell’area agricola, altri rimasti inglobati all’interno del tessuto edilizio.

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - Nuova Bretella, con innesto in corrispondenza dell’incrocio tra Via Mareggia e Via Keplero.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - tessuto edilizio della zona industriale
  - nuclei residenziali di piccola dimensione lungo Via Mareggia e Via Vittorio Veneto.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - parco urbano “Bosco di Pianura”
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
  - parco urbano, espansione del “bosco di pianura”.
- È ammessa la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita.
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti cinque attività in zona impropria prevalentemente localizzate all’interno dell’area agricola.
- Allevamenti:
  - sono presenti due allevamenti, di cui il principale è localizzato in corrispondenza dell’incrocio tra Via Mareggia e Via Breo.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:

- è presente un impianto, localizzato su Via Keplero, in prossimità del bosco di pianura.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - area agricola compresa tra il bosco di pianura e lo scolo Cavaizza, al fine di consentire lo sviluppo del Bosco ed il suo collegamento con il corso d'acqua.

#### 5. *FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO*

- Funzioni produttive, commerciali, direzionali per l'urbanizzazione consolidata relativa alla zona industriale
- Funzioni paesaggistiche per l'area agricola, la quale deve assicurare la continuità del paesaggio all'interno dell'"anello verde del Medoacus" ed evitare nel contempo la saldatura tra la zona industriale ed il centro urbano.
- Funzione ecologica, integrazione dei nodi, nonché mitigazione e compensazione degli impatti dovuti alla zona industriale per le aree di ammortizzazione e transizione e per i corridoi ecologici lungo lo scolo Cavaizza.
- Funzione ecologiche mirate a ripristinare la continuità ecologica tra le aree agricole a est ed ovest della zona industriale per il corridoio ecologico lungo lo scolo Cavaizza

#### 6. *DIMENSIONAMENTO*

##### 6.1. *TABELLA*

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	272	18	-	290
volume aggiuntivo mc	-	2.684	-	2.684
mc/abitante teorico	436	150	150	150
mq/abitante di standard primari	76,70	121,38	3,62	125,00
mq/abitante di standard secondari	237,45	334,22	335,00	335,00
mq/abitante di standard totali	314,15	455,60	338,62	460,00
standard primari totali mq	20.862	35.186	1.051	36.237
standard secondari totali mq	64.587	96.889	225	97.114
standard totali mq	85.449	132.075	1.276	133.351

## Art. 57 ATO n. 36 - AA1 Comunanze

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende la zona agricola all'interno del corridoio delimitato dagli scoli consortili Altipiano e Schilla per la porzione a sud del centro abitato di Arzergrande.

Il sistema ambientale è caratterizzato da due componenti principali:

- un territorio agricolo di tipo tradizionale nella parte nord, a ridosso del centro abitato;
- un territorio agricolo di bonifica recente nel resto dell'area, con appezzamenti che aumentano di dimensione e si regolarizzano nella forma mano a mano che ci si sposta verso sud.

Le emergenze ambientali principali sono costituite:

- dai corsi d'acqua quali lo scolo Schilla e Altipiano lungo i bordi ed altri fossi minori che tagliano l'area da nord a sud.
- dalla presenza di una piccola (ma ben conservata dal punto di vista vegetazionale) area boscata a ridosso dello scolo Schilla.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione molto rada composta da :

- Permanenze del sistema insediativo storico legato all'assetto agricolo tradizionale
- Permanenze del sistema insediativo della Bonifica recente.
- Espansioni edilizie recenti, caratterizzate da un'edilizia residenziale realizzata a nastro lungo la viabilità.

L'accessibilità principale è garantita da un sistema di strade che scendono dal centro abitato, partendo da ovest: Via Vigna, Via Marconi, Via Caresin, a cui si aggiungono poi altre strade minori quali Via Altipiano e Via Garibaldi.

Su queste si innesta poi la viabilità di distribuzione est-ovest, Via Arzaron, Arzaron basso, Piave, Altipiano.

Esiste poi un sistema secondario legato alla viabilità arginale in fregio agli scoli Schilla e Altipiano.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Contesti figurativi:
  - ambito figurativo di pertinenza del bosco (nodo ambientale n.5)

- Itinerari paesaggistici:
  - IR4, Itinerario di “immersione rurale” n. 4, lungo la strada arginale sullo scolo Schilla e Via Marconi.
- Quadri paesaggistici e coni visuali
  - N04, paesaggio della naturalità, vista sul Bosco
  - B06, paesaggio della bonifica recente, vista sull’area di bonifica a nord dello scolo Schilla
  - B05, paesaggio della bonifica recente, vista sull’area di bonifica a sud dello Schilla
  - F10, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Schilla dal ponte alla fine di Via Marconi
  - F11, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Altipiano

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - L’intero territorio agricolo all’interno dell’ATO è classificato come Ambito territoriale di importanza ambientale, appartenente al “corridoio ambientale Schilla”.
- Nodi locali:
  - Nodo n. 05, bosco planiziale in prossimità dello scolo Schilla sui due lati di Via Marconi.
  - nodo n. 13, area boschiva riportata dalla pianificazione superiore
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoi lungo lo scolo Schilla e Altipiano
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Fossi e corsi d’acqua minori, con funzione di collegamento tra i corridoi secondari.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici storico testimoniali:
  - due edifici con tipologia rurale localizzati in prossimità del confine ovest dell’ATO.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Edificazione diffusa:

- Sono presenti due nuclei rurali, il primo di dimensioni maggiori si trova lungo Via Vigna a ridosso dello scolo Altipiano, il secondo di dimensioni più contenute al centro dell'area lungo Via Caresin.
- Attività produttive in zona impropria:
  - Una sola attività lungo Via Gelso
- Allevamenti:
  - Sono presenti numerosi allevamenti distribuiti prevalentemente a ovest di Via Marconi e ad est di Via Caresin.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Crescita della biodiversità, nonché zona di protezione e rispetto dei corridoio ecologici Schilla e Altipiano per gli ambiti agricoli di interesse ambientale
- Funzioni turistico ricreative per gli itinerari e le aree in fregio
- Funzioni residenziale per le aree di edificazione diffusa.

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>603</b>	<b>61</b>	-	<b>664</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>9.200</b>	-	<b>9.200</b>
mc/abitante teorico	<b>406</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	<b>2,23</b>	<b>2,02</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>2,23</b>	<b>2,02</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	<b>1.342</b>	<b>1.342</b>	<b>1.980</b>	<b>3.322</b>
standard totali mq	<b>1.342</b>	<b>1.342</b>	<b>1.980</b>	<b>3.322</b>

## Art. 58 ATO n. 37 - AA2 Castelcaro

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza paesaggistica. Comprende una porzione di area agricola tra lo scolo Schilla ed il confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto fondiario tipico della bonifica recente, con appezzamenti regolari di grandi dimensioni e scarsa vegetazione interpodereale.

Emergenza ambientale di rilievo è la presenza dello scolo Schilla lungo il lato nord dell'ATO.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione molto rada localizzata lungo la strada arginale, la quale assicura anche l'accessibilità all'area.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO è classificata come invariante appartenente al “corridoio di relazione paesaggistica Bassafonda”, che mette in relazione il “corridoio ambientale Schilla” con il Bacchiglione.
- Itinerari paesaggistici:
  - IR4, Itinerario di immersione rurale n. 4, lungo la strada arginale dello scolo Schilla
- Quadri paesaggistici e coni visuali
  - B05, paesaggio della bonifica recente, vista sull'area agricola a sud dello scolo Schilla
  - F10, paesaggio fluviale, vista lungo il corso d'acqua.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - corridoio lungo lo scolo Schilla
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - corridoio lungo i fossi e le scoline di bonifica.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico monumentali
- Edifici storico testimoniali:
  - sono presenti due edifici con tipologia rurale alla fine di Via Marconi.

**3. FRAGILITÀ**

**3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

**4. TRASFORMABILITÀ**

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo paesaggistico
- Funzione ecologica per i corridoi
- Funzioni turistico ricreative per gli itinerari e le aree in fregio
- Funzione di tutela e valorizzazione paesaggistica per gli itinerari i quadri e le viste.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>20</b>	-	-	<b>20</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>626</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 59 ATO n. 38 - AP1 Vigna

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza produttiva. Comprende l'area agricola a sud del centro abitato ai due lati di Via Vigna.

L'ATO è delimitata a nord da fossi e corsi d'acqua minori, a ovest dal confine comunale, a sud dallo scolo Altipiano.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto tradizionale, appezzamenti di piccole dimensioni e forma irregolare.

Emergenza ambientale di rilievo è la presenza lungo il lato nord dello scolo Altipiano.

La struttura insediativa è caratterizzata da un nucleo rurale strutturato lungo Via Vigna in prossimità del centro abitato e da un'edificazione rada a bordo strada.

L'accessibilità è garantita principalmente da Via Vigna e dalla viabilità arginale sullo scolo Altipiano.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Quadri paesaggistici e coni visuali:
  - F11, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Altipiano.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo lo scolo Altipiano.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali.
- Edifici storico testimoniali:
  - è presente un solo edificio storico testimoniale, con tipologia rurale, lungo Via Vigna.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Edificazione diffusa:

- Nucleo rurale lungo Via Vigna.
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti due attività in zona impropria.
- Allevamenti:
  - sono presenti quattro allevamenti.

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola.
- Funzione residenziale per l'area di edificazione diffusa.
- Funzione ecologica per il corridoio lungo lo scolo Altipiano.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>199</b>	<b>23</b>	-	<b>222</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>3.400</b>	-	<b>3.400</b>
mc/abitante teorico	<b>351</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 60 ATO n. 39 - AP2 Creare

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a valenza mista, agricolo produttiva e residenziale. Comprende l'area agricola attorno all'abitato di Vallonga e tra lo stesso abitato e la zona industriale.

L'ATO è delimitata: a nord dal confine comunale, a ovest dal margine della zona industriale, a sud da Via Bassa, Via Umberto primo, e dallo scolo Altipiano, a ovest dal confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza di un territorio agricolo con assetto fondiario di tipo tradizionale.

Emergenze ambientali di rilievo sono il corridoio di aree agricole centrale (particolarmente integro dal punto di vista paesaggistico), la presenza dello scolo consortile Acque Straniere, che attraversa l'intera ATO da nord a sud, nonché lo scolo Altipiano lungo il bordo sud.

La struttura insediativa è caratterizzata da quattro componenti principali:

- nuclei rurali con distribuzione lineare a bordo strada.
- tessuto consolidato costituito da propaggini del centro abitato
- insediamenti di carattere produttivo su Via Umberto Primo.
- un'edificazione sparsa in area agricola.

L'accessibilità principale avviene da Via Umberto Primo e Via Bassa, sulle quali si innesta il sistema della viabilità interna all'ATO, le cui direttrici principali sono costituite da Via Montagnon, Via Creare, Via Boschetti.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - Comprende la parte centrale dell'ATO, appartenenti al "corridoio di relazione paesaggistica Montagnon",
- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario "del Medoacus" lungo Via Umberto primo e Via Bassa.
- Contesti figurativi:
  - area agricola a ridosso del casone di vallonga
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - A11, paesaggio agricolo tradizionale, vista sulla fattoria ed area agricola circostante.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - scolo Altipiano.
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - scolo acque straniere.
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - fossi e scoline di collegamento tra i corridoio secondari.  
Particolare attenzione va posta nel ripristino della continuità in corrispondenza di vai Umberto Primo.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali.
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici con tipologia rurale all'interno dell'area agricola.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata. Sono presenti due ambiti di edilizia consolidata:
  - il primo, lungo Via Specola, costituisce la propaggine del centro abitato di Vallonga ed è composto da un tessuto edilizio con prevalente destinazione residenziale.
  - il secondo corrisponde ad un insediamento misto residenziale e produttivo isolato all'interno dell'area agricola che separa l'abitato di Vallonga da Arzergrande.
- Edificazione diffusa. Sono presenti tre ambiti di edificazione diffusa:
  - il primo, a nord di Vallonga, ha modeste dimensioni e corrisponde ad un nucleo rurale già presente nella pianificazione
  - il secondo, lungo Via Boschetti costituisce il completamento di un nucleo rurale esistente.
  - il terzo lungo Via Umberto primo, vicino al bordo est dell'ATO.
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
  - si tratta di un'area localizzata a ridosso dell'abitato di Arzergrande, attualmente interessata dalla presenza di

attività produttive sorte in zona impropria e frammiste ad edifici di tipo residenziale. L'obiettivo riguarda la riorganizzazione funzionale e dei tessuti edilizi, prevedendo ove possibile la riconversione delle attività presenti ed un'adeguata dotazione di infrastrutture e servizi.

- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti cinque attività: tre comprese all'interno dell'ambito destinato al miglioramento della qualità urbana e territoriale, una all'intero dell'area agricola ed un'altra all'interno del tessuto consolidato.
- Allevamenti:
  - sono presenti quattro allevamenti
- ambiti prioritari di forestazione. Sono presenti tre aree agricole classificate come aree di ambiti prioritari di forestazione
  - la prima è prevista a ridosso della zona industriale, ed è localizzata con l'obiettivo di creare una "zona cuscinetto" tra la Z.I. e la zona destinata alla produzione agricola, nonché valorizzare dal punto di vista ambientale la zona industriale;
  - la seconda interessa il corridoio a sud di Via Umberto primo, tra l'abitato di Vallonga ed il capoluogo. Tale zona di ammortizzazione ha l'obiettivo di mantenere la separazione tra i centri abitati evitandone la saldatura ed integrare il corridoio ecologico relativo allo scolo Altipiano.
  - La terza è localizzata a nord sopra il cimitero

##### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo paesaggistico.
- Funzione ecologica per il sistema dei corridoi lungo i corsi d'acqua e le aree di ammonizzazione e transizione.
- Funzione prevalentemente residenziale per le aree di urbanizzazione consolidata, l'edificazione diffusa, l'ambito destinato al miglioramento della qualità urbana e territoriale.
- Funzioni legate alla valorizzazione paesaggistica e turistica del territorio per gli itinerari e le aree agricole in fregio.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>602</b>	<b>47</b>	-	<b>649</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>7.000</b>	-	<b>7.000</b>
mc/abitante teorico	<b>347</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 61 ATO n. 40 - IR1 Arzergrande

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a prevalenza residenziale. Comprende il centro abitato del capoluogo. L'ATO è delimitata a ovest dal confine comunale, a nord da Via Umberto primo, a est da un corso d'acqua , a sud da corsi d'acqua minori e dallo scolo Altipiano.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla permanenza del sistema di aree agricole tra il margine sud dell'abitato e lo scolo Altipiano, corso d'acqua che rappresenta la vera emergenza ambientale dell'ATO.

La struttura insediativa è caratterizzata da tre componenti principali:

- il nucleo storico lungo Via Roma , attorno alla chiesa.
- il tessuti edilizi relativi all'edificazione successiva agli anni 50, prevalenti lungo Via Roma, e tra la stessa e Via Umberto I.
- le espansioni residenziali recenti (nuove lottizzazioni) prevalentemente concentrate verso sud.

Il sistema dell'accessibilità principale è composto da due strade parallele, Via Umberto I (strada provinciale) e Via Roma.

Via Umberto I è una strada di scorrimento e collegamento intercomunale, mentre Via Roma è la traversa urbana di Arzergrande sulla quale si organizza l'intero abitato nonché il sistema dei servizi.

Su questo sistema principale si innesta poi la viabilità secondaria di distribuzione interna all'area agricola o di accesso alla zona industriale:

- Via Marconi e Vigna verso sud.
- Via Verdi e Via dell'Industria verso nord (quest'ultima costituisce l'accesso alla zona industriale).

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - porzione di area agricola in corrispondenza del lato est dell'ATO, appartenente al “corridoio di relazione paesaggistica Montagnon”.
- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario “del Medoacus” lungo Via Roma e Via Umberto I
  - itinerario di immersione rurale IR4
- Quadri paesaggistici e coni visuali:
  - U26, paesaggio urbano, vista lungo la “piazza verde” di fronte alla chiesa. Particolare attenzione dovrà essere posta nella valorizzazione e tutela della vista verso Via Umberto I,

evitando alterazioni o manomissioni dell'edificio storico testimoniale posto alla fine del cannocchiale visivo.

- F11, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Altipiano.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - scolo Altipiano
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - fossi lungo il lato est dell'ATO. Particolare attenzione deve essere posta per garantire la continuità del corridoio tra l'area agricola a nord di Via Umberto I e quella a sud di Via Roma.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - tessuti edilizi attorno alla chiesa.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico monumentali.
- Percorso monumentale:
  - "piazza verde" di fronte alla chiesa tra Via Roma e Via Umberto I.
- Edifici storico testimoniali:
  - edifici con tipologia "urbana" all'interno del centro storico o lungo Via Roma.
  - edifici con tipologia agricola, rimasti inglobati all'interno dell'espansione del centro abitato.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - tessuti edilizi relativi al centro abitato compresi tra Via Roma e Via Umberto I.
  - nuove espansioni residenziali realizzate a sud di Via Roma.
- Edificazione diffusa. Sono presenti due ambiti di edificazione diffusa, già previsti come nuclei rurali dalla pianificazione vigente:
  - Il primo è localizzato lungo Via Marconi, tra il margine del tessuto consolidato ed il confine dell'ATO,
  - il secondo lungo Via Comunanze sempre tra il margine del tessuto consolidato ed il confine dell'ATO.

- Aree di riqualificazione e riconversione:
  - sono presenti cinque aree di riconversione, di cui due già previste nella pianificazione vigente (individuate nel dimensionamento con i n. 12, n. 13 ) e tre previste dal PATI (individuate nel dimensionamento con il n. 14, n. 15, n. 16) e relative ad ambiti ove sono presenti attività dimesse e/o da delocalizzare.
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - sono previste 6 linee di espansione, quattro a sud di Via Roma e due a nord.

Tra queste tre sono già previste dalla pianificazione (individuate nel dimensionamento con i n. 42, n. 45, n. 46) mentre altre tre, localizzate a completamento del margine sud dell'abitato, sono state previste dal PATI (individuate nel dimensionamento con i n. 79, n. 80, n. 81).

- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto:
  - impianti sportivi e parco urbano localizzati in corrispondenza del bordo est dell'ATO.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - stazione ferroviaria
  - cimitero
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una sola attività produttiva all'interno del tessuto consolidato.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:
  - sono presenti due impianti, il principale su Via Umberto I, ed un altro su Via marconi.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - Aree agricole lungo lo scolo Altipiano.
  - area agricola ad est di Via marconi, tra il limite massimo all'edificazione e lo scolo Altipiano.

##### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni legate prevalentemente alla residenza e servizi connessi per l'urbanizzazione consolidata, l'edificazione diffusa, le aree di riconversione e le nuove linee di espansione.
- Ambiti di transizione destinati alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi per le aree agricole periurbane.
- Funzione di salvaguardia paesaggistica e storico testimoniale per il percorso monumentale di fronte alla chiesa

- Funzioni legate alla valorizzazione paesaggistica e fruizione turistica del territorio per gli itinerari e le aree limitrofe (tracciato della S.P. 4, itinerario del Medoacus)
- Per i corridoi ecologici lungo i bordi dell'ATO:
  - Migliorare la continuità ecologica,
  - Definire il limite fisico tra le aree agricole periurbane e gli ambiti di importanza paesaggistica e ambientale.

## 6. DIMENSIONAMENTO

### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.864</b>	<b>824</b>	<b>738</b>	<b>3.427</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>123.631</b>	<b>110.764</b>	<b>234.395</b>
mc/abitante teorico	<b>158</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>20,38</b>	<b>21,32</b>	<b>0,68</b>	<b>22,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>23,36</b>	<b>84,18</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>43,74</b>	<b>105,49</b>	<b>60,68</b>	<b>82,00</b>
standard primari totali mq	<b>37.992</b>	<b>57.306</b>	<b>18.080</b>	<b>75.386</b>
standard secondari totali mq	<b>43.542</b>	<b>226.284</b>	- <b>20.686</b>	<b>205.598</b>
standard totali mq	<b>81.534</b>	<b>283.590</b>	- <b>2.606</b>	<b>280.984</b>

## Art. 62 ATO n. 41 - IR2 Vallonga

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza residenziale. Comprende l'abitato di Vallonga, a nord e a sud di Via Umberto I.

L'ATO è delimitata a ovest dallo scolo Acque straniere, a nord e ovest da corsi d'acqua minori, a sud dallo scolo Altipiano.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla permanenza di una corona di aree agricole attorno al centro abitato.

Emergenze ambientali sono lo scolo Acque straniere e lo scolo Altipiano.

La struttura insediativa è articolata in due parti divise dalla strada provinciale.

La parte nord è il nucleo principale, sviluppatosi attorno al centro storico e lungo Via Manzoni - Montagnon, mentre la parte sud (compresa tra Via Umberto I e Via Roma, con una propaggine lungo Via Caresin) è composta da espansioni recenti con destinazione mista residenziale e produttiva/commerciale.

L'accessibilità avviene principalmente dalla strada provinciale, sulla quale si innesta Via Montagnon, che serve la parte nord della frazione e Via Bassa/Caresin che serve la parte sud.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - area agricola in prossimità dello scolo Altipiano, appartenente al “corridoio di relazione paesaggistica Montagnon”.
- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario “del Medoacus” lungo Via Roma e Via Umberto primo.
- Coni visuali e Quadri paesaggistici:
  - A11, paesaggio agricolo tradizionale, vista sulla fattoria.
  - U27, paesaggio urbano, vista sulla chiesa di Vallonga.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - scolo Altipiano lungo il bordo sud.
- Corridoi ecologici secondari locali:
  - scolo Acque straniere

## **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - il centro storico è diviso in due parti lungo Via Montagnon
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici storico testimoniali:
  - Gli edifici storico testimoniali sono localizzati prevalentemente a nord di Via Umberto primo, di particolare rilievo la presenza di un “casone” nel centro di Vallonga. Si tratta di edifici con tipologia “urbana” in prossimità del centro di Vallonga e tipologia rurale minore lungo i bordi del tessuto consolidato.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata. L’urbanizzazione consolidata ha tre componenti principali:
  - i tessuti edilizi relativi al centro di Vallonga, comprendenti il nucleo più antico attorno alla chiesa e le espansioni recenti, localizzate prevalentemente a nord dell’abitato.
  - la parte a sud di Via Umberto primo, composta da capannoni ed altri edifici con destinazione commerciale/produttiva localizzati lungo Via Umberto primo.
  - un’edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, distribuita lungo Via Bassa e Caresin.
- Aree di riqualificazione e riconversione:  
sono state individuate due aree di riconversione:
  - la prima localizzata nella parte sud di Vallonga, a ridosso di Via Umberto I, è attualmente occupata da un allevamento di cui è opportuno prevederne la delocalizzazione, l’area è individuata nel dimensionamento con il n. 18.
  - la seconda si trova all’interno dell’abitato di Vallonga, in prossimità del centro storico, ed è individuata nel dimensionamento con il n. 17.
- Linee di sviluppo insediativo e Limiti fisici alla nuova edificazione. Sono previste quattro linee di espansione tre a nord ed una a sud:
  - due sono le linee di espansione già previste dalla pianificazione ed individuate nel dimensionamento con il n. 49 e n. 48.

- due sono le linee di espansione nuove localizzate dal PATI, a completamento della parte sud/est dell'abitato ed individuate nel dimensionamento con il n. 50 e n. 51.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - cimitero
- Allevamenti:
  - gli allevamenti sono localizzati esclusivamente a sud di Via Umberto I, tutti in prossimità del tessuto consolidato, lungo Via Bassa e Caresin.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione prevalentemente residenziale e servizi connessi per il tessuto consolidato, le nuove espansioni e le aree di riconversione a nord.
- Funzione mista residenziale e commerciale per il tessuto consolidato e le aree di riconversione a sud di Via Umberto I.
- Funzione produttiva agricola con indirizzo paesaggistico.
- Funzione turistica e paesaggistica per gli itinerari, i quadri ed i coni visuali.
- Funzione ecologica per i corridoi.

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>902</b>	<b>411</b>	<b>297</b>	<b>1.609</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>61.606</b>	<b>44.485</b>	<b>106.091</b>
mc/abitante teorico	<b>274</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>26,75</b>	<b>23,75</b>	<b>1,25</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>31,87</b>	<b>45,35</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>58,62</b>	<b>69,10</b>	<b>36,25</b>	<b>60,00</b>
standard primari totali mq	<b>24.127</b>	<b>31.171</b>	<b>9.061</b>	<b>40.232</b>
standard secondari totali mq	<b>28.749</b>	<b>59.531</b>	- <b>3.206</b>	<b>56.325</b>
standard totali mq	<b>52.876</b>	<b>90.702</b>	<b>5.855</b>	<b>96.557</b>

## Art. 63 ATO n. 42 - ID1 Zona industriale sud

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a dominanza produttiva. Comprende prevalentemente la parte sud della zona industriale. L'ATO è delimitata a ovest e nord dal confine comunale, a sud da Via Umberto I, a est da Via dell'industria e dal margine della zona industriale.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla permanenza dell'area agricola tra la zona industriale e il confine comunale.

La struttura insediativa ha tre componenti prevalenti:

- il tessuto edilizio relativo alla zona industriale.
- il tessuto edilizio con destinazione mista residenziale e commerciale lungo Via Umberto I.
- un'edificazione in linea lungo Via Verdi.

Il sistema principale dell'accessibilità è garantito da Via Umberto I, sulla quale si innesta la strada principale della zona industriale (Via dell'industria). L'accessibilità alla zona agricola è invece assicurata da Via Verdi.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - l'intera area agricola compresa tra la zona industriale ed il confine comunale è classificata come invariante paesaggistica, appartenente al "corridoio di relazione paesaggistica del Medoacus".
- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario del "paesaggio industriale" lungo Via dell'industria
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - U26, vista lungo la piazza verde di fronte alla chiesa, verso Via Umberto I.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali.
- Edifici storico testimoniali:
  - sono presenti soltanto due edifici storico testimoniali. Particolarmente importante l'edificio localizzato alla fine del

percorso monumentale di fronte alla chiesa, in quanto appartenente al quadro U26.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1.DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1.AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - tessuto edilizio della zona industriale.
  - tessuto residenziale da riqualificare lungo Via Umberto I.
  - tessuto residenziale lungo Via Verdi.
- Aree di riqualificazione e riconversione:
  - area attualmente occupata da un'attività produttiva da delocalizzare, individuata nel dimensionamento con il n. 11.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:
  - è presente un impianto all'interno della zona industriale.

### **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva per la zona industriale.
- Funzione prevalente residenziale per l'urbanizzazione consolidata su Via Umberto I, Via Verdi e per l'area di riconversione.
- Funzioni produttive legate alla valorizzazione e mantenimento della continuità del paesaggio per l'area agricola.
- Funzione ecologica.
- Funzione paesaggistica legate alla valorizzazione delle relazioni visive tra la zona industriale e l'area agricola, nonché al “rinforzo percettivo e funzionale” dell'asse portante della zona industriale per l'itinerario lungo Via dell'Industria.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>243</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>286</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>1.600</b>	<b>4.847</b>	<b>6.447</b>
mc/abitante teorico	<b>331</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>30,94</b>	<b>148,80</b>	<b>0,20</b>	<b>149,00</b>
mq/abitante di standard secondari	-	<b>0,82</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>30,94</b>	<b>149,62</b>	<b>1,20</b>	<b>150,00</b>
standard primari totali mq	<b>7.519</b>	<b>37.747</b>	<b>4.865</b>	<b>42.611</b>
standard secondari totali mq	-	<b>208</b>	<b>78</b>	<b>286</b>
standard totali mq	<b>7.519</b>	<b>37.955</b>	<b>4.943</b>	<b>42.897</b>

## Art. 64 ATO n. 43 - AA1 San Lorenzo

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza paesaggistica. Comprende una porzione di area agricola delimitata a ovest dal confine comunale, a nord dallo scolo Schilla, a est da un corso d'acqua minore, a sud dal fiume Bacchiglione.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo di bonifica recente, con appezzamenti regolari, di grande dimensione ed assenza della vegetazione interpodereale.

Emergenze ambientali di rilievo sono la presenza dello scolo Schilla a nord e del fiume Bacchiglione a sud.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - L'intera ATO è classificata come invariante paesaggistica, appartenente al "corridoio di relazione paesaggistica Boschetti". Un corridoio individuato al fine di tutelare la continuità del paesaggio tra il corridoio dello Schilla e quello del Bacchiglione
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario del Bacchiglione sulla strada arginale, Via San Lorenzo.
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - B03, paesaggio della bonifica recente, vista sull'area agricola dall'argine del Bacchiglione

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo il Bacchiglione.
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo lo scolo Schilla, (particolare importanza dovrà essere posta nel potenziare il collegamento trasversale tra Schilla e Bacchiglione).
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Corridoio lungo fossi e scoline di collegamento tra Schilla e Bacchiglione.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:

- aree cortilizie degli edifici storico testimoniali.
- Edifici storico testimoniali:
  - è presente un solo edificio ai piedi dell'argine.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1.DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1.AZIONI STRATEGICHE

- Edificazione diffusa:
  - nucleo rurale ai piedi dell'argine del Bacchiglione.

### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo paesaggistico.
- Funzione di connessione ecologica a grande scala per i corridoi lungo il fiume Bacchiglione e lo scolo Schilla.
- Funzioni legate alla valorizzazione turistico/ricreativa del territorio l'itinerario del Bacchiglione.

### 6. DIMENSIONAMENTO

#### 6.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>86</b>	<b>16</b>	-	<b>102</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>2.328</b>	-	<b>2.328</b>
mc/abitante teorico	<b>401</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 65 ATO n. 44 - AA2 Valle Corrizzola

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende l'area agricola all'interno del corridoio tra lo scolo Schilla ed il fiume Bacchiglione.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto tipico della bonifica recente, appezzamenti regolari, di grandi dimensioni ed assenza della vegetazione interpodereale.

Emergenze ambientali di rilievo sono lo scolo Schilla a nord ed il fiume Bacchiglione a sud, nonché i numerosi corsi d'acqua di bonifica, che tagliano l'area da nord a sud.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale e rurale concentrata ai piedi dell'argine del fiume Bacchiglione.

L'accessibilità è garantita dalla viabilità arginale in fregio al fiume Bacchiglione (Via San Valentino) e allo scolo Schilla.

Su questo sistema principale si innesta la viabilità secondaria di distribuzione interna all'area agricola.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - aree agricole appartenenti al corridoio di relazione paesaggistica “Bassafonda”.
- Contesti figurativi:
  - la parte centrale dell'ATO, delimitata da due corridoi ecologici è classificata come invariante paesaggistica, appartenente al “corridoio di relazione paesaggistica Bassafonda”.
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario del Bacchiglione lungo la strada arginale.
  - Itinerario di immersione rurale IR4, lungo la strada arginale sullo scolo Schilla.
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - F09, paesaggio fluviale, vista lungo il fiume Bacchiglione.
  - F10, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Schilla.
  - B05, paesaggio della bonifica recente, vista verso l'area agricola.

### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo il fiume Bacchiglione
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - Corridoio lungo lo scolo Schilla
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Corridoi lungo la rete idrografica della bonifica, con andamento nord/sud.

### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico testimoniali
- Edifici storico testimoniali. Emergenze significative del sistema degli edifici storico testimoniali sono:
  - villa Contarini Lovison lungo l'argine del Bacchiglione, ed un altro edificio tipologicamente rappresentativo degli edifici della bonifica, localizzato a ridosso dello scolo Schilla.

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Edificazione diffusa:
  - Nucleo rurale all'inizio di Via San Valentino.
- Attività produttive in zona impropria:
  - Sono presenti tre attività in sede impropria, una all'interno dell'edificazione diffusa e due in area agricola.
- Allevamenti:
  - sono presenti due allevamenti.

## **5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo paesaggistico.
- Funzione ecologica per i corridoi.
- Funzione turistico/ricreativa per gli itinerari.
- Funzioni legate alla valorizzazione delle eccellenze paesaggistiche per i cono visuali e le viste.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>243</b>	<b>67</b>	-	<b>310</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>10.070</b>	-	<b>10.070</b>
mc/abitante teorico	<b>523</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 66 ATO n. 45 - AA3 Via Candiana

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricola a dominanza paesaggistica. Comprende l'area agricola a ridosso del confine comunale tra il fiume Bacchiglione e lo scolo Fossa Paltana.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un territorio agricolo con assetto tipico della Bonifica recente. Emergenze ambientali di rilievo sono il fiume Bacchiglione lungo il lato nord e lo scolo Fossa Paltana lungo il lato sud.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione rada, prevalentemente concentrata lungo Via Candiana e ai piedi dell'argine.

L'accessibilità è garantita dalla strada arginale sul bacchiglione sulla quale si innesta la strada secondaria Via Candiana

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - l'intera ATO è classificata come invariante paesaggistica, appartenente al "corridoio di relazione paesaggistica Boschetti".

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo il fiume bacchiglione.
  - Corridoio lungo lo scolo Fossa Paltana.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - Cimitero.
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una attività in sede impropria in prossimità del cimitero.

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo paesaggistico

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>36</b>	-	-	<b>36</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>331</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>138,25</b>	<b>138,25</b>	<b>1,75</b>	<b>140,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>171,86</b>	<b>171,86</b>	<b>175,00</b>	<b>175,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>310,11</b>	<b>310,11</b>	<b>176,75</b>	<b>315,00</b>
standard primari totali mq	<b>4.977</b>	<b>4.977</b>	<b>63</b>	<b>5.040</b>
standard secondari totali mq	<b>6.187</b>	<b>6.187</b>	<b>113</b>	<b>6.300</b>
standard totali mq	<b>11.164</b>	<b>11.164</b>	<b>176</b>	<b>11.340</b>

## Art. 67 ATO n. 46 - AA4 Paltana

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo a dominanza ambientale. Comprende l'area agricola tra lo scolo Parello ed il confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato dal territorio agricolo della Bonifica recente. Emergenza ambientale di rilievo è lo scolo Fossa Paltana lungo il bordo nord dell'ATO.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione rada, localizzata lungo la viabilità.

L'accessibilità della parte ovest è garantita da Via Candiana, sulla quale si innesta il sistema di distribuzione secondario: Via Paltana, Via Bò. L'accessibilità invece della parte est all'area può avvenire da Via Villa del Bosco sulla quale si innesta Via Paltana e Via dei Pescatori.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - Gran parte dell'area agricola interna all'ATO è classificata come invariante ambientale, quale area di protezione del corridoio ambientale Bacchiglione/Paltana.
- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo lo scolo Parello e Fossa Paltana.
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Corridoi lungo la rete idrografica di bonifica.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali.
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici con tipologia rurale localizzati lungo Via Candiana e Via Bò.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Edificazione diffusa:
  - sono classificati come edificazione diffusa due nuclei rurali, il primo vicino al bordo ovest lungo Via Bò, il secondo lungo Via dei Pescatori.
- ambiti prioritari di forestazione:
  - area agricola compresa tra Via Bò e lo scolo Parello.

### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale.
- Funzioni ecologica per i corridoi.
- Funzione residenziale per gli ambiti di edificazione diffusa.

### 6. DIMENSIONAMENTO

#### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>313</b>	<b>54</b>	-	<b>367</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>8.120</b>	-	<b>8.120</b>
mc/abitante teorico	<b>378</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 68 ATO n. 47 - AA5 Parello

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo agricolo parte ad indirizzo ambientale e parte paesaggistico. Comprende l'area agricola a ridosso del confine sud/est del comune di Pontelongo. L'ATO è delimitata a nord dallo scolo Parello e dal Fiume Bacchiglione, mentre a sud segue il confine comunale.

Il sistema ambientale è caratterizzato dal territorio agricolo della bonifica recente. Emergenze ambientali di rilievo sono il fiume Bacchiglione a nord e lo scolo Fossa Paltana a sud, nonché la presenza di aree agricole non interessate da viabilità o edificazione.

La struttura insediativa è caratterizzata da pochi edifici localizzati a ridosso del Bacchiglione.

L'accessibilità è garantita dalla viabilità arginale del Bacchiglione e della Fossa Paltana.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica:
  - area agricola a nord della Fossa Paltana.
- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario “dai benedettini alla laguna” lungo l'argine del Bacchiglione fino a Correzzola.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Ambiti territoriali di importanza ambientale:
  - area agricola a sud dello scolo Paltana.
- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoi lungo lo scolo consortile “fossa Paltana”.
  - Corridoio lungo il Bacchiglione.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - Nuova “bretella dello Zuccherificio”

**3. FRAGILITÀ**

**3.1.DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

**4. TRASFORMABILITÀ**

**4.1.AZIONI STRATEGICHE**

- ambiti prioritari di forestazione:
  - area agricola all'interno del corridoio del Bacchiglione compresa tra fossa Paltana ed il confine comunale

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva agricola con indirizzo ambientale e paesaggistico.
- Funzione ecologica per i corridoi.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>20</b>	-	-	<b>20</b>
volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	<b>383</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard totali	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

## Art. 69 ATO n. 48 - IR1 Pontelongo di Sopra

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a prevalenza residenziale. Comprende la parte nord/ovest dell'abitato di Pontelongo. L'ATO è delimitata a ovest da un corso d'acqua minore, a nord dallo scolo Schilla, a est da Via Villa del Bosco.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza dello scolo Schilla e delle aree agricole in fregio.

La struttura insediativa ha quattro componenti principali:

- i tessuti edilizi a ridosso dell'argine di Bacchiglione relativi al centro storico;
- le espansioni successive agli anni 50 sul retro;
- l'insediamento commerciale/produttivo;
- le lottizzazioni recenti verso nord.

L'accessibilità principale avviene da Via Villa del Bosco, sulla quale si innestano le traverse laterali: Via XX Settembre e Via Indipendenza relative al centro storico e Via Gaspare Gozzi a servizio della Zona industriale.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - Itinerario del Bacchiglione.
  - Itinerario di immersione rurale IR1, lungo Via Schilla.
  - Itinerario "dai benedettini alla laguna"lungo Via Villa del Bosco.
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - U15, paesaggio urbano, vista sul viale alberato di Via Indipendenza.
  - U16, paesaggio urbano, vista sulla villa Toscanini Serravalle
  - F08, paesaggio fluviale, vista lungo il Bacchiglione.
  - F07, paesaggio fluviale, vista lungo lo scolo Schilla.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio sul Bacchiglione.
- Corridoi ecologici secondari territoriali:
  - corridoio lungo lo scolo Schilla, a partire dal punto di intersezione con il bordo ovest dell'ATO.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - tessuti edilizi ai piedi dell'argine del Bacchiglione, compresi tra Via Roma, XX Settembre e Via dell'Indipendenza, Via Martiri Belfiore.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree di stretta pertinenza degli edifici storico testimoniali
- Percorso monumentale:
  - Porzione di strada compresa tra l'argine del Brenta ed il margine del centro storico.
- Edifici storico testimoniali:
  - edifici con tipologia urbana all'interno del centro storico.
  - All'interno del sistema degli edifici storico testimoniali emerge villa Toscanini Serravalle e la sequenza delle casette operaie ai piedi dell'argine del Bacchiglione.

#### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - nuova strada di distribuzione intorno alla zona produttiva/commerciale.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - centro storico ed espansioni sul retro
  - nuove lottizzazioni
  - insediamento produttivo/commerciale.
- Aree di riqualificazione e riconversione. Sono previste due ambiti di riconversione:
  - area e individuata nel dimensionamento con il n. 19. Corrisponde al polo scolastico di Pontelongo, sul retro del palazzo municipale, ove sono presenti edifici ad uso scolastico attualmente in uso ed altri abbandonati. Tale classificazione è stata realizzata al fine di consentire un intervento complessivo di riqualificazione, ricomposizione volumetrica e nuova funzionalizzazione.
  - area individuata nel dimensionamento con il n. 20. Corrisponde ad un'area attualmente occupata da un'attività produttiva in zona impropria, di cui se ne prevede la rilocalizzazione.

- Linee di sviluppo insediativo:  
sono previste due linee di sviluppo insediativo, in direzione nord.  
Si tratta di espansioni già previste dalla pianificazione vigente di cui il PATI ne prevede l'estensione (le linee di espansione sono indicate nel dimensionamento con i n. 64 e n. 65).
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - Municipio.
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una sola attività in sede impropria, inserita dal PATI all'interno di un ambito di riconversione.
- Zone di ammortizzazione e transizione:
  - aree agricole a ridosso dello scolo Schilla.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione residenziale e servizi annessi per l'urbanizzazione consolidata e le nuove linee di espansione.
- Funzioni di servizio per l'area di riconversione sul retro del municipio.
- Funzioni legate alla valorizzazione storico-testimoniale: per il centro storico, gli edifici storico testimoniali, il percorso monumentale.
- Funzioni ecologiche relative all'integrazione della rete e protezione del corridoio ecologico per le aree di ammortizzazione a ridosso dello scolo Schilla.
- Funzione paesaggistica per gli itinerari, i coni visuali e di quadri paesaggistici.

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.070</b>	<b>534</b>	<b>391</b>	<b>1.995</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>80.150</b>	<b>58.651</b>	<b>138.801</b>
mc/abitante teorico	<b>220</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>6,54</b>	<b>13,58</b>	<b>1,42</b>	<b>15,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>8,77</b>	<b>5,85</b>	<b>20,00</b>	<b>20,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>15,30</b>	<b>19,43</b>	<b>21,42</b>	<b>35,00</b>
standard primari totali mq	<b>6.993</b>	<b>21.792</b>	<b>8.138</b>	<b>29.930</b>
standard secondari totali mq	<b>9.379</b>	<b>9.379</b>	<b>30.528</b>	<b>39.907</b>
standard totali mq	<b>16.372</b>	<b>31.171</b>	<b>38.666</b>	<b>69.837</b>

## Art. 70 ATO n. 49 - IR2 Pontelongo di sotto

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a prevalenza residenziale. Comprende la parte del centro urbano a sud/ovest del Bacchiglione. L'ATO è delimitata a ovest da fossi e scoline, a nord dal fiume Bacchiglione, a est dalla ferrovia, a sud dallo scolo consortile Fossa Paltana.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua lungo i lati nord e sud dell'ATO.

La struttura insediativa è caratterizzata dalla presenza del polo funzionale relativo alla piazza centrale, sulla quale si affaccia la chiesa, edifici scolastici, cinema.

All'interno del tessuto edilizio sono riconoscibili tre componenti principali:

- le permanenze dell'insediamento storico a ridosso dell'argine.
- le espansioni recenti con destinazione prevalentemente residenziale a sud.
- la zona produttiva/commerciale a ridosso dello scolo consortile "fossa Paltana".

L'accessibilità principale avviene dal ponte antistante il municipio e da Via Villa del Bosco. Su quest'ultima direttrice si innesta la viabilità di distribuzione interna all'ATO, Via Mazzini e Via Ungheria a ovest, Via Dante Alighieri a est.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario "dai benedettini alla laguna" lungo Via villa del Bosco, Via Nova.
  - itinerario "del Bacchiglione" lungo Via Mazzini.
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - F08, paesaggio fluviale, vista lungo il Bacchiglione.
  - U19, paesaggio urbano, vista sulla piazza della chiesa
  - U21, paesaggio urbano vista sulla "casa del fascio".
  - U17, paesaggio urbano, vista verso il quartiere dello zuccherificio.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - corridoio lungo il fiume Bacchiglione.

- corridoio lungo lo scolo “fossa Platana”.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - tessuti edilizi a ridosso dell’argine del Bacchiglione.
  - tessuti edilizi ai lati di Via Garibaldi.
- Pertinenze scoperte da tutelare:
  - aree cortilizie degli edifici storico-testimoniali.
  - area antistante la casa del fascio.
- Percorso monumentale:
  - Direttrice che collega il ponte sul Bacchiglione allo scolo Fossa Paltana.
- Edifici storico testimoniali. Il sistema degli edifici storico testimoniali presenta le seguenti articolazioni:
  - Edifici con tipologia urbana all’interno del centro storico.
  - Edifici di interesse architettonico come la Casa del fascio.
  - Edifici religiosi, chiesa parrocchiale e annessi.
  - Edifici appartenenti al quartiere delle zuccherificio.

### **3. FRAGILITÀ**

#### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

### **4. TRASFORMABILITÀ**

#### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Centro storico.
  - Tessuto edilizio omogeneo a prevalente destinazione residenziale, con all’interno aree di discontinuità dovute alla localizzazione di servizi.
- Aree di riqualificazione e riconversione:
  - Sono presenti due aree di riconversione, individuate nel dimensionamento con i n. 21 e n. 22. La prima area è relativa ad una attività produttiva da delocalizzare, la seconda alla ex centrale ENEL.
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.
  - Sono presenti tre aree da destinare al miglioramento della qualità urbana e territoriale, già presenti per altro nella pianificazione vigente: due aree a ridosso della ferrovia e destinate ad ospitare la nuova stazione, scalo merci e parcheggio scambiatore ed un area a ridosso dello scolo Paltana con destinazione residenziale.

- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - Sono presenti tre linee di espansione: una già prevista dalla pianificazione (individuata nel dimensionamento con il n. 67) e due nuove inserite dal PATI (individuate nel dimensionamento con i n. 66 e n. 59).
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - centri religiosi e dipendenze.
  - Chiesa.
  - Casa per anziani.
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto:
  - impianti sportivi non agonistici, ad integrazione delle strutture esistenti.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - Stazione ferroviaria.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto:
  - parco urbano.

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione residenziale e servizi annessi per l'urbanizzazione consolidata, le nuove linee di espansione, le aree di riconversione.
- Funzioni legate alla valorizzazione storico-testimoniale: per il centro storico, gli edifici storico testimoniali, il percorso monumentale.
- Funzioni ecologiche.
- Funzione paesaggistica per gli itinerari, i coni visuali e di i quadri paesaggistici.

#### 6. DIMENSIONAMENTO

##### 6.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>1.630</b>	<b>536</b>	<b>535</b>	<b>2.701</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>80.473</b>	<b>80.239</b>	<b>160.712</b>
mc/abitante teorico	<b>202</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>13,01</b>	<b>21,80</b>	<b>3,20</b>	<b>25,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>50,19</b>	<b>42,14</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>63,20</b>	<b>63,94</b>	<b>38,20</b>	<b>60,00</b>
standard primari totali mq	<b>21.210</b>	<b>47.233</b>	<b>20.302</b>	<b>67.535</b>
standard secondari totali mq	<b>81.803</b>	<b>91.296</b>	<b>3.253</b>	<b>94.549</b>
standard totali mq	<b>103.013</b>	<b>138.529</b>	<b>23.556</b>	<b>162.085</b>

## Art. 71 ATO n. 50 - IR3 Terranova

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende l'area all'interno di un'ansa bonificata del Bacchiglione, ove è localizzato l'abitato di Terranova.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla permanenza dell'area agricola e dalla presenza dell'argine del Bacchiglione.

La struttura insediativa è caratterizzata da un'edificazione in linea lungo Via Isola Terranova.

L'accessibilità principale avviene da Via Isola Terranova e dalla strada arginale Via Correzzola.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Contesti figurativi:
  - Area agricola sul retro della chiesa di Terranova, contesto figurativo del quadro paesaggistico B04.
  - Area agricola attorno al cimitero, contesto figurativo del quadro paesaggistico U20.
- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario “dai benedettini alla laguna” lungo la strada arginale Via Correzzola.
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - U20, paesaggio urbano, vista sul cimitero di Terranova e area circostante.
  - B04, paesaggio della bonifica, vista sull'area agricola e sulla chiesa di Terranova.
  - F09, paesaggio fluviale, vista lungo il fiume Bacchiglione.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo il fiume Bacchiglione.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - tessuti edilizi relativi alla chiesa di Terranova e relative pertinenze.
- Edifici storico testimoniali:
  - Chiesa di Terranova.

### 3. FRAGILITÀ

#### 3.1.DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

### 4. TRASFORMABILITÀ

#### 4.1.AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Edificazione lungo Via Isola Terranova.
- Linee di sviluppo insediativi e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - è presente una sola linea di sviluppo residenziale, già prevista nella pianificazione vigente e leggermente modificata nel perimetro dal PATI (la linea di espansione è individuata nel dimensionamento con il n. 69)
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - cimitero di Terranova.
- Attività produttive in zona impropria:
  - sono presenti due attività in zona impropria, localizzate lungo la Via principale.

### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Funzione paesaggistica legata alla presenza della Chiesa, del cimitero e relativi contesti figurativi di pertinenza.
- Funzione produttiva agricola con indirizzo paesaggistico.
- Funzione residenziale per l'urbanizzazione consolidata e la nuova linea a di espansione residenziale.

### 6. DIMENSIONAMENTO

#### 6.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>88</b>	<b>106</b>	<b>12</b>	<b>206</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>15.880</b>	<b>1.768</b>	<b>17.648</b>
mc/abitante teorico	<b>277</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>8,34</b>	<b>3,79</b>	<b>5,21</b>	<b>9,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>5,88</b>	<b>2,67</b>	<b>9,00</b>	<b>9,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>14,22</b>	<b>6,45</b>	<b>14,21</b>	<b>18,00</b>
standard primari totali mq	<b>734</b>	<b>734</b>	<b>1.117</b>	<b>1.851</b>
standard secondari totali mq	<b>517</b>	<b>517</b>	<b>1.334</b>	<b>1.851</b>
standard totali mq	<b>1.251</b>	<b>1.251</b>	<b>2.451</b>	<b>3.702</b>

## Art. 72 ATO n. 51 - ID1 Zuccherificio

### **1. DESCRIZIONE**

ATO di tipo urbano a prevalenza produttiva. Comprende la porzione sud/est del centro abitato e tutta l'area occupata dallo zuccherificio.

L'ATO è delimitata a ovest dalla ferrovia, a nord dal fiume Bacchiglione, a est da fossi e scoline, a sud dallo scolo Paltana.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua lungo i bordi sud e nord.

La struttura insediativa è caratterizzata da quattro componenti principali:

- Lo zuccherificio come elemento dominante.
- Il quartiere residenziale storico legato allo zuccherificio.
- Una porzione di centro storico a ridosso del ponte della ferrovia.
- Edifici recenti a prevalente destinazione residenziale.

L'accessibilità è garantita principalmente da Via Zuccherificio.

### **2. INVARIANTI**

#### **2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE**

#### **2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE**

- Itinerari paesaggistici:
  - itinerario dai Benedettini alla laguna lungo l'argine del bacchiglione (Via Correzzola).
- Coni visuali e quadri paesaggistici:
  - U..., paesaggio urbano, vista sul quartiere dello zuccherificio.

#### **2.3. INVARIANTI AMBIENTALI**

- Corridoi ecologici primari:
  - Corridoio lungo il fiume Bacchiglione
  - Corridoio lungo la Fossa Paltana
- Corridoi ecologici terziari locali:
  - Corridoio di collegamento tra Bacchiglione e Fossa Paltana all'interno dell'area "deposito" dello zuccherificio.

#### **2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI**

- Centri storici:
  - tessuto edilizio a ridosso del ponte della ferrovia lungo Via Zuccherificio.
- Edifici storico testimoniali:
  - Edifici all'interno del centro storico.

- Edifici appartenenti al quartiere storico dello Zuccherificio.

### **2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

- Viabilità principale di progetto:
  - Nuova bretella dello Zuccherificio

## **3. FRAGILITÀ**

### **3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ**

## **4. TRASFORMABILITÀ**

### **4.1. AZIONI STRATEGICHE**

- Aree di urbanizzazione consolidata:
  - Zuccherificio e pertinenze.
  - Quartiere storico dello zuccherificio.
  - Edifici residenziali a ridosso della ferrovia.
  - area sul retro dello stazione ferroviaria fino a Via Zuccherificio, comprendente la stazione, servizi annessi, un'area verde sul retro e alcuni edifici residenziali a ridosso di Via Zuccherificio.
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
  - area sul retro dello stazione ferroviaria fino a Via Zuccherificio, comprendente la stazione, servizi annessi, un'area verde sul retro e alcuni edifici residenziali a ridosso di Via Zuccherificio.
- Linee di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione:
  - è presente una sola linea di espansione, già prevista dalla pianificazione vigente (individuata nel dimensionamento con il n. 60).
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti:
  - impianto di depurazione.
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza esistenti:
  - stazione ferroviaria.
- Attività produttive in zona impropria:
  - è presente una sola attività in sede impropria lungo Via Zuccherificio.
- Allevamenti:
  - è presente un allevamento a ridosso dell'area dello zuccherificio.
- Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico:
  - un impianto è localizzato in corrispondenza del depuratore
- ambiti prioritari di forestazione:

- area agricola tra l'area deposito dello Zuccherificio ed il fiume Bacchiglione.

**5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO**

- Funzioni produttiva legata alla presenza dello zuccherificio.
- Funzioni legate ai servizi e alla logistica, per la presenza della stazione ferroviaria.
- Funzioni residenziali i tessuti in corrispondenza dell'angolo nord/ovest dell'ATO.
- Funzione di mitigazione per l'area di ammortizzazione tra zuccherificio e bacchiglione.

**6. DIMENSIONAMENTO**

**6.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PATI	TOTALI
abitanti	<b>389</b>	<b>75</b>	-	<b>464</b>
volume aggiuntivo mc	-	<b>11.255</b>	-	<b>11.255</b>
mc/abitante teorico	<b>217</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>48,19</b>	<b>42,02</b>	<b>7,98</b>	<b>50,00</b>
mq/abitante di standard secondari	<b>64,48</b>	<b>54,06</b>	<b>55,00</b>	<b>55,00</b>
mq/abitante di standard totali	<b>112,67</b>	<b>96,07</b>	<b>62,98</b>	<b>105,00</b>
standard primari totali mq	<b>18.744</b>	<b>19.497</b>	<b>3.705</b>	<b>23.202</b>
standard secondari totali mq	<b>25.084</b>	<b>25.084</b>	<b>438</b>	<b>25.522</b>
standard totali mq	<b>43.828</b>	<b>44.581</b>	<b>4.143</b>	<b>48.724</b>