

Regione del Veneto  
Provincia di Padova

Comuni di:



Arzergrande



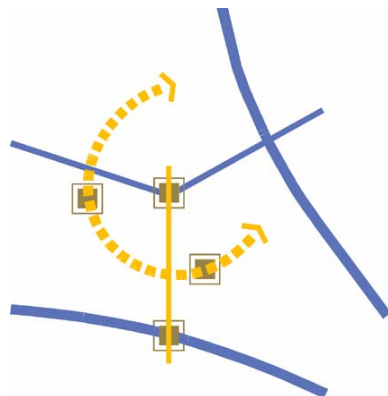
Brugine



Piove di Sacco



Pontelongo



# P.A.T.I.

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

# Relazione Tecnica



**Progettisti:**

Urb. Francesco Finotto

Urb. Roberto Rossetto

Arch. Valter Granzotto



**Con la collaborazione di**

Arch. Stefano Doardo

**Co-progettazione:**

Regione del Veneto – Direzione Urbanistica

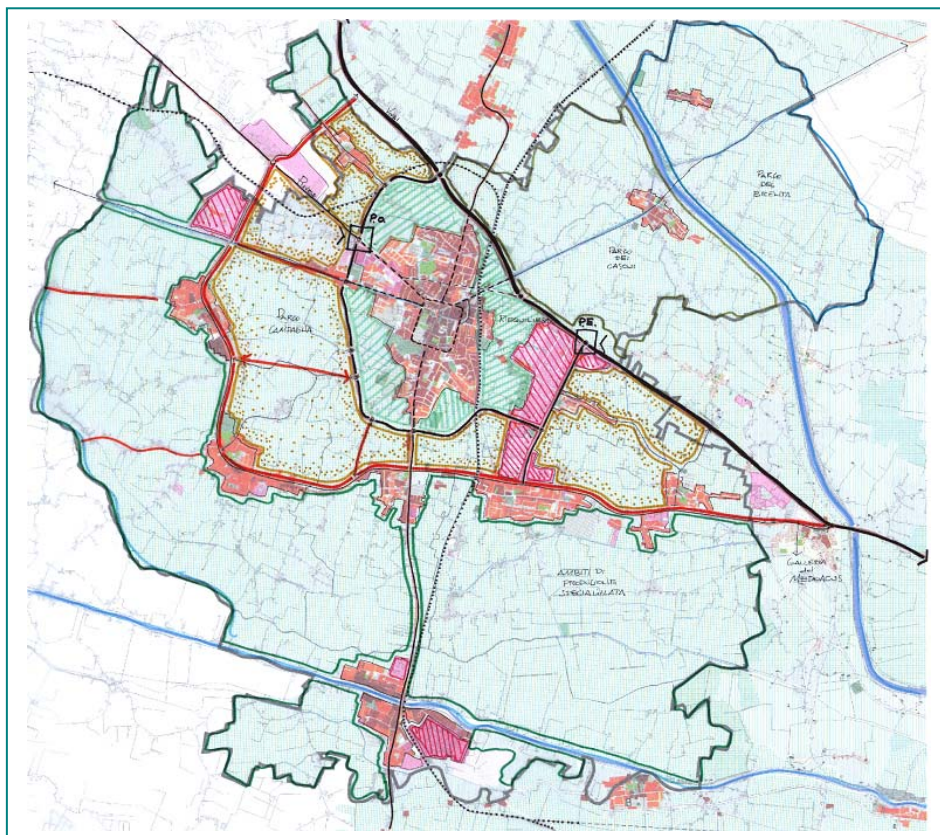
1.	LA COSTRUZIONE DEL PATI	3
1.1.	Il disegno strategico del territorio	3
1.2.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	4
2.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PATI	6
2.1.1.	Obiettivi di carattere fisico	7
2.1.2.	Obiettivi di carattere ambientale	7
2.1.3.	Obiettivi di carattere paesaggistico	8
2.1.4.	Obiettivi di carattere territoriale	8
2.1.5.	Obiettivi di carattere sociale	9
3.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	10
4.	LA DISCIPLINA DEL PATI	12
4.1.	La ricognizione dei vincoli	12
4.1.1.	Vincoli paesaggistici	12
4.1.2.	vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	12
4.2.	L'organizzazione del sistema delle invarianti	12
4.2.1.	La costruzione del sistema paesaggistico del PATI	13
4.2.2.	La Costruzione del sistema ambientale del PATI	19
4.2.3.	La tutela storico monumentale	22
4.3.	L'individuazione delle fragilità	23
4.3.1.	Aree a rischio Idraulico in riferimento al P.A.I.	23
4.3.2.	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	24
4.3.3.	Aree soggette ad allagamenti per rottura botte sifone	24
4.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	24
4.4.1.	Le azioni strategiche	24
4.4.2.	Il sistema relazionale	31
4.4.3.	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	32
4.5.	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	32
4.5.1.	Perequazione urbanistica	32
4.5.2.	Credito edilizio	33
4.5.3.	Disposizioni transitorie	35
4.5.4.	Definizione della non compatibilità dei P.R.G. vigenti con il PATI	36
4.6.	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	36
4.6.1.	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	36
4.7.	Elementi del dimensionamento	39
4.7.1.	Gli abitanti teorici aggiuntivi	39
4.8.	Contenuti del PATI in riferimento all'art. 13 della lr 11/2004	42

## 1. La costruzione del PATI

### 1.1. Il disegno strategico del territorio

L'ambito intercomunale ha consentito di individuare un assetto convincente del territorio sin dalla redazione del documento preliminare. L'individuazione della nuova viabilità di circonvallazione ad ovest del centro di Piove di Sacco è stata colta come un'occasione per determinare una prima linea di organizzazione strutturale:

- 1) le aree comprese tra il nuovo anello infrastrutturale ed il centro urbano destinate a costituire una vasta cintura verde, in grado di fermare la saldatura potenziale dei centri abitati. La progressiva forestazione di questi ambiti, a partire dai nodi della rete ecologica esistente, associata al completamento dei centri urbani, attraverso la procedura del credito edilizio.
- 2) Il completamento dei centri urbani di corona, dislocati lungo l'antico percorso del Medoacus, in ambiti sufficienti per assicurare margini di crescita e la localizzazione di servizi pubblici qualificati
- 3) La salvaguardia e riqualificazione del territorio agricolo, valorizzando i temi ambientali e paesaggistici.

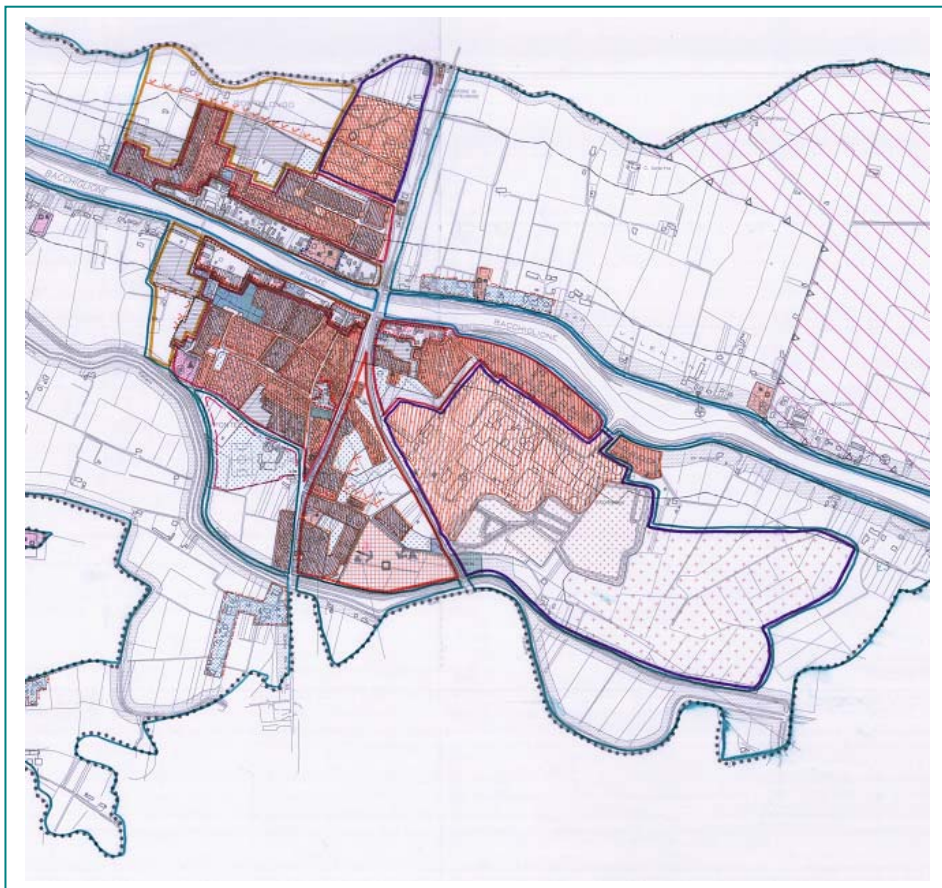


*Primo schema del PATI*

Rispetto a questi tre elementi l'organizzazione degli ATO ha fatto emergere il ruolo strategico dal punto di vista ambientale della fascia agricola che sta alle spalle dei centri abitati di Brugine, Campagnola ed Arzergrande, compresa tra i corsi d'acqua Schilla ed Altipiano: un corridoio ecologico diretto verso la laguna di Venezia, in cui attivare politiche di forestazione lungo le connessioni ecologiche, orientate alla produzione di biomassa con essenze arboree a rapido ciclo di crescita, nonché di incremento del patrimonio faunistico-venatorio.

## 1.2. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

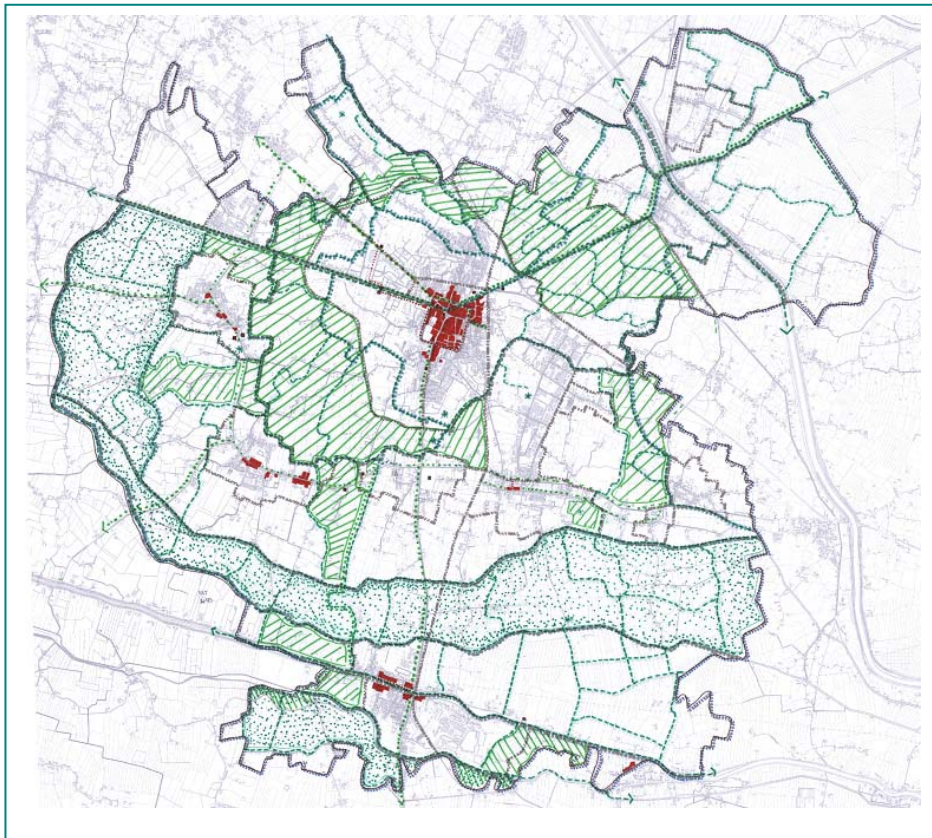
In un primo tempo per la definizione degli ATO erano state usate considerazioni di tipo funzionale, legate all'attuale organizzazione delle Zone Territoriali Omogenee. Lo scopo era quello di assicurare una immediata e trasparente relazione tra le carature urbanistiche e la disciplina degli interventi stabilita dal PATI e quella indicata dai P.R.G.C. vigenti. Tuttavia tale impostazione risentiva del carattere «urbano» delle Z.T.O. poco adatte a definire contesti di carattere territoriale. Ne erano derivati



*Primo schema degli ATO*

Ambiti Territoriali Omogenei di dimensioni troppo ridotte: troppi e troppo piccoli, inadeguati ad esprimere azioni strategiche. Si è assunto allora come elemento morfologico guida la rete capillare dei corsi d'acqua (sia fiumi che capofossi), elemento fondante l'organizzazione del territorio di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale:

- ATO di tipo insediativo appartenenti al sistema residenziale: il centro urbano di Piove di Sacco, l'arco dei centri di Brugine, Campagnola, Arzerello, Arzergrande e Vallonga, e più a sud il centro di Pontelongo.
- ATO di tipo insediativo appartenenti al sistema produttivo. Adiacenti ai centri urbani gli ambiti territoriali destinati alle zone produttive: quelli di Ardoneghe e Case, appoggiati alla S.S. 516, quelli della zona industriale nord, centro e sud (tra Piove di Sacco ed Arzergrande), quello dello zuccherificio di Pontelongo.
- ATO di tipo agricolo, con funzione paesaggistica: la corona degli ambiti territoriali tra il centro di Piove di Sacco ed i centri sull'arco del Medoacus.
- ATO di tipo agricolo, con funzione ambientale: la mezzaluna che sta alle spalle dei centri urbani minori: un grande corridoio ecologico di valore territoriale, non appesantito dalla presenza di nuclei insediativi significativi.



*Il secondo passo: il nuovo disegno degli ATO*



## 2. Gli obiettivi strategici del PATI

L'idea fondamentale del PATI è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

### 2.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

#### *Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto idrogeologico*

In una pianura dove la costruzione del territorio è indissolubilmente legata al governo delle acque è fondamentale:

1. assicurare l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei sia dei corsi d'acqua maggiori sia dell'intero sistema della rete idraulica, salvaguardando le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno
2. Ridurre i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, ovvero nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti per la possibile rottura della botte a sifone sottopassante il fiume Brenta a Corte di Piove di Sacco.
3. Promuovere azioni finalizzate alla ristrutturazione dei sistemi fognari nelle aree soggette a periodico ristagno idrico, nonché alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

### 2.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

#### *Frammentazione*

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità dello sviluppo. Non si tratta solo di rendere ambientalmente compatibile la trasformazione del territorio. Risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di

ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

#### *Biodiversità*

Pur non essendo presenti all'interno del campo di intervento siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, è obiettivo strategico del PATI incrementare la qualità ambientale delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione e nuova forestazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

#### *Corridoi ecologici*

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 e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione

#### 2.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PATI assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio naturale, fluviale, agricolo storico e delle bonifiche, nonché il paesaggio urbano storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

1. Ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Contesti figurativi, costituiti dalle aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche.
3. Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
4. Quadri paesaggistici, le cui specifiche misure di tutela e di riqualificazione vanno definite distinguendo tra paesaggi eccellenti, interessanti e degradati.
5. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi,

#### 2.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

##### *Riqualificazione*

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PATI mediante specifiche azioni di riduzione della congestione, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:



1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati, mediante la costruzione della nuova viabilità periurbana del centro di Piove di Sacco e di nuovi segmenti di viabilità locale a Pontelongo.
2. rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
3. rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
4. interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e parziale nuova funzionalizzazione di alcune aree produttive mediante la localizzazione di servizi commerciali e direzionali.

#### *Consumo di suolo*

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo, la limitazione della quota di superficie impermeabile, la progressiva riduzione della quota pro-capite di suolo impermeabile e di superficie insediativa.

#### 2.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

##### *Densità territoriale*

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un incremento della popolazione dovuto principalmente ai nuovi flussi migratori, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi viene perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato, differenziato ed articolato per Ambiti Territoriali Omogenei, e la nuova localizzazione di attrezzature di notevole rilevanza e 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).

### 3. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo si è redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

#### MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e viabilità, attraverso il confronto con l'immagine satellitare del territorio aggiornata al settembre 2004.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Inserimento della rete viaria comunale.
- Georeferenziazione dei civici comunali.

#### MATRICE 02 – ARIA

Inserimento delle banche dati regionali.

#### MATRICE 03 – CLIMA

Estrapolazione dalla banca dati regionale dei dati comunali.

#### MATRICE 04 – ACQUA

Inserimento delle banche dati regionali.

Individuazione della rete idrografica comunale.

#### MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Formazione della Carta litologica, Carta Geomorfologica e Idrogeologica.
- Individuazione dei siti contaminati comunali.

#### MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi di siepi.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

#### MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico PRG.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze archeologiche
- Referenziazione della cartografia storica, Catasto Austriaco, Austro-Italiano, Carta Militare Austriaca.

#### MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

Inserimento delle banche dati regionali e aggiornamento comunale del:

-Piano di zonizzazione acustica

#### MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata dei Comuni.
- Patrimonio edilizio comunale.

#### MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Fasce di rispetto come da PRG.
- Piano Regolatore Comunale vigente.
- Piano di classificazione acustica.
- Zonizzazione del PRG vigente.
- Ambiti di Piano attuativo del PRG vigente.
- Attività produttive in zona impropria.

## 4. La disciplina del PATI

### 4.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

#### 4.1.1. VINCOLI PAESAGGISTICI

- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (Corsi d'acqua e relative fasce di tutela, Vincolo archeologico, Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004)
- Ville Venete. Sono state censite 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.

#### 4.1.2. VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Ambiti naturalistici di livello regionale. 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. 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.
- Aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione, in conformità al P.T.C.P. della Provincia di Padova.
- Macchie boscate, in conformità al P.T.C.P. della Provincia di Padova.
- Centri storici. 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.

### 4.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

Abbiamo già visto come la presenza dei corsi d'acqua e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità degli elementi dal punto di vista idraulico e ambientale, costituisca la fondamentale invariante di natura idrogeologica del territorio, tale da dettare la configurazione formale degli ATO. Su questo presupposto sono stati successivamente

individuati gli ATO a vocazione paesaggistica, ambientale ovvero con significativa presenza di elementi di carattere monumentale.

#### 4.2.1. LA COSTRUZIONE DEL SISTEMA PAESAGGISTICO DEL PATI

Il paesaggio non va considerato unicamente nel suo carattere eccezionale, ma va salvaguardato, gestito e pianificato anche il paesaggio della vita quotidiana, come fonte unica ed irripetibile di valori identitari e soprattutto vanno recuperate le componenti più degradate.

Non solo le grandi opere infrastrutturali che interesseranno parte di questo territorio dovranno ridurre il loro impatto visivo (circonvallazione di Piove di Sacco, SFMR) ma dovrà essere recuperata anche la qualità percettiva dello spazio scenico territoriale, a partire dal principale itinerario monumentale che raccorda il santuario della Madonna delle Grazie con il «Vallo di Piove di Sacco».

Il paesaggio è qualcosa di più di ciò che può essere colto da una singola veduta: si tratta sempre di una sequenza spazio temporale di più vedute. La valorizzazione del paesaggio consiste prima di tutto nell'individuazione di itinerari che ne consentono la visibilità, tenendo conto del tempo rapido degli spostamenti quotidiani e del tempo invece lento dei sentieri del tempo libero. È fondamentale pertanto dare al paesaggio la nitidezza delle sue vedute ed organizzare le vedute in una sequenza significativa. Da questo punto di vista, marketing territoriale e costruzione di percorsi paesaggistici coincidono.

Il percorso per la definizione dei contenuti paesaggistici del PATI si è sviluppato attraverso la sovrapposizione di tre diversi piani di lettura del territorio:

- lettura fisico-geografica,
- lettura estetica,
- lettura percettiva.

##### *Lettura fisico-geografica*

Studio delle dinamiche storiche di trasformazione del territorio ed analisi delle componenti fondamentali del sistema ambientale, insediativo, infrastrutturale e produttivo.

Tale analisi ha mirato:

- all'individuazione delle «Unità di paesaggio», ovvero delle porzioni di territorio fisicamente definite (da elementi morfologici importanti) ed aventi caratteristiche ambientali omogenee ( o all'interno delle quali si risolve il sistema delle relazioni ambientali, percettive, funzionali..)
- all'individuazione delle componenti caratteristiche dell'ambiente e del sistema delle permanenze o morfologia del paesaggio storico:

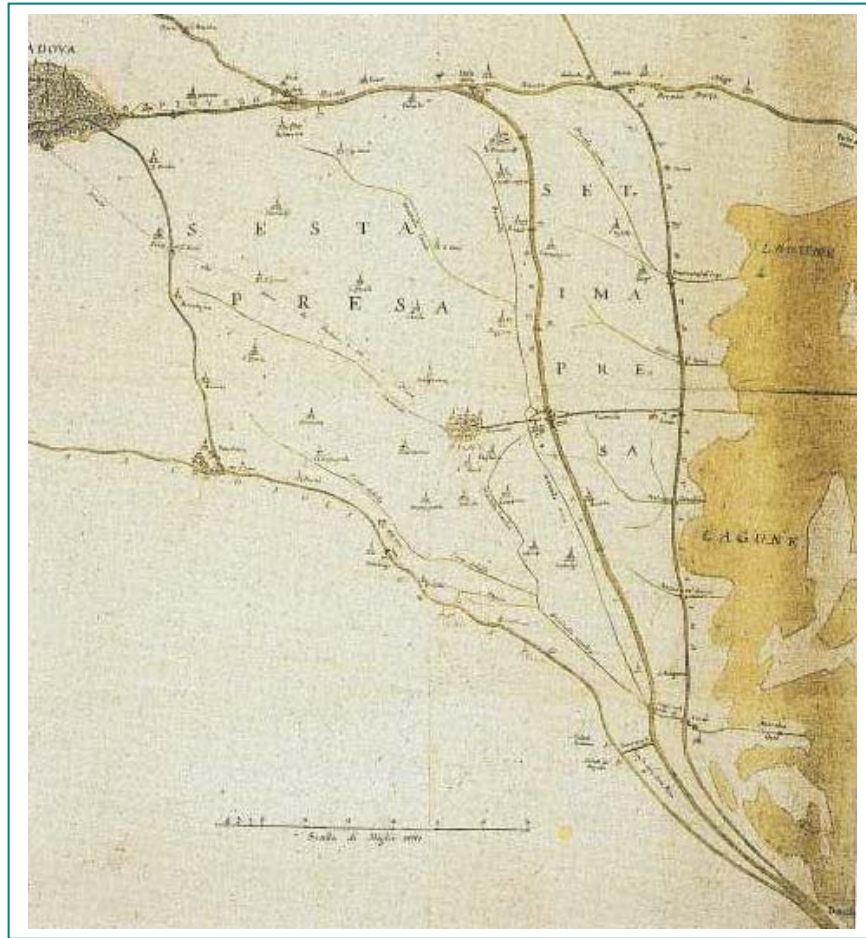
rete idrografica storica, aree boschive relitte, rete viaria storica, edifici storici con relative pertinenze, sistemazioni agricole storiche.

La storia dell'ambiente della Saccisica è fortemente legata alle vicende idrauliche e alla continua lotta per vincere il formarsi di paludi e acquitrini. Determinanti per la costruzione dell'ambiente e del paesaggio della Saccisica, le alterne vicende legate alla diversioni del Fiume Brenta e la successiva articolazione del territorio realizzata ai fini della bonifica e regimazione idraulica.

Atto fondativo dell'attuale assetto del territorio è sicuramente la definitiva estromissione del Brenta dalla laguna e l'istituzione da parte della repubblica di Venezia delle sette Prese del Brenta.

Si tratta di una suddivisione del territorio in bacini idraulici delimitati dai principali corsi d'acqua, all'interno dei quali ancor oggi è possibile riconoscere particolarità e differenze ambientali .

Sono state individuate tre «Unità di paesaggio», principali corrispondenti alle antiche “prese”:



*Il paesaggio della sesta presa nel XVI secolo (BNMVE)*

- 1) Bonifica oltre Bacchiglione. Territorio a sud del Fiume Bacchiglione, corrispondente per la maggior parte al sistema delle Bonifiche benedettine, delle quali conserva per la maggior parte le caratteristiche originali. Il sistema insediativo è da sempre organizzato lungo l'asta del Bacchiglione, dove sono localizzati anche i centri Urbani di maggior Rilevanza, tra questi Pontelongo e il piccolo insediamento di terranova all'interno dell'ambito PATI.
- 2) *Sesta Presa*. Territorio compreso tra Brenta e Bacchiglione. Corrisponde ai territori maggiormente consolidati. Al suo interno i centri urbani di maggior rilevanza, Piove di Sacco al centro, con attorno Brugine, Campagnola, Arzerello, Arzergarde lungo il paleoalveo del Medoacus (antico alveo del Brenta). Ambiente agricolo prevalentemente di tipo tradizionale; appezzamenti di medio piccole dimensioni con siepi e alberature lungo i confini dei campi. Il sistema idrografico costituito dalla fitta rete di scoli, fossi e capifosso, coincide per la maggior parte con il reticolo storico così pure per la viabilità. Fa eccezione l'area compresa tra lo scolo schilla

e altipiano dove fino al 1800 erano presenti vaste aree allagate (valli) il cui prosciugamento ha dato luogo all'ambiente tipico della bonifica recente.

- 3) *Settima Presa*. Comprende il territorio a nord del fiume Brenta, caratterizzato dalla presenza dell'ambiente agricolo della bonifica recente, con appezzamenti di ampie dimensioni, prevalenza di monocoltura, scarsità di vegetazione interpodereale.

#### *Lettura estetica*

Consiste nella messa a fuoco di una immagine del paesaggio condivisa, o dei diversi tipi di paesaggio così come risultano dallo studio delle iconografie, immagini memoria collettiva. Si tratta di individuare le diverse immagini del paesaggio presenti nell'immaginario collettivo.

All'interno della Saccisica possiamo far riferimento a cinque tipi di Paesaggio:

- Paesaggio naturale
- Paesaggio fluviale
- Paesaggio agricolo storico
- Paesaggio della bonifica
- Paesaggio Urbano

#### *Lettura percettiva*

Da questo punti di vista si tratta di restituire il sistema di percezione del paesaggio attraverso:

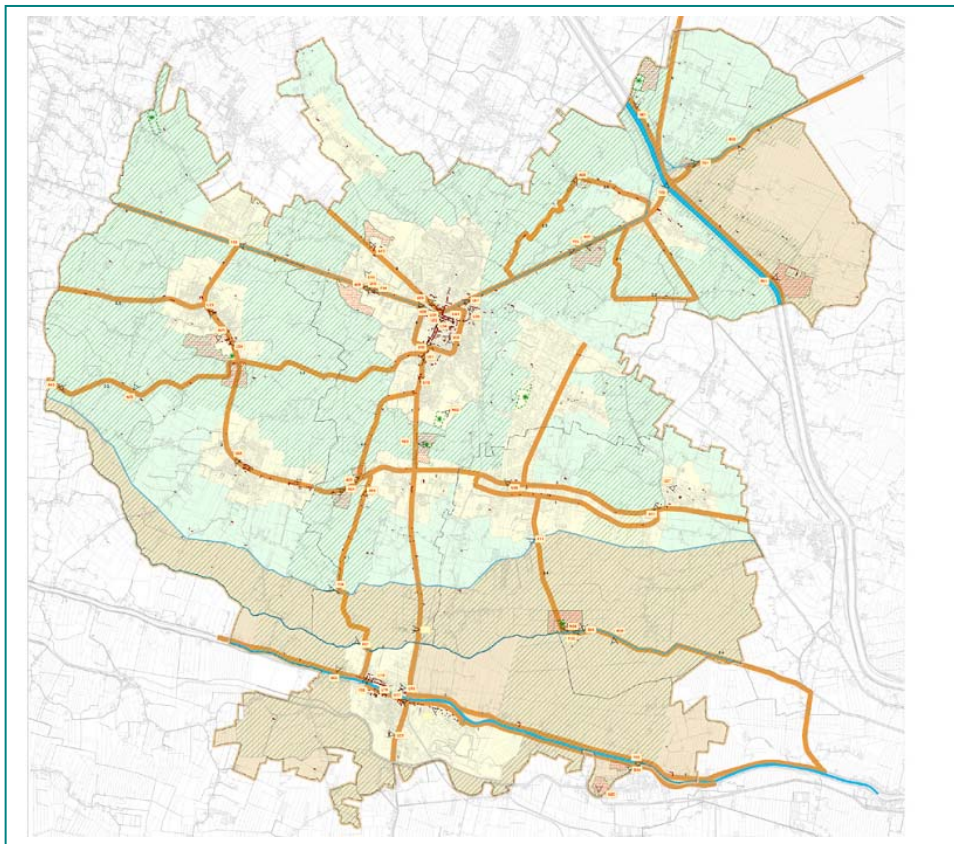
- 1) La perimetrazione degli «scenari» ovvero: delle porzioni di territorio ove prevale un tipo di paesaggio.
- 2) La perimetrazione degli «ambiti di interesse paesaggistico ovvero delle parti di scenario dove tale paesaggio è particolarmente integro, riconoscibile e visibile (o percepibile).
- 3) L'individuazione degli «itinerari», ovvero delle linee lungo le quali si sviluppa la percezione del paesaggio.
- 4) Sono selezionati i percorsi dai quali è particolarmente interessante la vista sul paesaggio e lungo i quali sono localizzati i «coni visuali» significativi.
- 5) L'individuazione dei contesti figurativi, ovvero delle porzioni di territorio (quadri) percepibili con uno sguardo (cono visuale) dove il paesaggio presenta carattere 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.



L'articolazione degli scenari all'interno del territorio del PATI segue per larga parte il perimetro delle Unità di Paesaggio ed è la seguente:

- Scenari relativi al Paesaggio Naturale. Corrispondono alle aree ove vi sono delle permanenze del sistema naturale originale, relitti di aree umide e paludose, boschi igrofilo e planiziali.
- Scenari relativi al paesaggio fluviale. Corrispondono al corsi d'acqua di Maggiore dimensione, il fiume Brenta, Bacchiglione, gli scoli Fiumicello, Schilla, Altipiano.
- Scenari del Paesaggio agricolo storico. Sono le aree interessate dalle bonifiche più antiche, per la maggior parte all'interno della Sesta presa, ad esclusione di una porzione di area agricola oltre il Brenta , sopra il Fiumazzo.
- Scenari del paesaggio della Bonifica. Sono le aree interessate dalle bonifiche più recenti (dalle Bonifiche benedettine fino alle più recenti). Aree agricole sopra il Brenta (all'interno della settima presa) e a sud dello scolo Altipiano.
- Scenari del Paesaggio Urbano. Comprendono i centri urbani di maggior dimensione e le relative aree agricole periurbane.

Sulla base di questi presupposti metodologici si è proceduto all'individuazione degli Ambiti territoriali di importanza paesaggistica, dei contesti figurativi, della rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e



*La carta del  
paesaggio del PATI*

paesaggistico, dei quadri paesaggistici e dei coni visuali. In particolare per ciascuna azione sono state precisati i seguenti contenuti:

- a) *Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.* 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».
- b) *Contesti figurativi.* Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- c) *Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.* Si tratta di un insieme di 15 itinerari, ad ognuno dei quali è stato assegnato un nome ed un numero progressivo, che definiscono nel loro complesso il sistema della visitazione del territorio del PATI.
  - *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.
  - *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.
  - *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.
  - *Itinerario «del Fiumicello».* Si sviluppa lungo l'omonimo corso d'acqua, fino al centro di Piove di Sacco, dove incrocia l'itinerario n. 1.
  - *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.

- *Itinerario «della Brenta Secca»*. Si sviluppa lungo l'argine di un'antica diversione del Brenta.
  - *Itinerario «del Bacchiglione»*. Si sviluppa lungo l'argine del Fiume
  - *Itinerario «Via Padova»*. Si sviluppa lungo la statale Piove di Sacco/Padova
  - *Itinerario «del paesaggio Industriale»*. Si sviluppa lungo l'asse viario principale della zona industriale.
- d) *Quadri paesaggistici*. Sono stati individuati 59 quadri paesaggistici con relativi con visuali, descritti nell'allegato «Repertorio dei quadri paesaggistici» e 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).
- e) *Coni visuali*. Sono stati individuati i con visuali di maggior rilevanza presenti nel territorio, affidando al PI il compito di articularli secondo tre categorie di valore (conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, riqualificazione della scena con rimozione degli elementi incongrui e di disturbo, azione di riassetto per integrazione) precisandone cartograficamente l'area interessata.

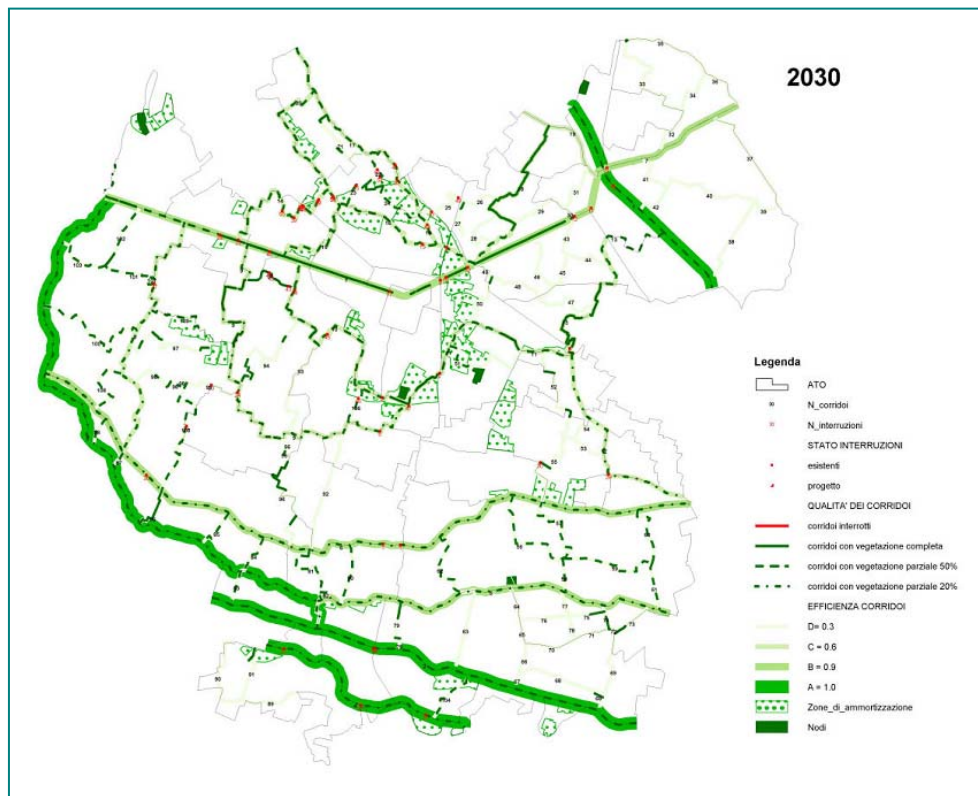
#### 4.2.2. LA COSTRUZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE DEL PATI

Obiettivo del PATI è la realizzazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è proceduto verso la costruzione di un sistema strutturato attraverso:

- la conservazione e integrazione degli aspetti di naturalità residui
- la loro messa a sistema lungo di corridoi ecologici di connessione

Sono state precisate a scala locale le componenti della rete ecologica relativa alla pianificazione sovraordinata (corridoi ecologici primari) nonché definito l'articolazione della stessa all'interno dell'ambito di piano (nodi locali, corridoi ecologici secondari territoriali, secondari locali, terziari locali). La rete ecologica locale è stata articolata in:

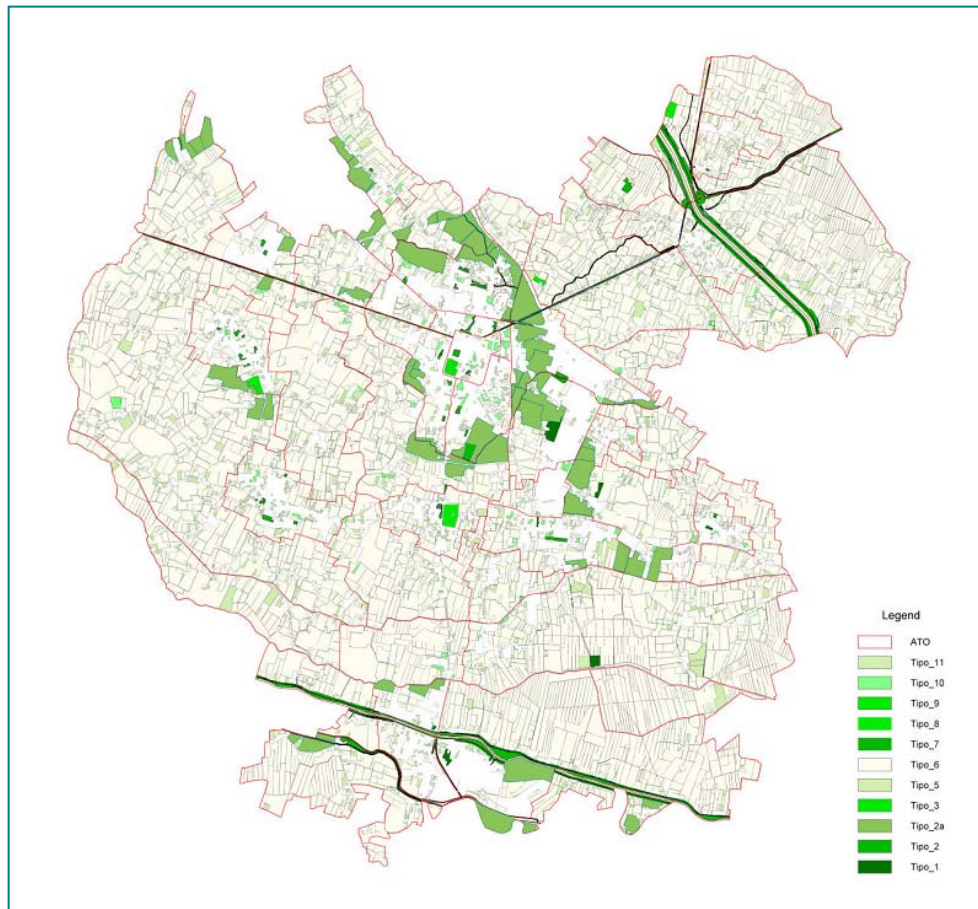
- Componenti areali: nodi locali e sistemi di aree agricole con indirizzo ambientale di cui l'elemento centrale è costituito dall'insieme di aree comprese tra scolo Altipiano e Schilla denominato "Corridoio ambientale Schilla". Tale area costituisce l'ambito preferenziale ove realizzare il collegamento ecologico con la laguna di Venezia nonché il principale serbatoio di biodiversità.



*La costruzione dei corridoi ecologici del PATI*

- Componenti lineari (Corridoi primari, secondari e terziari locali)  
Sulla base di tali presupposti si è proceduto all'individuazione degli Ambiti territoriali di importanza ambientale, delle Aree preferenziali di forestazione, dei Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche), dei Corridoi ecologici e dei corrispondenti Varchi infrastrutturali. Nel dettaglio tali azioni sono state così articolate.

- a) *Ambiti territoriali di importanza ambientale.* 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.
- b) *Aree preferenziali di forestazione.* 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.
- c) *Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche).* costituiti generalmente da ambiti di interesse naturalistico interessati



*La distribuzione della biodiversità nel territorio del PATI: un'ipotesi di progetto*

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).

- d) *Corridoi ecologici*. Fasce di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta, distinguendoli in:
- 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.
  - corridoi ecologici secondari territoriali: svolgono il ruolo connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali;
  - corridoi ecologici secondari locali: collegano tra di loro i corridoi ecologici primari e secondari territoriali;

- corridoi ecologici terziari locali: svolgono una funzione di connessione locale della rete ecologica.
- e) *Varchi infrastrutturali*. Si tratta dei 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.

#### 4.2.3. LA TUTELA STORICO MONUMENTALE

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PATI ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale: Centri storici, Pertinenze scoperte da tutelare, Percorsi monumentali, Edifici storico testimoniali. Per ciascun elemento invariante sono state definite le seguenti azioni:

- a) *Centri storici*. 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 specifici indirizzi di progettazione urbanistica.
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*. Si tratta delle le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle ville venete soggette a specifica azione di tutela.
- c) *Percorsi monumentali*. Il PATI individua come invariante tre percorsi di valore storico monumentale
  - 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.
  - Il grande asse prospettico che inquadra la Parrocchiale di Santa Maria ad Arzergrande.
  - Il fronte del centro storico di Pontelongo che prospetta sul Fiume Bacchiglione accompagnando il notevole prospetto di Villa Foscarini con una significativa teoria di facciate dell'edilizia minore

- d) *Edifici storico testimoniali*. Sono stati individuati tutti gli edifici storico testimoniali già classificati dalla vigente pianificazione, definendo quattro categorie di tutela (gradi di protezione). Tuttavia, 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 viene disposto l'adeguamento e l'aggiornamento in sede di PI, 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.

### 4.3. L'individuazione delle fragilità

In relazione al tema delle fragilità si è fatto riferimento alle linee guida del Dipartimento di Geologia della Regione Veneto, che, superando il tradizionale concetto di penalità ai fini edificatori, articola la nozione di fragilità del territorio, distinguendo la «Compatibilità geologica» dagli «altri rischi»: frane, dissesti, cave, caratteri idrogeologici.

Nel territorio del PATI le condizioni di fragilità sono relative esclusivamente a caratteri idrogeologici, poiché non vi sono condizionamenti significativi di tipo geologico, ovvero questi sono limitati esclusivamente alle ex cave e zone umide (bosco di Via Breo, zona umida di Brenta Secca), attualmente occupate da vegetazione boschiva e tutelate come invarianti ambientali (nodi). Non è stata redatta quindi la carta della «compatibilità» geologica ma soltanto la carta delle fragilità relativa ai caratteri idrogeologici.

D'altra parte le principali fragilità del territorio sono tutte riconducibili alla sua origine geomorfologica, dovuta principalmente all'azione del fiume Brenta con successive trasformazioni e apporti del corso del Bacchiglione, soprattutto nell'area più prossima alla laguna di Venezia. L'area ha altresì risentito delle opere di trasformazione e bonifica che hanno interessato il margine lagunare ed il sistema idrografico di superficie fin da epoche più lontane – età romana e medioevo – fino alle grandi opere del ridisegno attuato dalla Serenissima, al fine di salvaguardare la laguna dal fenomeno di interrimento, in particolare la realizzazione della Brenta nuova e la riorganizzazione del bacino scolante in laguna. In questa cornice le principali fragilità sono costituite da:

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

Si tratta delle aree classificate dal P.A.I. come «P1 aree a pericolosità moderata, P2 aree a pericolosità media», localizzate in prossimità dei fiumi Brenta e Bacchiglione, e pertanto soggette alle disposizioni di cui all'art. 9, 10 e 11 delle Norme di attuazione del PAI medesimo.

#### 4.3.2. AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

Si tratta di 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 singoli Comuni.

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

Sono state individuate inoltre le aree soggette a rischio idraulico derivante dalla possibile rottura della botte a sifone sottopassante il fiume Brenta a Corte di Piove di Sacco.

### 4.4. Le azioni di trasformazione del territorio

#### 4.4.1. LE AZIONI STRATEGICHE

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

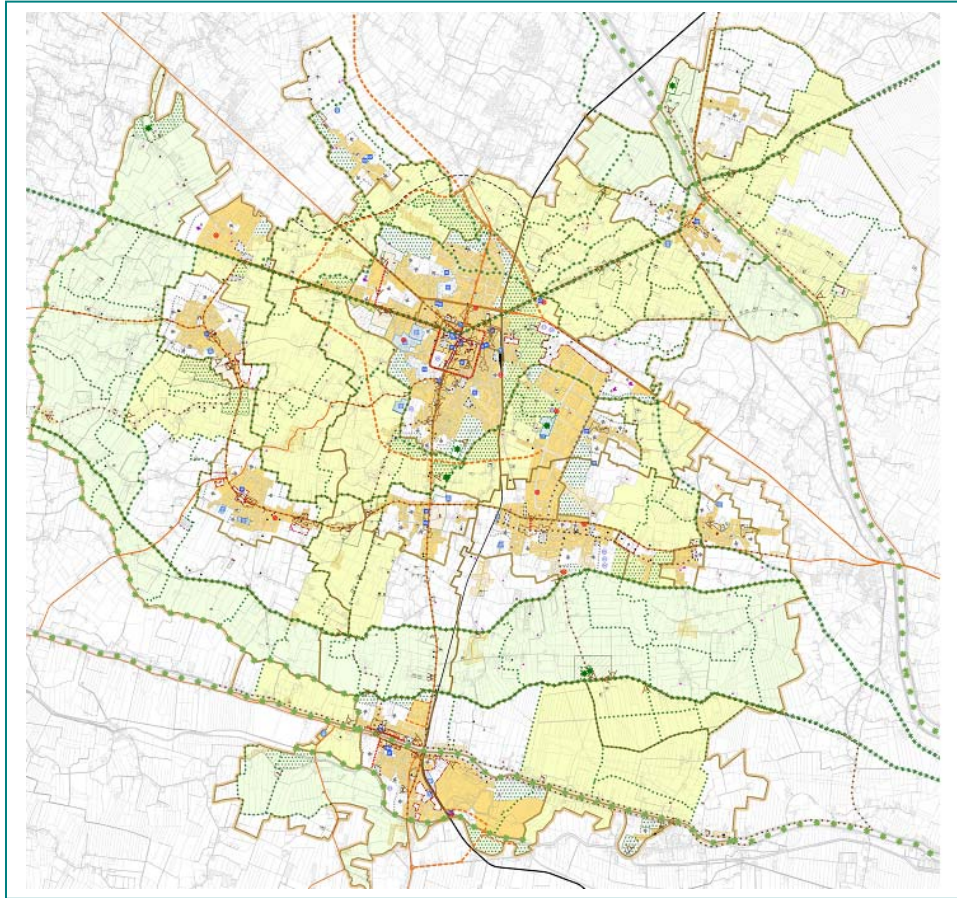
##### *Aree di urbanizzazione consolidata*

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo dei quattro comuni. Sono le aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, potendosi realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano di Interventi. Il PI avrà la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio). Viene assegnato al PI inoltre, la facoltà di individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale rispetto a quelle precisate dal PATI. Si tratta di un'opportunità che è parsa necessaria per consentire ulteriori margini di miglioramento qualitativo del tessuto urbano.

##### *Edificazione diffusa*

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PATI prevede un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di





*La carta della trasformabilità del PATI*

individuare i servizi e le opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione di tali contesti costruiti, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.

*Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale*

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale sono state individuate sulla base di considerazioni sviluppate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico. Si tratta di ambiti all'interno dei quali il PI dovrà indicare, 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. Le principali aree sono localizzate nell'ATO n. 6 (Brugine), nell'ATO n. 34 (Zona Industriale Nord a Piove di Sacco), ATO n. 39 (Arzergrande) e ATO n. 49 e 51 (Pontelongo).

In particolare, all'interno dell'ATO n. 6 (Brugine) è stata individuata 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.

All'interno dell'ATO n. 34 (Zona Industriale Nord a Piove di Sacco) 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
2. Un'area a ridosso della ferrovia, ove è presente un'attività produttiva di grandi dimensioni all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale.

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.

All'interno dell'ATO n. 39 (Creare) è stata individuata 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.

A Pontelongo, all'interno dell'ATO n. 49 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. Mentre all'interno dell'ATO n. 51 è stata perimetrata l'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 di riqualificazione e riconversione*

Il PATI ha individuato 22 aree di riqualificazione e riconversione, definendo azioni volte alla 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.

All'interno delle aree di riqualificazione e riconversione spetta al PI dettare 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 sulla base di limiti specifici definiti dal PATI.

### *Limiti fisici della nuova edificazione*

Costituiscono i limiti non superabili della nuova edificazione, che hanno efficacia 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. All'esterno dei limiti fisici della nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico, nonché quelli previsti per le zone agricole.

### *Linee preferenziali di sviluppo insediativo*

Il PATI individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive, e differenziando quest'ultime in locali e strategiche:

- 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. 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.

In tutti e tre gli ambiti, gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Negli areali di sviluppo insediativo possiamo distinguere tre categorie:

- le aree di nuova formazione;
- le aree già pianificate dai P.R.G. vigenti;
- le aree già destinate a P.e.e.p.

In tutti e tre le categorie è prevista l'attivazione degli strumenti del credito edilizio secondo un dispositivo che incentiva il soggetto attuatore a ricercare i crediti edilizi prodotti all'esterno del campo di intervento. In particolare, per le aree di nuova formazione, 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 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 ædificandi* 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.

Nelle aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dai P.R.G. vigenti precedenti l'entrata in vigore del PATI, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, 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.

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, 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 0,10 mc/mq di *jus ædificandi* per ogni 0,20 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, fino ad un indice territoriale finale di 1 mc/mq, di cui 0,40 mc/mq propri del soggetto attuatore medesimo e 0,60 mc/mq derivanti dal credito edilizio. Almeno il

10% dello *jus ædificandi* dovrà essere destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Nel caso dell'ex nucleo A del Peep di Sant'Anna a Piove di Sacco, già oggetto di una previsione edilizia a carattere intensivo, l'indice territoriale iniziale è elevato a 0,12 mc/mq, mentre l'indice territoriale finale è elevato a 1,2 mc/mq.

Relativamente alla localizzazione delle nuove carature urbanistiche previste dal PI si introduce anche un limite quantitativo alla trasformazione urbanistica (oltre a quello fisico precedentemente discusso). Si precisa infatti che 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, potranno 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.

*Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune*

Si tratta di 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. Il PATI prevede la seguente nuova localizzazione di tali servizi:

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*

Il PATI ammette la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita in tre Ambiti Territoriali Omogenei n. 33, 34 e 35, corrispondenti all'attuale localizzazione della zona di Piazza Grande ad Ovest del centro di Piove di Sacco (ATO 33 *Case*, di tipo urbano a destinazione mista, commerciale, produttiva e residenziale) ed alla zona industriale del Piovese (ATO 34 e 35). La localizzazione delle medie strutture di vendita non è stata precisata, perché non di competenza del PATI.

### *Attività produttive in zona impropria*

Il PATI ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI. Rispetto a tale valutazione il PI indicherà le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire, è affidato al PI, che definirà le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.

Inoltre, il PI definirà la disciplina delle attività esistenti da confermare, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO, stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, 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*

Si stabilisce il principio fondamentale che 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 e non potrà essere in variante al PATI.

### *Allevamenti*

Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi, affidando al PI la definizione cartografica dei 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.

### *Compatibilità ambientale degli interventi edilizi*

Inoltre, per favorire gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale (Bioedilizia) è stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, riservi, 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%. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive saranno determinati dal PI.

### *Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico*

Infine, il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali siti destinati alla localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

## 4.4.2. IL SISTEMA RELAZIONALE

### *Sistema stradale*

L'organizzazione territoriale si appoggia, per il collegamento nord-sud, al tracciato stradale di rilevanza regionale alla 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. Questo schema di base è stato integrato con le nuove previsioni.

### *Viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PATI, in conformità allo specifico accordo programmatico tra gli enti locali territoriali, ha individuato 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.

Nondimeno la realizzazione del nuovo tracciato dovrà avvenire riducendo al minimo gli impatti sul paesaggio attraversato, assicurando la continuità dei corridoi ecologici esistenti e l'integrità degli itinerari paesaggistici interferiti. andranno 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*

Sono stati indicati alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo nel centro urbano di Pontelongo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

### *Sistema ferroviario*

È stato recepito 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 dallo specifico Progetto Preliminare.

#### 4.4.3. TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il PATI ha individuato gli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio. Relativamente alla disciplina del credito edilizio da applicare in zona agricola si rinvia al paragrafo successivo.

## 4.5. DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

### 4.5.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA

Premesso che ormai la perequazione urbanistica è normalmente praticata nella vigente pianificazione di tutti e quattro i comuni, e fermo restando il principio della equa ripartizione di costi e benefici tra tutti i proprietari interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, sono state individuate tre classi operative di perequazione, da precisare in sede di PI: ambiti di perequazione urbanistica semplice, integrata o di carattere ambientale o paesaggistica.

Negli ambiti di Perequazione urbanistica semplice, il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale.

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.

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.



#### 4.5.2. CREDITO EDILIZIO

Si tratta di una delle parti più innovative del PATI che opera nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale ed urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più funzionali a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente. Inoltre, riprendendo iniziative in avanzata fase di sperimentazione in alcuni comuni del Veneto, è stato previsto il credito edilizio finalizzato alla *creazione di habitat naturalistici*, utilizzando la trasformazione urbanistica come circuito virtuoso per la creazione di ambienti naturali. Si tratta in questo caso di localizzare parte dei diritti edificatori complessivi, previsti dal PATI, nelle aree soggette a naturalizzazione (forestazione, creazione di zone umide, ecc), nelle ATO di valore ambientale, condizionandone l'utilizzo concreto alla cessione al demanio comunale delle aree stesse, a rinaturalizzazione avvenuta., ovvero istituendo un vincolo a forestazione della durata di venticinque anni. Condizione fondamentale perché tale azione abbia successo è la preventiva riduzione della quantità dei diritti edificatori previsti nelle aree di trasformazione urbana, affinché l'apporto delle aree in cui è dislocato il credito edilizio risulti strutturale e non marginale.

##### *Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione*

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» individuate dal PATI produce un credito edilizio di 1700 mc. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa 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, nonché previa cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione. Poiché la realizzazione delle nuove superfici boscate è compensata dal riconoscimento del credito edilizio, la cessione delle aree e la realizzazione delle corrispondenti opere non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### *Vincolo di utilizzo a forestazione*

Si tratta di una versione più leggera del credito edilizio, che invece della cessione delle aree prevede l'istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni. tale differenziazione è stata introdotta per consentire la pratica della forestazione anche in aree ambientalmente sensibili (tutta l'area compresa tra i corsi d'acqua Schilla ed Altipiano) ma lontane dai centri abitati, dove l'acquisizione al demanio pubblico risulta meno significativa.

In questo caso, per ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» sia all'interno degli «ambiti territoriali di importanza ambientale» produce un credito edilizio di 300 mc. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano, a carico del soggetto attuatore, nonché previa stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria). Il credito edilizio prodotto potrà essere immediatamente utilizzato per il 50%. 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*

Si consente la trasformazione in credito edilizio, secondo le modalità che saranno definite dal PI, del 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 medesimo. 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*

Si riconosce la formazione di un credito edilizio per 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.) 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%

Il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 15% negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica e del 30% negli ambiti territoriali di importanza ambientale per incentivare l'azione di bonifica delle parti più sensibili del territorio. Si prevede la possibilità di trasformare in credito edilizio anche la parte eccedente la quota immediatamente utilizzabile sulla base della tabella parametrica, al lordo degli incrementi determinati dalla localizzazione in ambiti territoriali di importanza paesaggistica o ambientale, 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 prefissati dal dimensionamento del PATI.

Anche in questo caso, 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 questo caso si tratta di un'opportunità affidata al PI, che potrà individuare 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.

#### 4.5.3. DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Sono previste le normali regole di salvaguardia che si applicano dall'adozione del PATI, precisando gli interventi ammessi (manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali). Si riportano inoltre le norme già definite dalla L.R. 11/2004 sia per i PUA sia per i PRG vigenti.

#### 4.5.4. DEFINIZIONE DELLA NON COMPATIBILITÀ DEI P.R.G. VIGENTI CON IL PATI

È previsto un unico caso di non compatibilità diretta tra disciplina del PATI e pianificazione vigente. Si tratta 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. In questo caso l'approvazione del PATI ne comporta la decadenza. Il PATI ha previsto la nuova disciplina da attuare all'interno delle aree ex Peep con un utilizzo significativo del credito edilizio, ed una contestuale riduzione delle densità previste.

D'altra parte vale la pena di ricordare in questa sede che l'entrata in vigore del PATI comporta l'automatica trasformazione del P.R.G. vigente nel primo Piano degli Interventi. Pertanto oltre a definire chiaramente i termini della compatibilità dei P.R.G. con il PATI è stato necessario procedere ad un'esatta trasposizione della pianificazione vigente nella medesima base cartografica in cui è stato redatto il PATI al fine di verificare sia l'esatta coincidenza dei perimetri della disciplina di zona, sia le quantità previste e non ancora attuate del dimensionamento residenziale e produttivo.

#### 4.6. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

##### 4.6.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PATI:

- 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

Al dimensionamento residenziale 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.

*Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO*

È riconosciuta la possibilità al PI di 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. Inoltre, 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 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.

Inoltre, 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.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti si stabilisce la facoltà del PI di individuare ulteriori specifiche zone destinate al trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria 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. Infine si precisa che 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*

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

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.

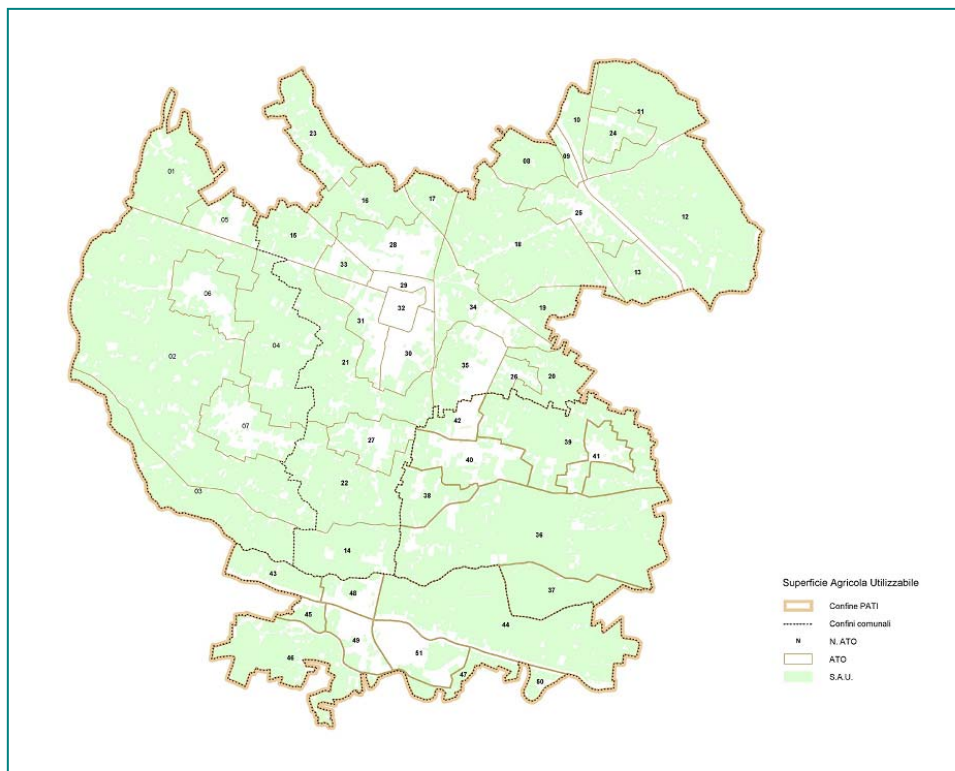
Tali dotazioni minime sono articolate e differenziate dal PATI in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. Il P.I. potrà aumentare le superfici destinate a standard urbanistici assegnate ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15% .

#### *Utilizzo della zona agricola*

In conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/2004 il PATI ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, secondo le seguenti modalità:

- 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

Tale quantità potrà subire un incremento massimo del 10%., in sede di PI.



*La Superficie Agricola Utilizzabile nel territorio del PATI*

## 4.7. Elementi del dimensionamento

Le quantità specifiche del dimensionamento sono descritte nell'allegato alla relazione. In questa sede ne riassumiamo gli elementi fondamentali.

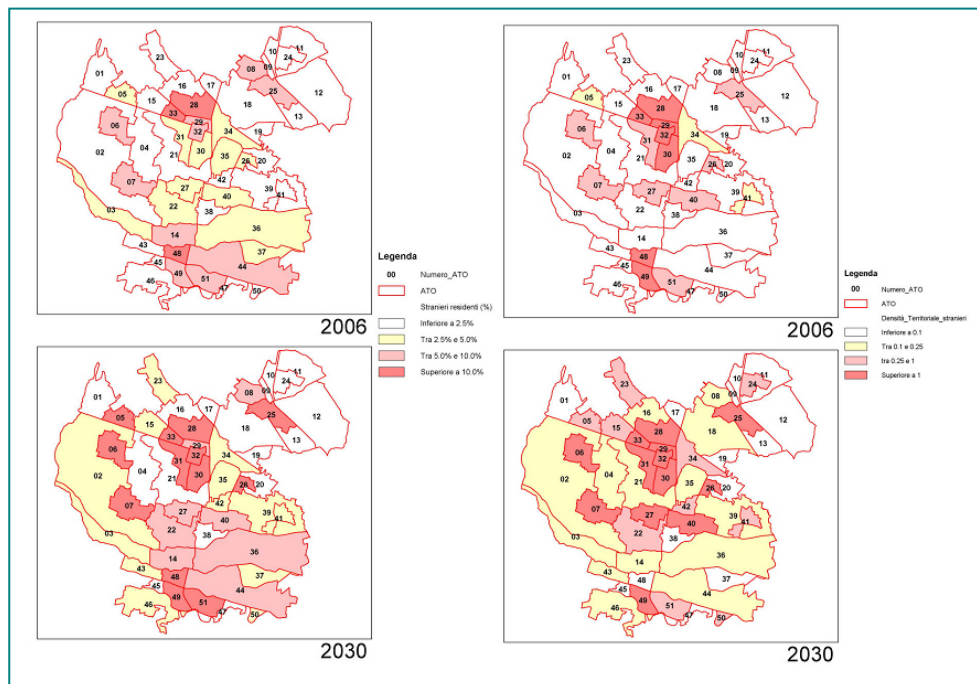
Da un punto di vista demografico attualmente i quattro comuni compresi nel PATI rappresentano poco meno del 4% della popolazione della Provincia di Padova, ed evidenziano una recente tendenza a recuperare quel peso che nel secondo dopoguerra si era progressivamente ridotto (4,42% al 1951, 3,60% al 1981, 3,96% previsto al 2016). Piove di Sacco ha inizialmente accresciuto la sua capacità attrattiva (partita col 51%, ha toccato il 58% nei primi anni 1980) per attestarsi ora intorno al 55%. Negli ultimi vent'anni è stato il comune di Brugine a mostrare una maggiore dinamicità demografica, risalendo dal 15% al 20%, mentre solo recentemente si nota ad Arzergrande e Pontelongo una ripresa dei valori demografici. Le previsioni del PATI rafforzano quest'ultime tendenze, prospettando il raggiungimento della soglia del 15% per i comuni di Arzergrande e Pontelongo, il mantenimento del 20% per Brugine, mentre Piove di Sacco si conferma sopra il 51%.

La soglia di saturazione della curva di interpolazione della popolazione (di lungo periodo) si prevede possa stabilizzarsi intorno ai 38.000 unità. Per l'immediato (i prossimi dieci anni) è ragionevole prevedere un incremento di circa 1.700 persone (popolazione attuale 33.242, a dicembre 2006); mentre per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione. Tuttavia, a causa della riduzione progressiva della composizione media dei nuclei familiari, si prevede che numero di famiglie aggiuntive, nei prossimi 10 anni oscillerà intorno alle 1.500 unità: valore equivalente a quello degli abitanti aggiuntivi precedentemente determinati (1.700), ma inferiore al numero di nuove famiglie prodottosi nell'ultimo decennio (circa 1.900).

Considerando che ad ogni nuova famiglia dovrà corrispondere un nuovo alloggio occupato, possiamo dunque stimare, in prima battuta, in circa 1.500 nuovi alloggi il fabbisogno abitativo dei comuni dell'area del PATI, derivante dalla dinamica delle famiglie nei prossimi dieci anni. Se teniamo conto poi, che l'invecchiamento della popolazione e l'incremento del reddito concorrono a determinare un maggior consumo di spazio pro-capite, e che una parte delle nuove abitazioni va a compensare la perdita dovuta ai fenomeni di erosione che interessano il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali, alloggi non occupati), e consideriamo che questa componente incida per un valore che tende a stabilizzarsi intorno al 10%, indice fisiologico non più comprimibile (150 nuovi alloggi), otteniamo un fabbisogno abitativo complessivo di circa 1.650 nuovi alloggi.

### 4.7.1. GLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI

In nuovo carico insediativo è pari a 12.447 nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante), di cui 7.714 già localizzati nelle aree previste



*Le densità territoriali dei residenti e degli stranieri nel territorio del PATI*

dai P.R.G. vigenti, e 4.733 relativi alle nuove previsioni del PATI. Mentre nelle previsioni dei P.R.G. vigenti il ruolo di Brugine è sostanzialmente sottostimato (8% degli abitanti teorici rispetto al 20% dei residenti) con il carico insediativo aggiuntivo contenuto nel PATI si ottiene un riequilibrio più generale: Arzergrande e Pontelongo si attestano intorno al 20% della previsione globale, conservando significativi margini di crescita, Brugine si passa al 17% e Piove di Sacco mantiene il 44% del nuovo carico insediativo.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle 45.557 unità. Rispetto alla soglia dei 38.000 abitanti, definita in via teorica, bisogna osservare che il carico insediativo si riduce significativamente se viene valutato sulla base del parametro locale di 327 mc/abitante (7.229 nuovi abitanti), riportando il carico insediativo totale più vicino alla soglia di saturazione teorica (40.339). Inoltre, va evidenziato che, data la morfologia del costruito dei centri abitati, le nuove aree messe in campo hanno una dimensione congrua per definire un assetto organico del territorio, compatibile con i costi complessivi d'urbanizzazione, evitando di lasciare inutili interstizi che si rivelerebbero successivamente di difficile urbanizzazione.

Bisogna tener conto, infine, del valore strategico delle nuove aree residenziali, dislocate soprattutto in funzione di un assetto territoriale più generale, attentamente relazionato con il nuovo sistema della viabilità, soprattutto in funzione delle relazioni tra il centro di Piove di Sacco e gli altri centri urbani, disposti a corona lungo il percorso del Medoacus, oltre la cintura del Grande Ring.



Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 709.926 mc aggiuntivi previsti dal PATI, 600.238 sono localizzati negli areali di nuova espansione (247.157 direttamente e 353.081 indirettamente, mediante la procedura del credito edilizio. La quota residua attiene ad interventi di riqualificazione nelle aree centrali (in prevalenza attività produttive da trasferire).

Relativamente all'Edilizia Residenziale pubblica, è stato introdotto direttamente l'obbligo dell'E.R.P. per le aree ex P.e.e.p di Piove di sacco (minimo 10%), individuando nel P.I. il livello di previsione adeguato alla determinazione della quota minima da garantire nei Piani Urbanistici Attuativi. Mentre nelle restanti aree di espansione sarà facoltà del PI indicare le aree di perequazione integrata all'interno delle quali saranno fissate quote ulteriori di Edilizia Residenziale pubblica.

## 5. Contenuti del PATI in riferimento all'art. 13 della lr 11/2004

I contenuti del PATI sono regolati dall'art. 13 della lr 11/2004. Per consentire un rapido riscontro tra il disposto dell'art. 13 e i contenuti specifici del PATI è stata redatta la seguente tabella:

<b>Art. 13 lr 11/2004</b>	<b>Norme di Attuazione</b>	<b>Cartografia</b>
a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;	Vedi quadro conoscitivo	Vedi quadro conoscitivo
b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, 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;	Art. 9 Le invarianti di natura idrogeologica Art. 10 Le invarianti di natura paesaggistica <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica</li> <li>- Contesti figurativi</li> <li>- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico</li> <li>- Quadri paesaggistici</li> <li>- Coni visuali</li> </ul> Art. 11 Le invarianti di natura ambientale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti territoriali di importanza ambientale</li> <li>- Aree preferenziali di forestazione</li> <li>- Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche)</li> <li>- Corridoi ecologici</li> <li>- Varchi infrastrutturali</li> </ul> Art. 12 Le invarianti di natura storico-monumentale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centri storici</li> <li>- Pertinenze scoperte da tutelare</li> <li>- Percorso monumentale</li> </ul> Edifici con valore storico-Testimoniale	Tav. 2a Carta delle invarianti idrogeologiche; Tav. 2b Carta delle invarianti: paesaggistiche, ambientali, storico monumentali, infrastrutturali;

<p>c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche - Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale</p>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;</p>	<p>Non presenti nel territorio</p>	<p>Non presenti nel territorio</p>
<p>e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;</p>	<p>Non presenti nel territorio</p>	<p>Non presenti nel territorio</p>
<p>f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c);</p>	<p>Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Utilizzo della zona agricola</p>	<p>-</p>
<p>g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;</p>	<p>Art. 7 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore - Aree a scolo meccanico - Aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione - Macchie boscate Art. 13 Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico</p>	<p>Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale; Tav. 3 Carta delle fragilità: rischio idraulico;</p>

<p>h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;</p>	<p>Art. 6 Vincoli paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- Corsi d'acqua e relative fasce di tutela</li> <li>- Vincolo archeologico</li> <li>- Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- Ville Venete</li> </ul> <p>Art. 7 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti naturalistici di livello regionale</li> <li>- Aree a scolo meccanico</li> <li>- Aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione</li> <li>- Macchie boscate</li> <li>- Centri storici</li> </ul> <p>Art. 8 Altri vincoli</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasce di rispetto stradali</li> <li>- Fasce di rispetto ferroviarie</li> <li>- Fasce di rispetto dall'oleodotto</li> <li>- Fasce di rispetto dal metanodotto</li> <li>- Fasce di rispetto degli elettrodotti</li> <li>- Fasce di rispetto cimiteriali</li> <li>- Fasce di rispetto dai Depuratori</li> <li>- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale</li> <li>- Zone di tutela relative all'Idrografia principale</li> <li>- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</li> </ul>	<p>Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;</p>
<p>i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;</p>	<p>Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard</li> </ul>	<p>-</p>

<p>j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza</li> <li>- Grandi strutture di vendita</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiti fisici della nuova edificazione</li> <li>- Compatibilità ambientale degli interventi edilizi</li> </ul> <p>Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO</li> </ul> <p>Art. 22 – 72 Disciplina specifica di ciascun ATO</p>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Linee preferenziali di sviluppo insediativo</li> <li>- Aree di riqualificazione e riconversione</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;</p>	<p>Art. 17 Perequazione urbanistica</p> <p>Art. 18 Credito edilizio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione</li> <li>- Vincolo di utilizzo a forestazione</li> <li>- Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione</li> <li>- Interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola</li> <li>- Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali</li> </ul>	<p>-</p>

<p>n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività produttive in zona impropria</li> <li>- Sportello unico per le attività produttive</li> <li>- Allevamenti</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di urbanizzazione consolidata</li> <li>- Edificazione diffusa</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>

<p>q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche - Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico</p>	<p>-</p>
<p>r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.</p>	<p>Norme di Attuazione</p>	<p>-</p>