



P.A.T

ai sensi dell' art. 14 LUR 11/2004

Comune di Megliadino San Vitale
Regione del Veneto
Provincia di Padova

Elaborato B.06C

Adozione:
Approvazione:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Relazione sintetica di progetto
Settembre 2022

Comune di Megliadino San Vitale
Sindaco – dott.ssa Silvia Mizzon

Responsabile del Procedimento: arch.Tommaso Girardi

Progettista:
GianLuca Trolese – urbanista

Gruppo di lavoro:
Studio Agronomico: Giacomo Gazzin – agronomo
Studio Geologico: Filippo Baratto - geologo
Compatibilità idraulica: Filippo Baratto - geologo





RELAZIONE DI PROGETTO

elaborato B.06C

1. OBIETTIVI STRATEGICI E SCELTE STRUTTURALI DEL PAT IN RIFERIMENTO AL PATI.....	4
1.1 La costruzione del quadro conoscitivo.....	6
1.2 Il percorso concertativo.....	9
2. IL PROGETTO DEL PAT.....	11
2.1 Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei (ATO) e specifici obiettivi	12
2.2 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	19
2.3 Carta delle Invarianti.....	24
2.4 Carta delle Fragilità	27
2.5 Carta delle Trasformabilità	30
3. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO	37
3.1 Le previsioni decennali relative al sistema insediativo.....	37
3.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali	38
3.3 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi	39
3.4 La determinazione delle aree a servizi nel PAT.....	40
3.5 Il dimensionamento urbanistico e la suddivisione per ATO	41
3.6 Quantità massima di consumo di suolo ammessa cui alla LR. 14/2017	42



1. OBIETTIVI STRATEGICI E SCELTE STRUTTURALI DEL PAT IN RIFERIMENTO AL PATI

La legge regionale 11/2004 prevede che:

- la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel PAT ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- il PAT è lo strumento di pianificazione che ha il compito di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale; analogamente il PATI è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni;
- il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili;

la Giunta comunale ha elaborato un "documento preliminare" contenente, in particolare:

1. gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
2. le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

L'Amministrazione comunale, quindi, ha deciso di avviare il confronto con i cittadini e portatori di interessi sin dalle prime fasi del lavoro di formazione del primo PAT comunale con l'obiettivo di informare e di raccogliere indicazioni, richieste e segnalazioni che potessero contribuire ad integrare il "documento preliminare" medesimo tramite la raccolta di ulteriori esigenze, bisogni e proposte.

A partire dal 05.03.2010 (incontro informativo con i Professionisti che operano nel territorio) sono seguiti incontri con i cittadini / portatori di interessi per illustrare i temi principali e le metodologie operative che caratterizzano la formazione del PAT.

Con DCC. 24 del 30.04.2009 è stata effettuata la presa d'atto del documento preliminare e relazione ambientale preliminare ha adottato tutta la documentazione necessaria ai fini dell'attivazione del procedimento di redazione e di approvazione del PAT comunale, aggiornando la nomenclatura relativa alla relazione ambientale con "rapporto ambientale preliminare", quindi dando avvio al procedimento di VAS.

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



Le componenti messe in gioco con il PAT sono di tipo strategico e strutturale, ove:

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

Il PAT del Comune di Megliadino San Vitale definisce, quindi, la struttura compatibile nella quale integrare i seguenti sistemi (come indicati nel "documento preliminare"):

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

recuperando quanto già specificatamente definito dal PATI del "Montagnanese", con particolare riferimento a:

- sistema ambientale;
- difesa del suolo;
- paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico;
- servizi a scala territoriale;
- settore turistico - ricettivo;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
- attività produttive;
- sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.



1.1 La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo, previsto all'articolo 10 della LR 11/2004 rappresenta la base operativa del PAT, esso comprende tutto il complesso delle informazioni necessarie a rappresentare lo stato di fatto della pianificazione territoriale. La predisposizione di tale documento è quindi uno strumento necessario per individuare il grado di vulnerabilità, le condizioni di fragilità ambientale e di criticità nei confronti delle risorse del territorio. Le specifiche fornite nella lettera f) degli atti di indirizzo, ai sensi dell'art. 50 della LR. 11/2004, indicano che il quadro conoscitivo deve essere costituito secondo una lettura a matrice del territorio stesso.

Per la costruzione informatica dei dati si sono comunque utilizzati documenti resi disponibili dalla Regione Veneto, relativi alla codifica ed alle caratteristiche geometriche dei dati stessi.

Per il reperimento del materiale cartaceo sono quindi stati contattati la Regione Veneto, la Provincia di Padova, l'ARPAV, e l'ISTAT.

Poiché talvolta, è stato possibile acquisire solamente materiale cartaceo, si è provveduto a digitalizzare i dati necessari (shape-file georeferenziati) al fine della redazione del QC.

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali.

In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

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

Aggiornare la carta tecnica regionale - Geo Database - con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2018 e google+maps 2021), e indicazioni specifiche inviate e raccolte dall'ufficio comunale soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili;

Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzioni materiali mancanti.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV presenti nel geoportale regionale.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV presenti nel geoportale regionale. per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.



MATRICE 04 –ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti all'ARPAV, dalla Provincia di Padova, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua, dal Piano Regionale di Tutela, dal Piano delle Acque Comunale;
- Individuare la rete idrografica superficiale;
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Padova, Comune, interpretazione di foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Padova.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Litologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio;

La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2014 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno e la carta delle caratteristiche chimico fisiche dei suoli.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Padova oltre alla acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT. Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna;



MATRICE 07– PAESAGGIO

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento degli elementi ambientali con caratteristiche paesaggistiche;

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico;
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale;
- Individuazione delle presenze di siti archeologici da salvaguardare e tutelare.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dal Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire i piani di zonizzazione acustica del comune;
- Individuare gli oleodotti e elettrodotti e la relativa fascia di rispetto;

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto;
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune;
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata;
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci;
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.



1.2 Il percorso concertativo

Il percorso di concertazione ha visto incontri pubblici, rivolti a tutta la cittadinanza, per la divulgazione e comunicazione dei temi in oggetto, con anche le indicazioni per la presentazione di eventuali contributi od osservazioni in merito, ma anche manifestazioni di interesse, ovvero richieste e segnalazioni in merito alle problematiche della pianificazione comunale.

Già con la deliberazione di consiglio comunale n. 24 del 30/04/2009, con la quale viene adottato il Documento Preliminare, il Rapporto Ambientale Preliminare e lo schema di Accordo di Pianificazione dando contestualmente avvio al procedimento di concertazione e partecipazione (ai sensi degli artt. 5,15 della LR. 11/2004) e successiva deliberazione di consiglio comunale n. 74 del 19/07/2011 con la quale è stato rettificato il procedimento di formazione del PAT con la procedura ordinaria cui art. 14 della LR. 11/2004.

La commissione VAS ha espresso indirizzi e prescrizioni da ottemperare della redazione del rapporto ambientale con parere della commissione VAS n. 80 del 16.12.2021.

In sintesi i momenti del processo di consultazione e partecipazione sono:

- Incontro pubblico del 5.03.2010 Presentazione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale;
- Incontro pubblico dl 12.03.2010 Presentazione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale;
- Incontro pubblico dl 19.03.2010 Presentazione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale;
- Avviso per presentazioni eventuali manifestazioni di interesse alla stesura del PAT. È stato inoltre predisposto un modulo di concertazione per la presentazione dei contributi concertativi da parte dei cittadini e associazioni.



I documenti di piano (DP e RAP) sono stati messi a disposizione di chi volesse consultarli nel sito istituzionale del comune (nell'apposita sezione "PAT on line") e sulle bacheche comunali sono stati pubblicati i vari avvisi relativi agli incontri di concertazione.

In seguito sono state presentate 58 manifestazioni di interesse di cui 3 sono state considerate attinenti per i contenuti di carattere generale che sono stati particolarmente utili nella formazione del progetto di PAT. Tutte le altre manifestazioni contenevano contenuti di carattere privatistico da trattare attraverso il piano degli interventi.

Alla luce degli incontri programmati, dei contributi pervenuti sia in forma scritta che durante le discussioni pubbliche risulta sostanzialmente condivisa l'impostazione generale e gli obiettivi che il Documento Preliminare (DP) si pone.

Le indicazioni e i contributi emersi nella fase di concertazione risultano coerenti con il DP, e pur nella diversità e specificità dei punti di vista, emerge una corrispondenza tra le scelte e gli obiettivi strategici fissati nel DP con le esigenze/aspettative emerse in fase di concertazione.

A conclusione della fase partecipativa si è ritenuto di non dover apportare ulteriori modifiche al Documento Preliminare ma di completare il processo di elaborazione del PAT tenendo in ampia considerazione i contributi e le segnalazioni/precisazioni ricevute nella fase di concertazione e seguendo le indicazioni riportate nella presente relazione.

Con delibera di giunta comunale 8/2022 è stata presa l'atto della conclusione della fase di concertazione, consultazione e partecipazione sui contenuti del documento preliminare alla progettazione del P.A.T..



2. IL PROGETTO DEL PAT

La base da cui ha preso avvio il progetto del PAT è costituita dal quadro conoscitivo del territorio da pianificare, ad esso pertinente, con particolare riguardo: alla situazione socio-economica; alla composizione demografica; alla struttura e distribuzione dell'edificato storico vincolato e di interesse sovracomunale; alla localizzazione, verifica e consistenza delle ZTO di tipo "D" esistenti e programmate; alla verifica della consistenza e criticità del sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità; alle valutazioni ambientali, paesaggistiche-storiche e agli aspetti geomorfologici.

Al fine di poter disporre delle numerose informazioni necessarie alla formazione, per la prima volta, di un Quadro Conoscitivo unitario, completo delle informazioni richieste dalla LR. 11/2004 e relativi atti di indirizzo, indispensabili per una corretta progettazione del PAT.

Il progetto del PAT, quindi, è il risultato di un processo complesso, ampiamente dibattuto, concertato e mediato, sintetizzato – ai sensi dell'art. 13, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – negli elaborati di Piano di seguito elencati:

B.01	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	1:10.000
B.02	Carta delle invarianti	1:10.000
B.03	Carta delle fragilità	1:10.000
B.04	Carta della trasformabilità	1:10.000
B.04.1	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	1:10.000
B.05	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	1:10.000
B.06A	Relazione di progetto	descrittivi
B.06B	Dimensionamento	descrittivi
B.06C	Relazione sintetica di progetto	descrittivi
B.07	Norme Tecniche di Attuazione	norme
B.08	Relazione Banche Dati	descrittivi
B.09	DVD-Rom Quadro Conoscitivo	dati
C.01.01	Pianificazione sovraordinata: PTRC del Veneto	Scale varie
C.01.02	Pianificazione superiore: Quadro Provinciale "sistema insediativo-infrastrutturale"	Scale varie
C.01.03	Pianificazione superiore: Quadro Provinciale - estratti	Scale varie
C.01.04	Pianificazione superiore: Infrastrutture e trasporti a scala regionale	Scale varie
C.01.05	Pianificazione sovraordinata: PATI del Montagnanese	Scale varie
C.01.06	Pianificazione sovraordinata: PATI del Montagnanese estratti	Scale varie
C.01.07	La tematizzazione degli interventi: Scenari strategici da P.A.T.	Scale varie
C.02.01	Stato di attuazione delle ZTO "C" residenziali, "D" produttive e	1:10.000



ZTO "F" aree a standard		
C.03.01	Carta litologica	1:10.000
C.03.02	Carta idrogeologica	1:10.000
C.03.03	Carta geomorfologica	1:10.000
C.03.04	Carta della compatibilità geologica e del dissesto idrogeologico	1:10.000
C.03.05	Relazione Geologica	descrittivi
C.04.01	Carta di analisi della superficie agricola utilizzata S.A.U.	1:10.000
C.04.02	Carta di analisi dell'uso del suolo agricolo	1:10.000
C.04.03	Carta di analisi del paesaggio agrario	1:10.000
C.04.04	Carta di analisi della rete ecologica	1:10.000
C.04.05	Carta di analisi delle strutture agricole produttive	1:10.000
C.04.06	Carta di analisi della classificazione agronomica dei suoli	1:10.000
C.04.07	Studio agronomico - relazione tecnica	descrittivi
V.01.01	Relazione conclusiva agli esiti della concertazione	descrittivi
V.01.02	Rapporto Ambientale	descrittivi
V.01.03	Sintesi non tecnica	descrittivi
V.01.04	Carta della coerenza PAT e PRG vigente	descrittivi
V.02.01	Valutazione di compatibilità idraulica	descrittivi

2.1 Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei (ATO) e specifici obiettivi

Il PAT provvede a suddividere il territorio di Megliadino San Vitale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), ossia in porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

Gli ambiti territoriali omogenei in cui è suddiviso il territorio sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo; a tali porzioni di territorio il PAT attribuisce i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, coerentemente con gli strumenti di pianificazione di livello superiore, definisce i criteri utili ad individuare le principali linee di sviluppo degli insediamenti, in



considerazione delle specifiche peculiarità del territorio, degli elementi che emergono dall'analisi del patrimonio socio-economico e delle dinamiche territoriali.

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

In coerenza con il PTRC e il PTCP il PAT provvede a:

- a) incentrare la pianificazione sulla tutela e limitazione del consumo del territorio:
 - recependo la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4 co.2. a) della LR. 14/2017 deliberato con DGR. 668/2018 e approvata con variante al PRG cui DCC. 31 del 30.11.2021;
 - definendo, per il sistema insediativo in generale, le aree di trasformazione previste dal PAT "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" o delle aree di "urbanizzazione programmata compatibile" (residenziali e produttive), ossia delle zone di espansione del PRG vigente, assoggettate a strumento urbanistico attuativo (PUA) non ancora approvato dal Consiglio Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del PAT e confermate dallo stesso;
 - prevedendo, per il sistema insediativo produttivo, eventuali nuove zone di espansione solo in aree contigue al tessuto insediativo produttivo esistente in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo" relative all'ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare (rif.: "Carta della Trasformabilità" (Tav. A.4) del PATI del Montagnanese, art. 12.5 delle N.T. del PATI);
 - comprendendo all'interno del fabbisogno complessivo di nuove volumetrie residenziali stabilite dal dimensionamento del PAT anche la volumetria derivante dal recupero-trasformazione- completamento del tessuto edilizio esistente;
 - prevedendo la ri-marginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
 - prevedendo la ri-funzionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;



- prevedendo il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici strumenti di riqualificazione a garanzia della qualità urbana ed architettonica;
- b) riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;
- c) incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;
- d) organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate e i luoghi di servizio alla popolazione.

Il PAT, per tramite del PI, individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi, sulla base dei seguenti criteri che dovranno trovare applicazione nel Piano operativo:

- e) verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente – in attuazione delle finalità di cui all'art. 2 co. 1 d), della LR. 11/2004 – dando atto degli esiti di tale verifica nella "relazione programmatica" del PI;
- f) a seguito della verifica di cui alla precedente lett. a), qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:
 - alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo (in rapporto alla "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di Megliadino San Vitale, fissata in 4,83 ha) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo;
 - all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica; la procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR. 11/2004 e in sede di adozione dello strumento il Comune dà atto



dell'avvenuto espletamento delle procedure espletate e degli esiti delle stesse;

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

Il PAT fissa le seguenti prescrizioni in base alle quali il PI dovrà consolidare le scelte urbanistiche e sviluppare l'attività di valutazione informativa della fase operativa:

- a) in funzione della natura, localizzazione e dimensione dell'intervento dovranno garantire le seguenti funzioni:
 - microlaminazione e filtro delle acque meteoriche;
 - mitigazione con barriere verdi verso le aree esterne;
 - miglioramento microclimatico e riduzione delle isole di calore;
- b) per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di trasformazione urbanistica, dovranno essere previste regole che contemplino la promozione di tipi insediativi ed edilizi coerenti con i caratteri del paesaggio storico, la morfologia del territorio e l'assetto degli insediamenti, ed in particolare:



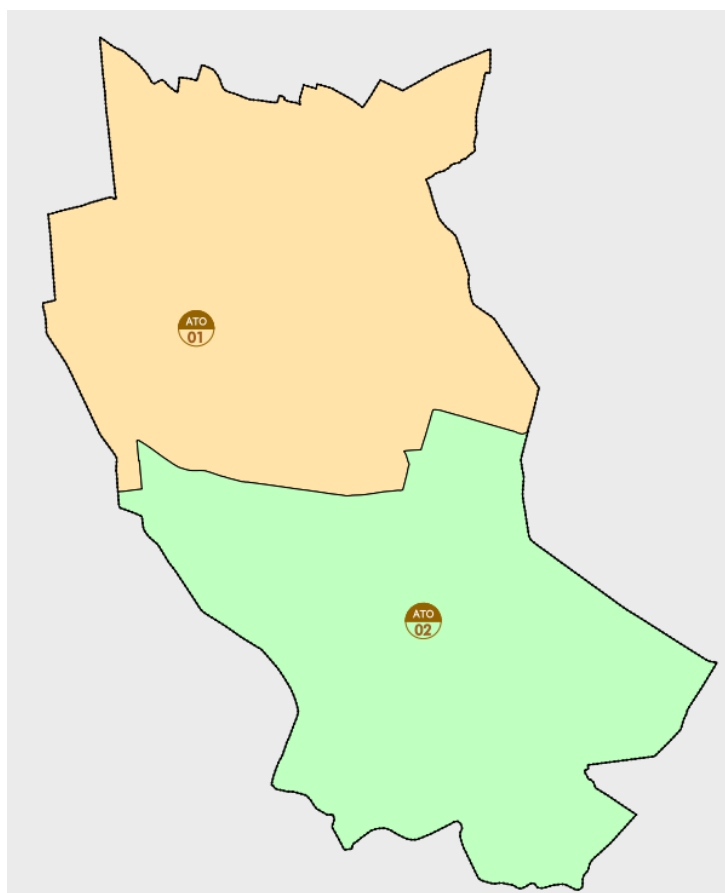
- nei casi in cui si intervenga con completamenti edilizi e/o saturazione di lotti interclusi, dovranno essere individuati parametri urbanistici e regole morfologiche coerenti con gli insediamenti esistenti,
- nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento ecosistemico e paesistico dell'intervento.

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

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

Il territorio di Megliadino San Vitale viene suddiviso in:

- **ATO 1 - Valore residenziale e produttivo del capoluogo**
Si sviluppa nella parte a nord del territorio comunale in corrispondenza del Capoluogo comprendendo il relativo centro abitato e la zona industriale;
- **ATO 2 - Agricola paesaggistica e ambientale delle valli di Megliadino**
Si sviluppa nella parte a sud del territorio comunale, adiacente al Capoluogo, e include la parte a vocazione agricola del territorio.



estratto: B04.1 - ATO
di PAT

Principali obiettivi

previste per l'ATO 1 - Valore residenziale e produttivo del capoluogo:

- potenziare nel quadro generale di struttura il Capoluogo, consolidandone il ruolo preferenziale di polo abitativo, anche in termini di servizi legati alla residenza;
- garantire una adeguata offerta di servizi alla residenza, anche in termini di aree attrezzate a verde e parcheggi, confermandone l'impianto sul territorio e valorizzando le connessioni attraverso una trama di percorsi ciclo-pedonali questi ultimi funzionali a divenire una vera e propria rete per la mobilità alternativa alla viabilità locale;
- avviare un processo sinergico tra le attrezzature del sistema dei servizi favorendone l'accessibilità e l'integrazione;
- potenziamento e completamento delle zone produttive esistenti;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere rilocalizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;



- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

Principali obbiettivi previste per l'ATO 2- Agricola paesaggistica e ambientale delle valli di Megliadino:

- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ilocalizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;
- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra centro urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- il sistema produttivo agricolo, quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- garantire la peculiare vocazione agricola del territorio: assicurando agli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie; limitando le attività extra agricole al solo utilizzo degli edifici residenziali esistenti e di quelli non più funzionali entro limiti dimensionali adeguati;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;



- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

2.2 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

La Tav. 1 del PAT è ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio, derivanti da norme nazionali e dalla pianificazione di livello superiore, in particolare del PTRC 2020, PTCP e PGRA.

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

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

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

In particolare le classi che formano la Tavola B01 sono le seguenti:

VINCOLI

Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 e relative adiacenze:

- villa Mussato Zaglia Adolfatto;



- chiesa materna in via XVIII Aprile 1;
- scuola primaria "G. Marconi"
- municipio;
- cimitero
- chiesa S. Maria dell'Anconese;
- idrovora Vampadore;

Vincolo paesaggistico - art. 142 del DLgs. 42/2004:

- scoli Nuovo Correr, Urbana, Casale e Dugale;
- fiume Gorzone e fiume Fratta;
- scolo Vampadore;
- fiumicello di Montagnana

Vincolo paesaggistico - art. 142 DLgs. 42/2004, usi civici:

- sono tutti quei terreni definiti ai sensi della LR. 31 del 22/07/1994 che i componenti di una collettività delimitata territorialmente hanno il diritto di utilizzare per il soddisfacimento dei loro bisogni essenziali attraverso l'esercizio degli usi collettivi di pascolo, legnatico, rifabbrico

Aree archeologiche:

- case le Grame - via Bovoline;
- S.Maria dell'Anconese - Case Casumaro;
- Catene;
- Case Scaglione - Lazzaretto;
- Valli S. Vitale.

Vincolo sismico:

- L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi della DGR. 244 del 09.03.2021.

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Centri storici:

- (n.2) capoluogo Megliadino San Vitale;
- località via Anconese.



Aree a pericolosità Idraulica in riferimento al PGRA:

- P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle Norme di Attuazione del PGRA);

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO – FASCE DI RISPETTO

Cimiteri – fasce di rispetto:

- centro di Megliadino San Vitale;
- delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale come indicate del PRG vigente, nonché a titolo ricognitivo la fascia di rispetto di 200 m. di cui RD. 1265/1934.

Viabilità – fasce di rispetto

- le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di protezione e rispetto;

Idrografia – fasce di rispetto idrauliche:

- le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico;

Oleodotto/Metanodotto – fasce di rispetto:

- trattasi della linea e relative 3 tubazioni (etilene, prodotti chimici, propilene) e relativa fasce di tutela generati da oleodotto/metanodotto, linea Porto Marghera - Mantova;

Elettrodotto – fasce di rispetto:

- trattasi della linea dell'elettrodotto Este - Casale di Scodosia con potenza 132 Kv e relativa distanza di prima approssimazione DPA;

Strutture destinate ad allevamento ed allevamenti zootecnici intensivi – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

- trattasi dell'individuazione degli allevamenti zootecnici potenzialmente generatori di vincolo per la determinazione delle relative fasce di rispetto;

Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR. 11/2004:

- i corsi d'acqua, nonché le aree ad essi adiacenti e la relativa fascia di tutela di profondità di almeno m. 100 dall'unglia esterna;;



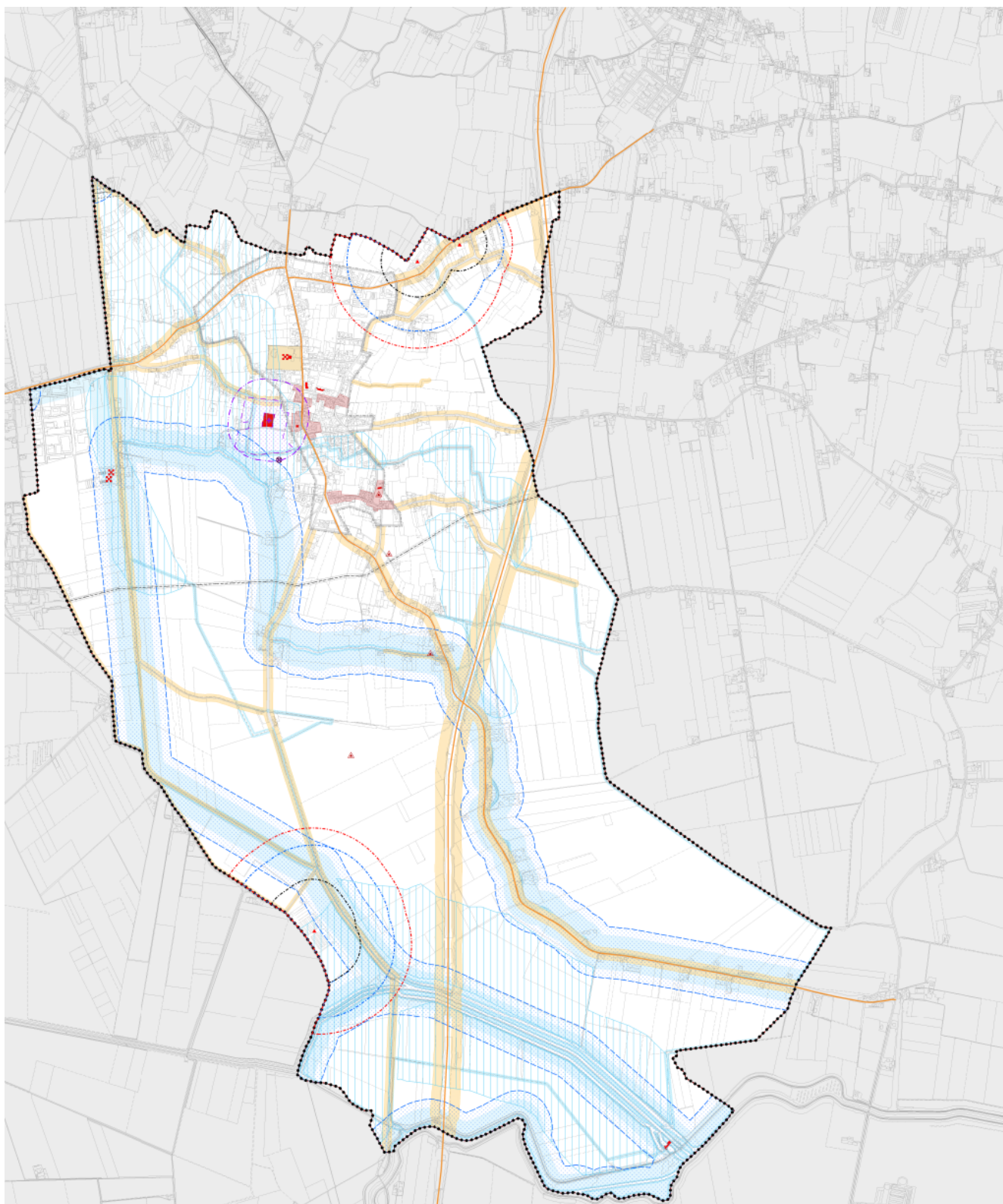
ALTRI VINCOLI

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – criteri di localizzazione e fasce di rispetto:

- trattasi della individuazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e della definizione dei criteri di localizzazione degli stessi.

Ville Venete catalogate dall'istituto regionale ville venete

- Ca' La Comuna (villa veneta e Architetture del Novecento);
- Villa Mussato, Andolfatto Zaglia Casalini (villa veneta e Architetture del Novecento).



estratto: B01. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

2.3 Carta delle Invarianti

La tavole B02 raggruppa le risorse territoriali morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono un'importante guida nelle scelte della pianificazione territoriale.

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

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

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

La tavola indica:

INVARIANTI PAESAGGISTICHE

Invarianti di natura paesaggistica:

- gli elementi lineari vegetali (siepi e filari);
- i coni visuali;
- la rete degli itinerari storico testimoniale e paesaggistico:
 - 1) Itinerario tra Frassine e Adige;
 - 2) Itinerario Fratta-Gorzone;
 - 3) Itinerario sistemazione agrarie della bonifica;
- la rete degli itinerari ciclopeditoni;
 - 5) itinerario di relazione locale.

Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici (progetto bonifiche e tenute storiche):

- a recepimento di quanto indicato nel PTCP, gli ambiti di paesaggio caratteristico nel territorio della Bassa Padovana relativamente al "progetto bonifiche e tenute storiche" dove le sistemazioni agrarie sono ancora leggibili nell'integrità dell'organizzazione e della suddivisione dei suoli, dei sistemi insediativi, di manufatti architettonici (spesso idraulici), delle trasformazioni fondiari, del recupero delle aree umide, grazie alla permanenza temporale di tenute storiche o agli interventi unitari e secolari di bonifica;



INVARIANTI AMBIENTALI

Invarianti di natura ambientale:

- idrografia principale definita in particolare dal fiume Fratta e canale Vampadore, Fiumicello;
- aree ad alta naturalità sottoposte o da sottoporre a regime di protezione - beni vallivi (PTCP);
- aree di connessione naturalistica (buffer zone);
- stepping stone;
- corridoi ecologici;
- golene.

INVARIANTI STORICO-TESTIMONIALI

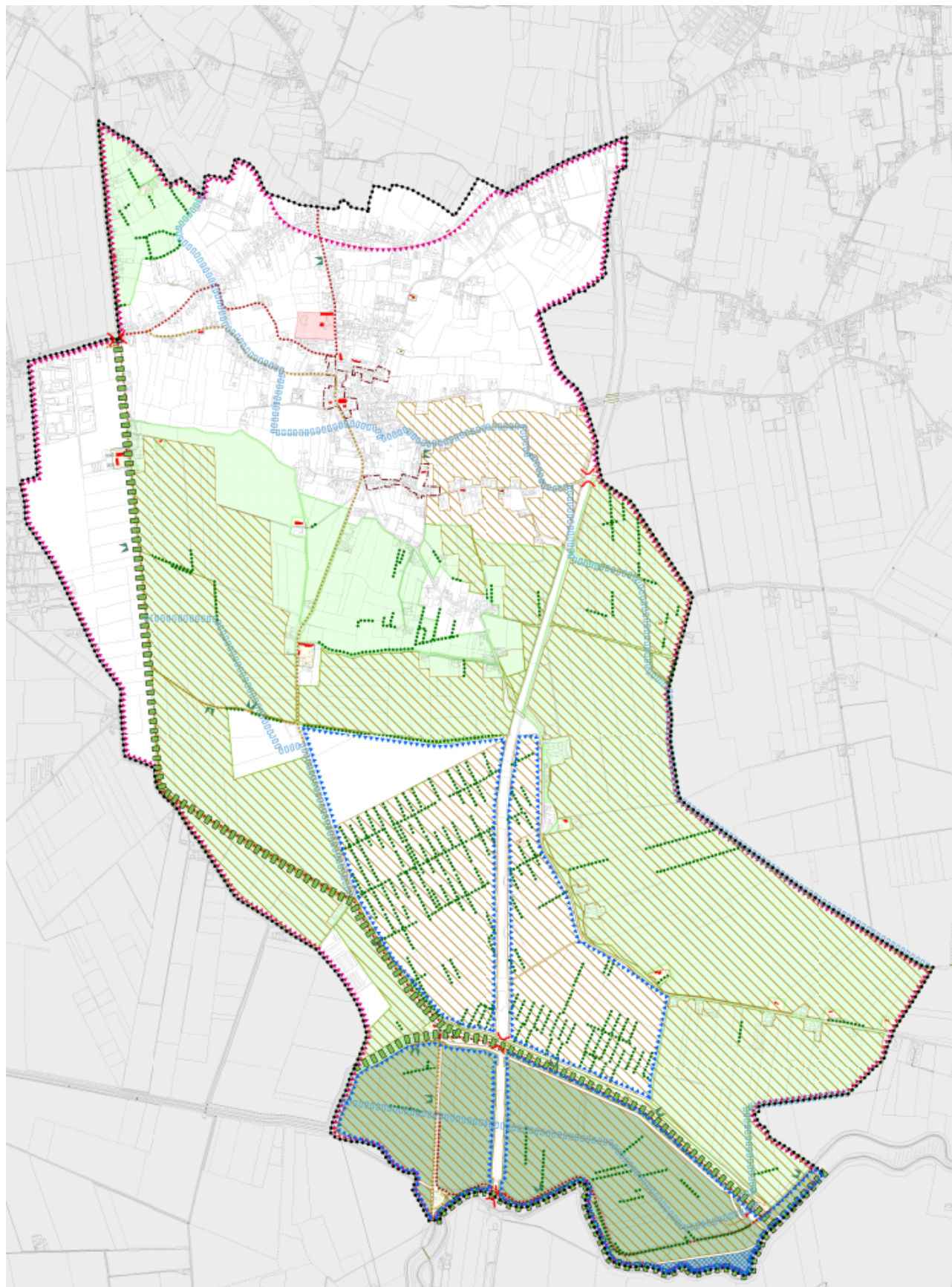
Invarianti di natura storico-monumentale:

- centri storici e ambiti che mantengono l'organismo urbano storico e degli elementi storici che concorrono a definirlo, aventi:
 - a) un impianto urbanistico consolidato e i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia e dall'altezza degli edifici;
 - b) il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate;
 - c) un'elevata dotazione complessiva di spazi pubblici.
- immobili e relative pertinenze scoperte sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi DLgs. 42/2004 - artt. 10, 11 e 12;
- ville venete catalogate dall'istituto regionale ville venete;
- gli edifici storico-testimoniali di cui all'art. 46 delle presenti norme che, per il particolare pregio architettonico, ambientale e storico, devono essere oggetto di specifica tutela;
- le pertinenze scoperte da tutelare di cui all'art. 49 delle presenti norme;
- i beni archeologici.

INVARIANTI AGRICOLE

Invarianti di natura agricola - produttiva:

- aree ad elevata utilizzazione agricola che il PTRC 2020 individua per favorire il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo, limitando la penetrazione in tali aree di attività in contrasto con gli obiettivi di conservazione delle attività agricole e del paesaggio agrario



estratto: B02. CARTA DELLE INVARIANTI



2.4 Carta delle Fragilità

La tavola B03 costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che pongono dei limiti all'uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, al rischio di dissesti idrogeologici, ovvero tutti quei componenti che rendono bassa o improbabile la trasformabilità del territorio, considerando anche le componenti legate alla naturalità ed al patrimonio storico.

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

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

La tavola indica:

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

Aree idonee:

- si tratta di aree concentrate nella porzione centrale e settentrionale del Comune, coincidenti con le zone topograficamente più elevate, quindi meno soggette ad allagamenti o ristagni idrici e aventi substrato di depositi prevalentemente sabbiosi;

Aree idonee a condizione A:

- si tratta di aree nelle quali prevalgono, in superficie, terreni limoso-argillosi, quindi, con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti; con falda freatica da sub-superficiale (<2m da p.c.) a poco profonda (intorno a -2 m da p.c.); sono poste in zone topograficamente depresse e/o non rilevate;

Aree idonee a condizione B:

- si tratta delle aree segnalate dal Consorzio di Bonifica competente e dal PRG, soggette a criticità idrogeologica ed idraulica, con problemi di allagamenti o



di ristagno idrico. In sintesi i fenomeni di allagamento verificatisi o verificabili in tali zone sono legati:

- alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali;
- al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile;
- alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito d'intense precipitazioni;

Aree idonee a condizione C:

- si tratta delle aree a pericolosità idraulica P1 (moderata) del PGRA soggette ad allagamenti periodici.

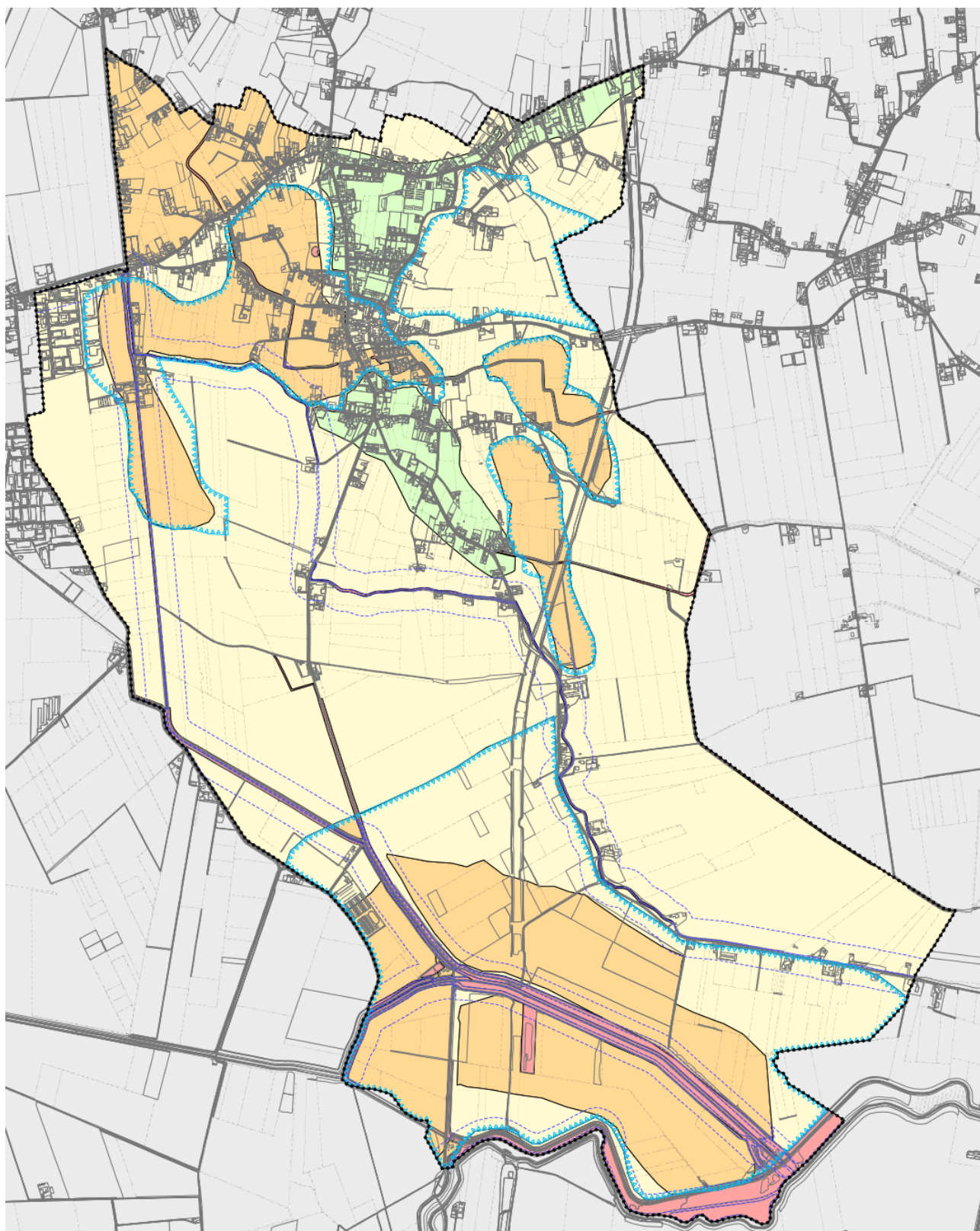
Aree non idonee:

- sono le aree classificate come non geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi, ovvero:
 - l'alveo del Fiume Fratta, compresi gli argini e la zona golenale;
 - gli Scolì arginati di Vampadore, Controfosso Destro e Sinistro e Correr;
 - gli Scolì e Collettori Degora, Cavariega, Fiumicello e tutti quelli aventi una larghezza cartografabile;
 - una zona di sbancamento in falda in località "Casello della Guardia" tra gli argini del Vampadore e dello Scolo Correr;
 - una zona di sbancamento e riporto lungo il rilevato della A31 della Valdadastico, appena a Sud dell'attraversamento sugli scolì Controfosso destro, sinistro e Vampadore.

DISSESTO IDROGEOLOGICO

Area soggetta ad allagamenti o a ristagno idrico:

- la tipologia di Dissesto idrogeologico prevalente in Comune di Megliadino San Vitale è quella delle aree esondabili o a ristagno idrico. In questa classe sono comprese le aree "P1" riportate dal PGRA, ossia le aree delle Valli di San Vitale e di San Fidenzio, nella parte meridionale del Comune, comprese tra il Fiumicello e il Fiume Fratta; la zona a Nord compresa tra lo scolo Vampadore e Via Catene, la zona a ridosso di Via Monte Rosa, la zona dell'abitato di Megliadino San Vitale, la zona tra Via Bosco Basso e Via Taglie, la zona tra Via Corno e loc. Trina.



estratto: B03. CARTA DELLE FRAGILITÀ



2.5 Carta delle Trasformabilità

La carta B04 contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

All'interno della carta delle trasformabilità vengono identificate le azioni progettuali cartografabili previste dal PAT.

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

Ambito Territoriale Omogeneo n.1 - Valore residenziale e produttivo del capoluogo

- È il capoluogo comunale, nel quale si concentrano i maggiori servizi alla collettività. È l'ambito, prevalentemente urbano, con la maggiore densità edilizia ed abitativa del territorio comunale.

Ambito Territoriale Omogeneo n.2 - Agricola paesaggistica e ambientale delle valli di Megliadino

- È l'area esterna al centro edificato, caratterizzato dalla valenza agricola paesaggistica e ambientale determinata da un sito con scarsa edificazione caratterizzato dalle valli di Megliadino, ovvero le aree di bonifica agraria attuate dalla Repubblica di Venezia.

AZIONI STRATEGICHE

Aree di urbanizzazione consolidata:

- sono le parti di territorio urbano dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono le zone territoriali omogenee del PRG vigente attuate (ZTO. A, C1, C1R, D, F) o le zone di espansione (ZTO: C e D) con SUA approvato e convenzionato. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati;

Aree di urbanizzazione programmata:

- sono le zone di espansione residenziali e/o produttive del PRG vigente assoggettate a strumento urbanistico attuativo non convenzionati e/o non attuati alla data di adozione del PAT benché decadute o in fase di reiterazione cui art. 18 co.7bis LR. 11/2004. Il PAT distingue con apposita grafia le aree di urbanizzazione programmata a destinazione prevalente residenziale e quelle a destinazione prevalente produttiva.



Zone produttive e attività produttive in zona impropria

- sono le zone destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale e le attività produttive in zona impropria individuate nel PRG vigente;

Ambiti di edificazione diffusa:

- sono gli ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione:
 - a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
 - eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
 - dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

Opere incongrue ed elementi di degrado:

- sono quegli immobili e/o elementi, che possono comprendere anche i relativi contesti di pertinenza, che ledano gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi presenti nel territorio, ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale, paesaggistica attraverso la loro eliminazione, trasformazione o riconversione;

Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale:

- sono le linee preferenziali di sviluppo residenziale del territorio ovvero le parti del territorio in cui inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi a destinazione residenziale;

Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo, artigianale, direzionale e commerciali:

- sono le linee preferenziali di sviluppo residenziale del territorio ovvero le parti del territorio in cui inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi a destinazione produttivo, artigianale, direzionale e commerciali;

Limiti fisici alla nuova edificazione:



- sono i limiti di contenimento dei nuovi insediamenti previsti dal PAT in riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi (residenziale, produttivo, direzionale) e per i diversi ambiti funzionali;

Servizi e attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

- sono le aree a servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - esistenti e di progetto - individuate nel PRG vigente;

Aree afferenti ai caselli autostradali - art. 40 PTRC

- sono le aree strategiche - in recepimento del PTRC 2020 - per la mobilità di rilevante interesse pubblico coincidenti con le aree ricadenti in uno o più comuni, afferenti ai caselli autostradali e gli accessi delle superstrade a pedaggio, esistenti, in fase di realizzazione, in fase di pianificazione o progettazione a partire dal momento in cui è stato apposto il vincolo espropriativo, per un raggio di 2000 metri dal baricentro geometrico;

Aree di riqualificazione e riconversione urbana

- sono aree da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali, o insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale per le quali PAT intende avviare un processo di riqualificazione e riconversione.
- Il PAT individua come aree di riqualificazione riconversione urbana i fabbricati produttivi dismessi collocata lungo l'incrocio di via Bosco Alto (SP. 18) e via Bosco Basso in zona territoriale omogenea E3. Per tale area si prevede la riconversione dell'area a destinazione residenziale e/o a funzioni comunque compatibili con la residenza (commerciale, direzionale e servizi) al fine di conseguire una complessiva riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intera zona anche in considerazione della particolare localizzazione dell'area ai margini dell'abitato di Megliadino San Vitale. Il tal senso gli interventi dovranno ricercare tecniche progettuali e modalità attuative che assicurino un'elevata qualità sia per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi insediamenti che l'organizzazione, la sistemazione delle aree scoperte e l'adeguamento della viabilità e delle aree a standard in rapporto alle destinazioni ammesse. Oltre all'utilizzo dell'equivalente credito edilizio nell'ambito in oggetto è ammesso l'utilizzo di forme premiali per la riconversione dell'area nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT.



VALORI E TUTELE CULTURALI

Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione:

- sono gli ambiti di valorizzazione paesaggistica indicati dal PATI Montagnanese, all'interno dei quali va favorito ogni intervento volto a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio nonché definite idonee misure finalizzate all'integrazione paesaggistica di edifici ed infrastrutture;

Centri storici:

- (n.2) capoluogo Megliadino San Vitale;
- località via Anconese.

Ville Venete catalogate dall'istituto regionale ville venete /architetture del 900

- Ca' La Comuna (villa veneta e Architetture del Novecento);
- Villa Mussato, Andolfatto Zaglia Casalini (villa veneta e Architetture del Novecento).

Edifici con valore storico testimoniale:

- sono gli immobili o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico, individuati dal PRG vigente per cui il PAT conferma la classificazione (gradi di protezione);

Contesti figurativi:

- sono ambiti anche non funzionalmente pertinenti - dei complessi monumentali e delle Ville Venete - la cui tutela appare necessaria per la corretta lettura e percezione dell'insieme architettonico paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio;

Pertinenze scoperte da tutelare:

- in recepimento all'art.8.3.4.1 delle NTA del PATI del Montagnanese sono le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete. Il PAT individua le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale; comprendono, altresì, ambiti inedificati pertinenti che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato;



Coni visuali:

- i principali contesti visivi che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopeditoni, etc...);

VALORI E TUTELE NATURALI

Rete ecologica locale:

- trattasi di un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi caratterizzati dalla presenza di popolazioni vegetali e/o animali le cui componenti sono:
 - le aree di connessione naturalistica (buffer zone): area/fascia adiacente all'area nucleo che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro).
 - i corridoi ecologici (wildlife ecological corridors): sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dalla natura della matrice in cui sono collocati, fondamentali per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano e con specifica attenzione alle relazioni con gli ambiti che presentano idonee caratteristiche nei comuni contermini;
 - le stepping zone: aree in grado di costituire dei nodi locali, per la cui dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete;

Barriere infrastrutturali:

- sono i principali elementi - aree o punti - di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi;

Ambito agricolo :

- è l'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50 co.1 d) 3 ai sensi degli artt.44 e 45 della LR.11/2004.



MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

Viabilità principale e in programmazione

- trattasti dell'individuazione della viabilità principale esistente e l'eventuale programmazione di infrastrutture di collegamento e di messa in sicurezza di strade a scala comunale - nodi viari critici da ricalibrare - in coerenza con il PATI e riferimento anche alla pianificazione sovraordinata;

Piste ciclopedonali e in programmazione:

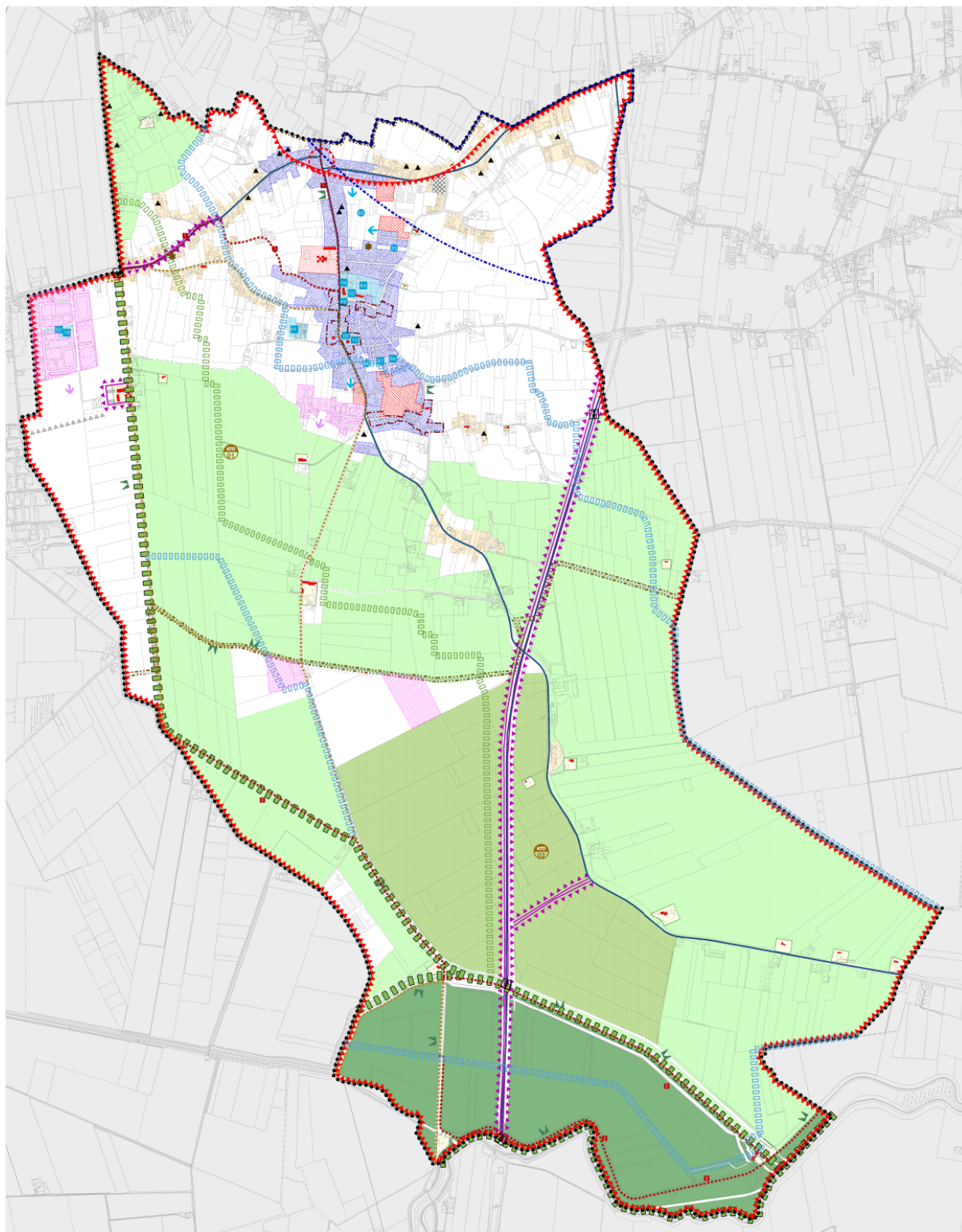
- trattasti del tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale in particolare:

la rete degli itinerari storico testimoniale e paesaggistico:

- 1) Itinerario tra Frassine e Adige;
- 2) Itinerario Fratta-Gorzone;
- 3) Itinerario sistemazione agrarie della bonifica;

la rete degli itinerari ciclopedonali;

- 4) itinerario di relazione locale.



estratto: B04. CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ

3. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

Ai sensi dell'art. 12 co. 2 della LR. 11/2004 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13 co. 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base delle previsioni decennali.

Ne consegue che il dimensionamento del PAT sia relativamente al sistema residenziale, sia al sistema produttivo, nel caso del Comune di Megliadino San Vitale è stato redatto sulla base di: obiettivi strategici definiti dal PAT, previsioni decennali riferite alla domanda ed all'offerta del sistema insediativo.

Infine, il co. 3 dell'art. 31 della LR. 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alla seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo.

Il dimensionamento urbanistico del PAT di Megliadino san Vitale è descritto all'interno dell'elaborato B.06B (dimensionamento).

3.1 Le previsioni decennali relative al sistema insediativo

Il dimensionamento del PAT relativamente al sistema insediativo residenziale va espresso in abitanti teorici insediabili, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinato innanzi tutto l'impatto territoriale espresso da ogni nuova famiglia tenendo conto del numero di famiglie previste nel decennio, rapporto di famiglie/alloggi e dimensione media degli alloggi espressa in m³ di volume.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in abitanti teorici insediabili considerando la composizione media dei nuclei familiari ed il rapporto m³/abitante definito dal PAT per ATO.

Lo standard per abitante teorico, quantificato in 150 m³ di volume residenziale lordo.

Il volume lordo necessario, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di imporre una strategia territoriale che inverta le dinamiche demografiche in atto, **sarà di complessivi 93.700 m³.**

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la volumetria residua del PRG vigente confermata;
- le nuove previsioni del PAT rispetto al PRG vigente.

In particolare, la volumetria residua del PRG vigente, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;



- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati.

RILIEVO STATO ATTUAZIONE PRG (2022):

non attuato PRG = 73.609 m³

PAT:Volume = 107.209 m³

residuo PRG = 73.609 m³

nuovo PAT = 33.600 m³

abitanti insediati = 1821

abitanti teorici futuri da PAT = **224**

3.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una **componente di servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, luoghi di svago, etc..., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale";
- una **componente slegata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali.

Rispetto al primo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo si possono valutare nel 20% del nuovo volume residenziale determinato, pari a circa 21.440 m³ (107.209 m³ x 20%). Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a 7.146 m² di superficie lorda di pavimento. Tale quantità, peraltro, risulta già quantificata all'interno del dimensionamento residenziale come "mix funzionale".

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali slegati alla residenza, andranno a collocarsi negli ambiti di aree a funzione specializzata (zone territoriali omogenee di tipo D1 e D4 del vigente PRG). Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è pertanto aggregato nel dimensionamento del settore produttivo. Il settore produttivo è tema proprio della dimensione sovra comunale che viene assolto con il PATI del Montagnanese a cui il Comune di Megliadino San Vitale aderisce e



che è stato adottato con D.C.C. n° 57 il 26.11.2009 e approvato D.G.P n. 83 del 5 Giugno 2013 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 52 del 21 Giugno 2013.

Conseguentemente il dimensionamento del settore produttivo avviene mediante l'applicazione dei parametri indicati dal PTCP prima e dal PATI poi (articolo 12 delle NT del PATI del Montagnanese), in termini di ampliamento "fisiologico" dell'esistente pari al 5% della superficie territoriale destinata a zone "D" dal PRG vigente pari cioè a 12.721 m² (5% di 254.420 m² destinati attuali).

	SUPERFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	7362.6 m² (slp)*	100 m² ogni 100 m² (slp)

* ipotesi di massima, relativamente all'utilizzo di tutta la disponibilità produttiva previsione (5% PATI) a fini commerciali e direzionali prevista per l'ampliamento fisiologico del 5% delle zone produttive, prevedendo un rapporto di copertura del 60%.

3.3 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi

Il settore produttivo è tema proprio della dimensione sovra comunale che viene assolto con il PATI del Montagnanese a cui il Comune di Megliadino San Vitale aderisce e che è stato adottato con D.C.C. n° 57 il 26.11.2009 e approvato D.G.P n. 83 del 5 Giugno 2013 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 52 del 21 Giugno 2013.

Conseguentemente il dimensionamento del settore produttivo avviene mediante l'applicazione dei parametri indicati dal PTCP prima e dal PATI poi (articolo 12 delle NT del PATI del Montagnanese), in termini di ampliamento "fisiologico" dell'esistente pari al 5% della superficie territoriale destinata a zone "D" dal PRG vigente pari cioè a 12.721 m² (5% di 254.420 m² destinati attuali).

Anche le possibili direttrici di espansione sono determinate dal PATI; il PAT quindi non fa altro che assumerle e confermarle.

	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	12.721 m²	10 m² ogni 100 m²



3.4 La determinazione delle aree a servizi nel PAT

La dotazione quantitativa di aree per servizi nel PRG vigente appare soddisfacente, soprattutto con l'attuazione dei servizi già esistenti. Per quanto riguarda il loro grado di efficacia in relazione sia alla localizzazione e alla tipologia, si osserva che nel capoluogo (l'ATO urbana) risultano ben strutturati. Nella altra ATO, a carattere prevalentemente agricolo, vista la peculiare caratterizzazione, non viene valutata nel progetto complessivo in quanto non presenta quei caratteri urbani che richiedono una strutturale programmazione, se non per i servizi strettamente legati alla residenza.

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
	* 4,5 m ² /ab	4,5 m ² /ab	13,5 m ² /ab	7,5 m ² /ab	30 m ² /ab
Superfici previste PRG	2.209	2.209	6.628	3.682	14.728
Superfici previste PAT	1.008	1.008	3.024	1.657	6.697
Totale	3.217	3.217	9.652	5.339	21.420

* la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita dal PAT, che successivamente può essere ritarata in sede di PI

Rispetto alle dotazioni previste dal PRG vigente e alla sua sostanziale conferma, il PAT ha ritenuto di aumentare la dotazione minima di aree per servizi in riferimento agli abitanti teorici complessivi previsti, ovvero rispetto al nuovo carico urbanistico programmato. Inoltre, relativamente alla dotazione minima prevista per legge (30 m²/ab, LR n.11/2004), il PAT in prima ipotesi ridistribuisce le quantità coerentemente alla vigente programmazione, anche se sarà successivamente con il PI che verrà precisata l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, anche e soprattutto in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

RILIEVO STANDARD ATTUALI PRG

Standard attuali confermati	136.194 m ²
Realizzati	69.000 m ²
F1 - istruzione	5.278 m ²
F2 - Aree interesse comune	14.828 m ²
F3 - Verde Parco e Sport	35.333 m ²
F4 - Parcheggi	13.561 m ²



Non realizzati	67.194 m ²
F1 - istruzione	0 m ²
F2 - Aree interesse comune	0 m ²
F3 - Verde Parco e Sport	59.883 m ²
F4 - Parcheggi	7.311 m ²
<hr/>	
abitanti attuali	1821
dimensionamento attuale realizzato (m ² standards/abitante)	38
<hr/>	
NUOVI STANDARD PAT	
Nuovi standards	142.891 m ²
<hr/>	
standards PRG	136.194 m ²
standards proposti	6.697 m ²
<hr/>	
abitanti stimati *	2.535
dimensionamento attuale (m ² standards/abitante)	56
<hr/>	

*abitanti insediati + abitanti teorici

3.5 Il dimensionamento urbanistico e la suddivisione per ATO

Con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante:

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPLESSIVA		
	QUANTITÀ PREVISTE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI
residenziale	107.209 m ³	21.420 m ²
commerciale/direzionale	7362.6 m ² (slp)*	7.362,6 m ² *
produttiva	12.721 m ²	1.272,1 m ²

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

ATO		VOLUMETRIA RESIDENZIALE PREVISTA	SUPERFICIE COMM/DIREZ PREVISTA	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
ATO 1	VALORE RESIDENZIALE E PRODUTTIVO DEL CAPOLUOGO	104.209 m ³	* 7.362,6 m ²	12.721 m ²



ATO 2	AGRICOLA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE DELLE VALLI DI MEGLIADINO	3.000 m ³	* 0 m ²	0 m ²
		107.209 m ³	7.362.6 m ²	12.721 m ²

* ipotesi di massima, relativamente all'utilizzo di tutta la disponibilità produttiva in previsione (5% PATI) a fini commerciali e direzionali prevista per l'ampliamento fisiologico del 5% delle zone produttive, prevedendo un rapporto di copertura del 60%.

3.6 Quantità massima di consumo di suolo ammessa cui alla LR. 14/2017

La quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Megliadino San Vitale, è stato determinato con l'approvazione della variante al PRG approvato con DCC. 31 del 30.11.2021 ed è pari a 4.83 ettari come indicato dalla DGR. 668/2018.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
21	28052	Megliadino San Vitale	Padova	8,69	5,21	92,13%	4,80	0,50%	0,00%	0,00%	4,83	
2	25034	Mel	Belluno	66,39	39,84	100,00%	39,84	-0,50%	0,00%	-1,00%	18,28	1
20	29032	Melara	Rovigo	29,32	17,59	80,00%	14,07	0,50%	0,00%	-1,50%	13,93	

La DGR. 668/2018 precisa che "i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato".

Considerato che il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 di espansione nel vigente PRG è pari a 5,47 ettari e tale valore è superiore al valore massimo di consumo di suolo ammesso per il comune di Megliadino San Vitale. Pertanto ai sensi della DGR. 668/2018 viene assegnato il valore più restrittivo pari a 4,83 ettari.

L'ultimo capitolo dell'Allegato D alla DGR n. 668/2018, precisa "che per eventuali revisioni della quantità di consumo di suolo assegnata e per i comuni che non hanno ancora avviato la redazione del PAT alla data di efficacia della LR. 14/2017 e/o hanno esaurito la capacità edificatoria del PRG come documentato nella Scheda informativa



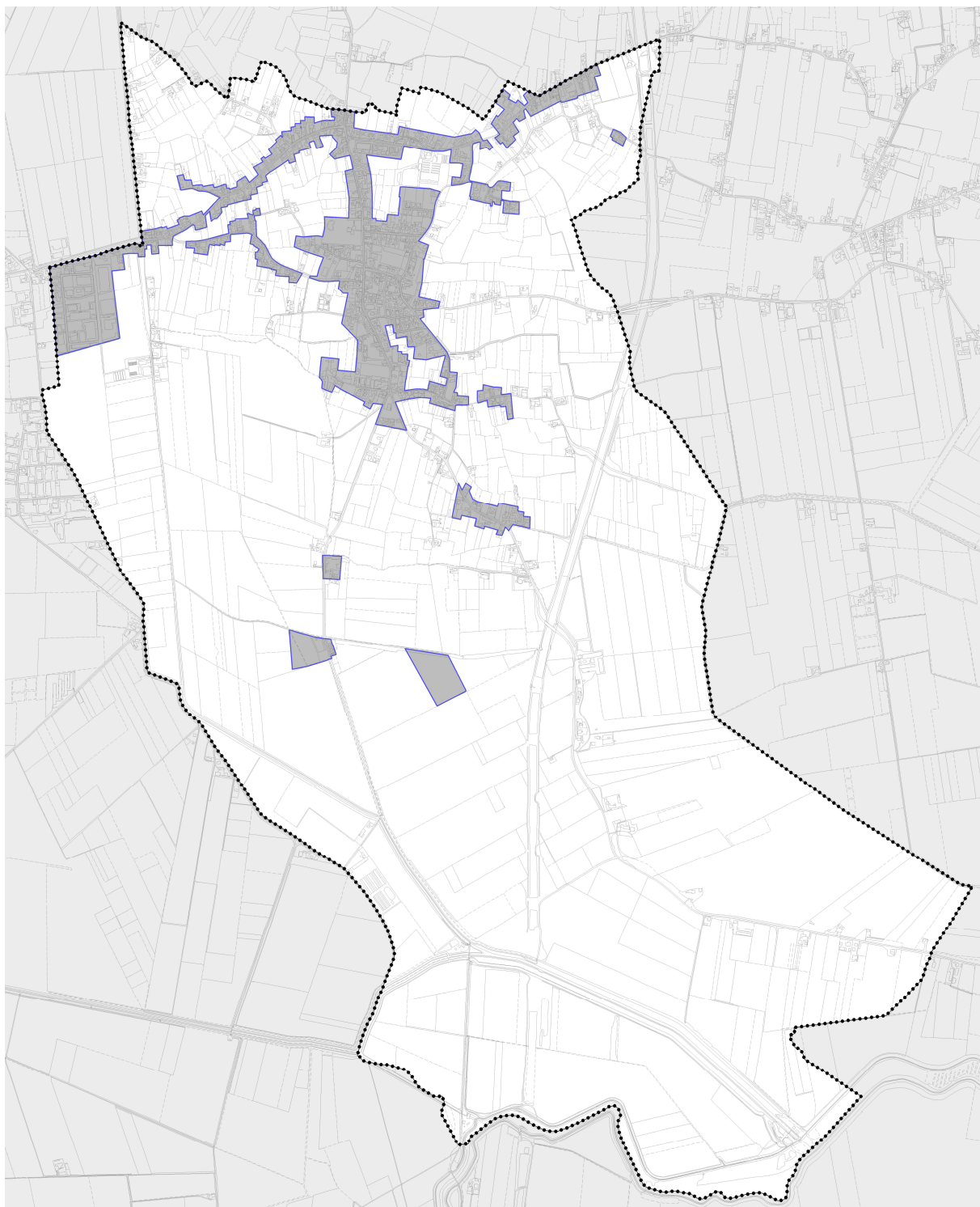
trasmessa (quantità assegnata pari a zero), la Giunta Regionale potrà valutare le richieste dei Comuni potendo utilizzare la c.d. "riserva" di 8.530 ettari, nel rispetto dei criteri che saranno oggetto di separato provvedimento e tenuto conto delle indicazioni riportate al punto 4) del parere espresso dalla Seconda Commissione consigliere".

Con DGR. 1911/2019 sono stati approvati i "Criteri di utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile di cui alla DGR n. 668/2018. LR. 6 giugno 2017, n. 14" in tale senso successivamente all'adozione del PAT sarà possibile avviare il procedimento per l'attribuzione di suolo consumabile attraverso la compilazione di idonea scheda (A). La Giunta regionale, sulla base dei dati prodotti e dopo aver acquisito un parere ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2004 (Valutazione Tecnica Regionale) assegnerà una quantità di suolo consumabile proporzionale al punteggio acquisito con la scheda, fino ad un massimo del 100% della Superficie consumabile richiesta.

La variante al PRG del Comune di Megliadino San Vitale approvata con DCC. 31 del 30.11.2021 ha modificato il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) assunti con la predisposizione della scheda informativa (art. 4 co. 5 LR. 14/2017) cui DGC. 29 del 31.08.2017 e inviati alla Regione Veneto con nota prot. 359427 del 25.08.2017 (protocollo regionale) in virtù di una più accurata analisi dello stato di fatto; tali ambiti sono stati recepiti all'interno dell'elaborato B.05 " Ambiti di Urbanizzazione Consolidata".

L'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) è stata effettuata comprendendo:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;
- aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa. Tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- nuclei rurali, riconoscibili nelle zone territoriali omogenee del PRG che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.



estratto: B05. CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA