

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

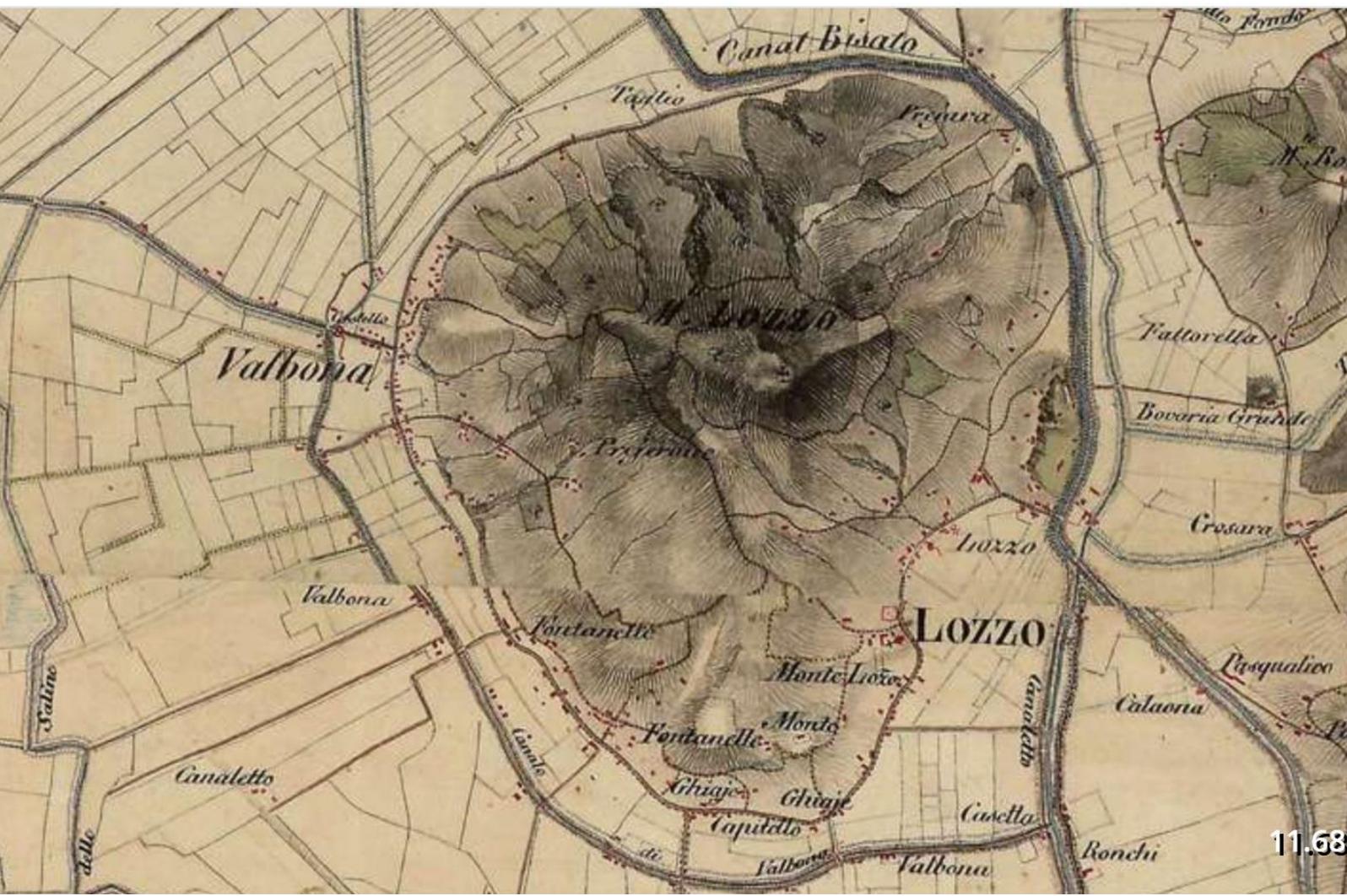
COMUNE DI

## LOZZO ATESTINO (PD)

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

artt. 3, 5 e 15 LR 11/2004

Adottato con Delibera di Giunta Comunale n.     del



## **Indice**

1. Obiettivi per il governo del territorio
  - 1.1 Le tematiche dello sviluppo del territorio da condividere con i comuni dell'area dei Colli Euganei (PATI)
  - 1.2 Le tematiche del governo del territorio da sviluppare all'interno del PAT comunale
  
2. Scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del piano
  - 2.1. Paesaggio agrario e territorio rurale
  - 2.2. Disciplina per il centro storico
  - 2.3 Sistema Insediativo residenziale
  - 2.4. Attivita' produttive a scala locale
  - 2.5. Servizi a scala locale
  - 2.6. Infrastrutture di livello comunale
  - 2.7. Progetti strategici
  
3. Valutazione ambientale strategica

## **Accordo di pianificazione**

## **1. Obiettivi per il governo del territorio**

La LR 11/2004 stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- Salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- Difesa dai rischi idrogeologici;
- Coordinamento con le politiche di sviluppo di scala provinciale e regionale (comprese le politiche di sviluppo e tutela dell'ente Parco Colli Euganei).

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Tale metodo, di cui agli art. 5 e 15, viene attuato attraverso:

- le procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- la predisposizione e sottoscrizione del presente documento preliminare contenente la disciplina degli obblighi reciproci, la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione e il programma di coordinamento del lavoro;
- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale e sovracomunale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo

della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;

- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

Il PTCP della Provincia di Padova prevede per il territorio comunale di Lozzo Atestino l'obbligo di redigere apposito PATI tematico denominato "Colli Euganei" per alcuni tematismi (come illustrato nel successivo paragrafo 1.1).

In considerazione di ciò, il PAT del Comune di Lozzo Atestino si adegnerà ai tematismi del PATI che si stà predisponendo da parte dell'ente provinciale.

### **1.1 Le tematiche dello sviluppo del territorio da condividere con i comuni dell'area dei Colli Euganei**

La legge urbanistica regionale, come accennato in precedenza, permette la pianificazione coordinata tra più comuni, per quei tematismi (viabilità in primo luogo, ma anche zone produttive) che travalicano i singoli confini amministrativi.

La Provincia di Padova si è proposta come ente interlocutore nei confronti dei Comuni per la promozione e il coordinamento di tematismi di rilevante interesse sovracomunale nonché per la partecipazione all'approvazione dei P.A.T.I attraverso l'espressione del previsto parere (art. 48 L.U.R.).

A questo fine la Provincia di Padova metterà a disposizione, per la redazione dei PATI, tutti i dati utili, con particolare riferimento alla formazione del quadro conoscitivo, derivanti dalla lettura e messa a sistema dei dati comunali, adeguandoli alla scala territoriale comunale per l'acquisizione dei pareri di competenza dei singoli settori (agronomia, geologia, idraulica, etc.).

In questo contesto va visto il PROTOCOLLO D'INTESA tra i Comuni dell'area dei Colli Euganei e la Provincia di Padova, con il quale è stata manifestata la volontà di procedere all'elaborazione del "PATI" per la definizione, in linea generale, dell'ambito territoriale, delle peculiarità locali e soprattutto l'individuazione dei tematismi di interesse generale che rendono opportuna e significativa la pianificazione intercomunale.

L'Amministrazione di Lozzo Atestino ha ritenuto di condividere i seguenti tematismi con i comuni dell'area dei Colli Euganei:

- infrastrutture e mobilità
- sistema produttivo
- fonti di energia rinnovabile.
- sistema ambientale
- difesa del suolo
- turismo
- servizi a scala territoriale.

L'Amministrazione provinciale sta predisponendo il calendario per gli incontri di condivisione tra le amministrazioni per la sottoscrizione dell'Accordo di Co-pianificazione.

## **1.2 Le tematiche del governo del territorio da sviluppare all'interno del PAT dell'Amministrazione Comunale**

Queste tematiche, complementari a quelle sviluppate nel PATI, sono inserite nel documento prodotto dall'Amministrazione di Lozzo, completando così il documento di programmazione urbanistica. Le tematiche "locali", saranno:

- la sicurezza idraulica e il rischio di alluvione
- le connessioni ecologiche e il paesaggio agrario
- il limite delle nuove edificazioni
- i criteri per l'individuazione e la salvaguardia degli edifici storici
- l'individuazione delle aree da assoggettare a progettazione unitaria
- il dimensionamento del piano
- l'individuazione degli standard abitativi e funzionali
- la viabilità di carattere locale
- i servizi a scala comunale
- i progetti speciali
- gli strumenti perequativi.

## **2. Scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del piano**

Il PAT valuterà l'attuazione di strategie possibili per conseguire gli obiettivi indicati di seguito (ispirati al Green Deal europeo volto a promuovere l'uso efficiente delle risorse passando a un'economia pulita e circolare, ripristinare la biodiversità e ridurre l'inquinamento) rispetto alle quali verrà applicato il principio di "precauzione ambientale", con riferimento all'art.4 della LR 11/2004, nonché del principio DNSH del PNRR, dove il regolamento che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza (RRF, Recovery and Resilience Facility) stabilisce che ogni misura/azione inserita in un piano per la ripresa e la resilienza (RRP,

Recovery and Resilience Plan) debba essere conforme al principio di "non arrecare un danno significativo" (DNSH, "do no significant harm").

I criteri generali di sostenibilità per la definizione degli obiettivi del presente PAT sono:

- 1. minimizzare l'utilizzo delle risorse non rinnovabili** (per la materia urbanistica oggetto del PAT questo significa consumo di suolo zero al 2050);
- 2. utilizzare le risorse rinnovabili entro i limiti delle possibilità di rigenerazione** (il PAT deve prevedere una produzione locale di energie rinnovabili, sia per singolo edificio nuovo/ricostruito sia a livello di Comunità Energetica comunale);
- 3. utilizzare e gestire in maniera valida sotto il profilo ambientale sostanze e rifiuti anche pericolosi o inquinanti** (per il PAT significa prevedere un progetto strategico per facilitare il passaggio dalla produzione di biogas e metano "sporco" alla produzione di idrogeno, riguardante l'impianto di biogas Agrilux e uno degli allevamenti avicoli più importante per struttura e capacità produttiva presente oggi in Italia);
- 4. preservare e migliorare la situazione della flora e della fauna selvatica, degli habitat e dei paesaggi** (il Comune partecipa alla candidatura del territorio dei Colli Euganei a diventare "Riserva della Biosfera" secondo il programma MAB Unesco)
- 5. mantenere e migliorare il suolo e le risorse idriche** (il PAT promuoverà l'irrigazione agricola con impianti a goccia, limitando l'uso di impianti di irrigazione a pioggia);

- 6. mantenere e migliorare il patrimonio storico e culturale** (il PAT prevederà norme più flessibili per mantenere e migliorare il patrimonio storico e culturale);
- 7. mantenere e aumentare la qualità dell'ambiente locale** (il PAT prevederà un progetto strategico per riqualificare l'area industriale ex Ficher collocata all'interno del centro abitato del capoluogo, oggetto di un concorso Internazionale di Architettura del Paesaggio promosso da PadovaFiere e Uniscape, la rete delle 52 Università europee per l'attuazione della Convenzione Europea del Paesaggio, e risultato vincitore nel 2016);
- 8. tutelare le condizioni dell'atmosfera** (il PAT, per la materia di propria competenza, limiterà l'installazione di nuove caldaie a gas privilegiando quelle a pompa di calore; promuoverà inoltre l'uso della bicicletta in alternativa all'auto per gli spostamenti all'interno del territorio comunale, potenziando la rete delle piste ciclabili anche con il collegamento alla rete dei Colli Berici);
- 9. sviluppare la sensibilità, l'istruzione e la formazione in campo ambientale** (il PAT prevede l'avvio della Comunità Energetica comunale, con incontri periodici con i cittadini e le imprese economiche del territorio, per modificare i propri stili di vita e il consumo non sostenibile dell'energia);
- 10. promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni in materia di sviluppo** (il PAT prevede la fase di concertazione durante tutto il periodo della formazione dello strumento urbanistico e poi, dopo l'approvazione, è previsto il monitoraggio periodico nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica).

## **2.1 Paesaggio agrario e territorio rurale**

Per gli ambiti di paesaggio agrario assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la salvaguardia delle attività ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

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

Il carattere di residenzialità diffusa nel territorio agricolo, deve essere riorganizzato all'interno di differenti spazi abitati (nuclei) per i quali il piano specificherà forme, normative e rapporto con il rimanente territorio agricolo. Il piano viene quindi a prefigurarsi come un progetto di riqualificazione ambientale condotto nel rispetto delle popolazioni insediate e dei costi sociali delle diverse soluzioni insediative.

Il piano dovrà inoltre:

- valutare la riduzione del cosiddetto "elettrosmog", cioè dell'inquinamento dovuto alle onde elettromagnetiche prodotte dagli impianti della telefonia mobile e degli elettrodotti ad alta tensione, con la prescrizione di adeguate aree e fasce di rispetto e

- di norme finalizzate a ridurre l'esposizione dell'uomo alle stesse onde elettromagnetiche, anche tramite l'interramento;
- valutare il funzionamento ecologico del territorio e predisporre una rete ecologica al fine di preservare il livello attuale di biodiversità, collegando le principali aree naturalistiche e ambientali presenti nel territorio (con "corridoi" e "cunei verdi" presenti nei tessuti urbani);
  - l'uso delle energie alternative ed il recupero delle biomasse.

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

## **2.2. Disciplina per il centro storico**

Nel territorio comunale di Lozzo sono ubicati 5 centri storici: nel capoluogo, nelle frazioni di Valbona, Lanzetta, Fontanelle e Chiavicone. Il PAT, per il centro storico, ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari, le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

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

### **2.3. Sistema Insediativo residenziale**

Gli obiettivi a cui si deve tendere, per il sistema della residenza e dei servizi, sono i seguenti:

- aumento volumetrico della residenza come adattamento distribuito dell'aumento demografico fisiologico (20-30% in più rispetto all'attuale), proporzionalmente in tutte le frazioni;
- governare il processo di sviluppo in area agricola, limitando le costruzioni lungo-strada, che comportano un notevole costo per la collettività, in termini di servizi, favorendo, dove possibile, la particolare domanda sociale (la casa dei figli accanto a quella dei genitori), ricorrendo all'individuazione dei *"nuclei abitati in zona agricola"*;
- favorire, attraverso il recupero di volumetrie dismesse o abbandonate (ex capannoni), con operazioni di demolizione e ricostruzione, il cambio d'uso a residenza, per sottrarre minor territorio agricolo;
- sviluppare la "città pubblica" assieme alla "città privata", facendo ricorso al metodo della perequazione, della compensazione e dei crediti edilizi per poter recuperare risorse alla collettività in occasione della trasformazione del territorio derivanti dalle scelte progettuali inserite nel Piano.

### **2.4. Attività produttive a scala locale**

Per quanto riguarda il sistema **produttivo primario**, l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli rappresenta un settore ancor oggi capace di particolare sviluppo e quindi meritevole di attenzione. Tali attività sono esercitate in forma complementare alle normali attività di conduzione del fondo, e sono rappresentate da attività di allevamento

di maiali a terra, da cantine di pigiatura e invecchiamento, dalla produzione di olio di oliva, etc.

Parimenti l'Amministrazione ritiene che l'allevamento industriale avicolo, uno dei più grandi d'Italia, debba essere oggetto di un'attenzione ambientale che traduca le esternalità ambientali che induce sul territorio e oggetto di costante conflitto con i residenti limitrofi, in risorse per la comunità, valutando la produzione di energia dai rifiuti che produce.

Il settore agricolo sta inoltre vivendo un momento di profondi cambiamenti strutturali, legati soprattutto alla ridefinizione delle strategie di sviluppo economico e territoriale della Comunità Europea. Per il settore agricolo locale, sostanzialmente costituito da piccoli e medi proprietari, anche con la politica dell'aggregazione, probabilmente non arrivano a quella massa critica minima di superficie agricola necessaria per rientrare nelle nuove strategie della Comunità Europea. Conseguentemente, le tradizionali produzioni agricole dovranno necessariamente trovare nuove forme di sostegno, nuove nicchie di mercato, nuove integrazioni produttive.

Uno degli obiettivi che le associazioni intendono condividere, manifestato in occasione di un incontro specifico, è lo sviluppo di una nuova filiera basata sull'uso efficiente di fonti energetiche locali, in primis le colture legnose a rapido accrescimento (pioppo e altre latifoglie) che permettano di dare alternative redditizie alle coltivazioni estensive a seminativo. E non ultimo l'utilizzo dell'Agrovoltaico, in attesa della definizione delle aree nelle quali sia possibile il loro insediamento.

Il settore **produttivo secondario** verrà discusso e troverà soluzione all'interno del PATI dell'area Colli.

Le struttura del **settore terziario** è sostanzialmente "debole". Le attività commerciali sono per la gran parte ubicati in edifici a destinazione mista, concentrati nei centri urbani. Non è presente alcuna grande struttura di vendita.

Il piano dovrà valutare la necessità di dotare le zone residenziali e produttive attuali di un livello di servizi (intendendo anche servizi alla persona, come le attività commerciali) congruo con i livelli qualitativi oggi richiesti per i centri urbani.

## **2.5. Servizi a scala locale**

Il PAT valuterà la riorganizzazione dei servizi a scala locale, con particolare riferimento a quelli scolastici e sportivi, accentrandone la localizzazione nel nuovo polo scolastico scuola primaria – secondaria nel Capoluogo e del nido e prima infanzia in località Valbona, raggiungibili anche con percorsi ciclabili in sede protetta.

## **2.6. Infrastrutture di livello comunale**

Per quanto riguarda il **sistema infrastrutturale**, gli obiettivi da da perseguire sono quelli di tipo prettamente locale:

- mettere in sicurezza, in concertazione con i comuni contermini, la viabilità minore, attraverso il ricorso, dove possibile, alla separazione tra il traffico veicolare e quello specifico riservato all'utenza debole (ciclisti e pedoni). Tale attenzione potrebbe essere riservata all'individuazione di "percorsi sicuri" per collegare i quartieri con gli

edifici scolastici, al fine di orientare (ed educare) all'uso di mezzi alternativi nei brevi spostamenti urbani;

- inserire elementi di traffic calming laddove si creano situazioni di criticità e di grave pericolo, ricorrendo, dove possibile, alla realizzazione della "strade da 30", come indicato nel Nuovo Codice della Strada. Questo servirebbe a creare una "gerarchia" viabilistica, per chi percorre le strade, legata alla riduzione di velocità.

Le **Azioni** strategiche che l'Amministrazione intende perseguire sono:

- nuova viabilità di collegamento tra la località Saline e la frazione Valbona, tramite l'allargamento di Via Frassenella che sarà la porta ovest del Parco Colli;
- potenziamento/allargamento della viabilità a nord della frazione di Lanzetta Via Argine Bisatto, Via Palazzon;
- potenziamento/allargamento della viabilità tra la località Saline e l'incrocio della S.S. 247 Via Padana;
- potenziamento/allargamento della viabilità tra la frazione Valbona e la S.P. n. 29 Via Condotto e Via Sagrede che collega la SP 29 con la SP 47;
- eliminazione dei punti critici della viabilità:
- realizzazione della viabilità campestre sul Monte Lozzo, a completamento del sentiero n. 5 dei Colli Euganei;
- collegamento con la rete delle piste ciclabili dell'anello dei Colli Berici;
- punti ricarica elettrica per bici e auto.

## **2.7. Progetti strategici**

I Progetti strategici che l'Amministrazione intende perseguire sono:

1. Realizzazione della Porta Ovest del Parco dei Colli Euganei;
2. Creazione di un'area di produzione e scambio dell'energia rinnovabile, comprendente:
  - un impianto fotovoltaico/agrivoltaico ubicato in continuità con l'attuale zona produttiva;
  - l'area per la produzione/scambio di energia da idrogeno, localizzata in continuità con l'impianto di biogas Agrilux;
  - colonnine di ricarica veloci per le auto, vista la prossimità del casello autostradale di Noventa Vicentina;
3. Realizzazione del *Campus Scolastico* e della *Cittadella dello Sport* nell'area di riqualificazione dell'insediamento industriale ex Ficher collocato all'interno del centro abitato del Capoluogo;
4. Completamento della riqualificazione del Borgo medioevale di Valbona;
5. Incentivare l'acquisizione dell'immobile di Villa Correr, oggi di proprietà del Ministero, da adibire ad attività ricreative, mostre, spettacoli culturali, etc.

### **3. Valutazione Ambientale Strategica**

Per quanto riguarda l'obbligatorietà della **valutazione ambientale strategica** sugli strumenti urbanistici di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR 11/2004, si sottolinea che la procedura della **VAS** dovrà configurarsi come elemento fondante per la costruzione del piano, valutando gli effetti ed i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse.

Per questo motivo il Quadro Conoscitivo dovrà essere strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie.

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)  
DEL COMUNE DI LOZZO ATESTINO**

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE  
(art. 15 LR n° 11/2004)**



**PROVINCIA DI PADOVA**



**COMUNE DI LOZZO ATESTINO**

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

## **per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale di Lozzo Atestino**

**CONSIDERATA** la necessità di attivare la procedura concertata tra il Comune di Lozzo Atestino e la Provincia di Padova, per la formazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004;

**VISTO** l'art.15 della LR 11/2004;

**VISTA** la DGR n. 3178 del 8/10/2004, con la quale vengono adottati gli atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LR 11/2004;

**VISTA** la deliberazione di giunta del Comune di Lozzo Atestino n. .... del ....., con la quale vengono approvati il Documento Preliminare, la Relazione Ambientale con l'elenco enti ed associazioni per la concertazione/partecipazione e lo schema di Accordo di Pianificazione da sottoscrivere con la Provincia di Padova;

**VISTO** il parere della Commissione regionale VAS e delle Autorità Ambientali sul Rapporto Preliminare Ambientale;

**VISTA** la nota prot. n. .... in data ..... del Responsabile delegato del Servizio Pianificazione Territoriale – Urbanistica della Provincia di Padova;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n.... del.... che approva il Documento Preliminare, il Rapporto Ambientale preliminare e lo schema di accordo di pianificazione;

### **SI STABILISCE:**

#### **1. che l'Accordo interviene tra:**

- a)** La Provincia di Padova, quale ente competente all'approvazione del Piano, in coerenza con il P.T.R.C., P.A. del Parco dei Colli Euganei, P.T.C.P. ed il redigendo P.A.T.I. dei Colli Euganei;
- b)** il Comune di Lozzo Atestino quale ente competente alla gestione della pianificazione comunale.

#### **2. che l'Accordo riguarda la redazione in forma concertata del Piano di Assetto Territoriale Comunale che presenta i seguenti elementi:**

- a)** Inquadramento fisico – morfologico e territoriale

Lozzo Atestino è un comune di 3060 abitanti sviluppato su una superficie di circa 24 km<sup>2</sup> situato a ovest della provincia di Padova al confine con la provincia di Vicenza. Confina con i comuni di Noventa Vicentina, Agugliaro, Vo', Cinto Euganeo, Baone, Este e Ospedaletto Euganeo. Le frazioni sono tre: Chiavicone, Lanzetta e Valbona.

Morfologicamente il territorio è caratterizzato da un'ampia area pianeggiante e dal monte di Lozzo, che si inserisce nel contesto dei Colli Euganei, i quali sono costituiti da un gruppo di rilievi

di modesta altezza ma di forte acclività, che si ergono dai depositi alluvionali della pianura circostante.

Nel Comune di Lozzo Atestino sono individuati n. 5 centri storici presenti nella classificazione di centri storici di cui all'Atlante Regionale.

Il primo, il centro storico del capoluogo, è il nucleo principale da cui è evoluta l'attuale conformazione urbana di maggior estensione comprendente i principali elementi storico-sociali; il secondo altrettanto importante è il centro storico di Valbona in cui sorge l'omonimo Castello. Seguono Fontanelle, Lanzetta e Chiavegon.

Il territorio comunale è inserito parzialmente nel progetto Rete Natura 2000, con il Monte Lozzo, il cui codice è IT3260017 "Colli Euganei - Monte Lozzo Monte Ricco".

Per quanto riguarda il patrimonio storico-architettonico, tra gli edifici a carattere religioso sono da ricordare: la Chiesa parrocchiale dedicata ai Santi Leonzio e Carpofo, che è stata edificata tra il 1859 e il 1861 sui resti di un precedente edificio di culto; la Chiesa di San Rocco a Valbona e una piccola cappella votiva, costruita sulla cima del Monte Lozzo, inaugurata nel 1927 e intitolata a San Giuseppe.

Gli edifici civili comprendono: il Castello di Valbona, Villa Lando Correr e la Casa Canonica della Parrocchia Dei Santi Lorenzo e Carpofo.

Il Castello di Valbona, eretto probabilmente nel X secolo come dipendenza del Castello di Lozzo, quando il conte Inghefredo dei Maltraversi fu nominato feudatario dall'imperatore Ottone II. Fu distrutto due volte, la prima da Ezzelino III da Romano nel 1229 e subito ricostruito. Distrutto il castello di Lozzo nel 1313, il castello di Valbona assunse un'importanza strategica perché al centro delle strade che provenivano da Montagnana e da Este, al confine tra i territori di Padova, Vicenza, Verona.

Villa Lando Correr è un edificio a tre piani, circondata da un ampio giardino con alberi secolari e collegata con barchesse e altre costruzioni rurali. L'accesso è di fronte al ponte sul canale Bisatto. La villa fu costruita come residenza di campagna dei Lando, nobili veneziani, che nel 1500 acquistarono diversi terreni a Lozzo, Valbona, Zovon e Casale Scodosia.

Dal 1700 la villa passò ai signori Correr di Venezia e dal 1876 ai Da Zara. In seguito, Villa Lando Correr ebbe diversi proprietari e le barchesse, costruite originariamente in funzione delle necessità di una vasta azienda agricola, hanno ospitato nel nostro secolo attività industriali legate all'agricoltura e alla bachicoltura.

Attualmente la Villa è di proprietà del ~~Comune di Lozzo Atestino~~ Demanio Pubblico dello Stato.

La Casa Canonica è stata realizzata tra il 1860 e il 1862. I volumi accessori e le opere cortilizie sono stati costruiti nel 1900-1901. La Casa è inserita nel Catalogo dei Beni Culturali come esempio dell'abilità delle Maestranze venete.

L'insediamento di Lozzo Atestino è formato principalmente su tre direttrici: la S.P. n. 29 che collega il capoluogo alla frazione di Chiavegon a sud e a est, alla S.P. n. 89 "dei Colli"; la Via Calaona a sud-est che porta a Este; e via Pergolette, poi via Argine Bisatto che si congiunge a nord alla SP n. 47.

Il territorio di pianura ha carattere prettamente agricolo, con vaste aree adibite alla coltivazione delimitate da una fitta rete di canali a uso irriguo, con la parte urbanizzata ai piedi del Monte Cinto, incluso nel perimetro del Parco dei Colli Euganei.

Il paesaggio collinare si presenta vario con alternanza di boschi di latifoglie, castagneti e rovereti, vigneti e uliveti. Per il valore naturalistico-ambientale e storico-culturale è da segnalare la cava di riolite presente sul Monte Cinto.

Il Parco Regionale dei Colli Euganei si estende su una superficie di 18.694 ettari e comprende totalmente o parzialmente 15 comuni della Provincia di Padova, tra cui il comune di Lozzo Atestino.

Il Parco dei Colli Euganei, istituito con la L.R. n. 38 10/10/1989, è stato classificato come ZPS nel 1999 e nel 2006 proposto come SIC "IT3260017 Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco". L'area SIC/ZPS si estende per un territorio di 15.096 ettari, con un'altitudine media di 102 metri e altitudine massima di 602 metri corrispondente al Monte Venda.

Il territorio di Lozzo Atestino è interessato da importanti vincoli di tutela dell'ambiente naturale, già oggetto di determinazioni stabilite ai livelli sovraordinati di pianificazione regionale, provinciale con il PTCP, e comprensoriale con il redigendo PATI dei Colli Euganei.

Sono annoverabili le seguenti categorie di ambienti naturali soggetti a tutela:

A - Aree Naturalistiche Minori: Parco Regionale dei Colli Euganei.

B - Siti di Importanza Comunitaria SIC: "IT3260017 Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco", proposto nel 2006.

C - Zone di Protezione Speciale ZPS: Parco dei Colli Euganei classificato ZPS nel 1999.

D - Ambiti per l'Istituzione di Parchi e Riserve Naturali: Parco Regionale dei Colli Euganei, area protetta secondo la L.R. n. 38 10/10/1989, la Direttiva Uccelli 79/409/CE e la Direttiva Habitat 92/43/CE.

E - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua: Canale Bisatto, Canale Masina e Scolo Lozzo, Scolo Roneghetto, Scolo Molina, Scolo di Valbona, Scolo Frassanella, Scolo Fracanzan, Scolo Brandizza, Rio di Fontanafredda.

La popolazione nel 2021 raggiungeva i 2.981 abitanti suddivisi in 1.259 famiglie, con età media di 48 anni; rispetto al 2011 il numero dei residenti è diminuito del -6%. Gli stranieri residenti a Lozzo Atestino al 1° gennaio 2022 sono 85 e rappresentano il 2,9% della popolazione residente.

**b) Contenuti e finalità del Piano di Assetto del Territorio:**

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale (P.A.T.) è lo strumento di *pianificazione urbanistica*, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il "governo del territorio", al fine di perseguire la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché dell'identità culturale e paesaggistica dello stesso.

Il Piano di Assetto è redatto in conformità: ai contenuti di cui alla LR 11/2004, agli specifici atti di indirizzo, alle direttive urbanistiche regionali del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), al Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, al Piano per l'Utilizzo della Risorsa Termale P.U.R.T., al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P. e del redigendo P.A.T.I. dei Colli Euganei oltre che gli indirizzi delle politiche urbanistiche espressi dagli enti interessati.

**Finalità:**

Il Piano di Assetto del Territorio informa le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata, armonica e policentrica ed uno sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del presente, senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle risorse del territorio, in particolare di quelle non riproducibili.

In particolare si propone di soddisfare le esigenze delle comunità perseguendo:

- la salvaguardia delle qualità paesaggistiche - ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni ed ecosistemi naturali, culturali, architettonici ed archeologici, attraverso una programmazione insediativa e infrastrutturale finalizzata al controllo e alla limitazione dell'uso del suolo agricolo, privilegiando gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- la tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli;
- la promozione dell'utilizzo di pratiche agricole sostenibili recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano, e i manufatti storici;

Il Piano assicura inoltre la tutela e valorizzazione dei valori paesistici riconosciuti, nonché la riqualificazione e rigenerazione urbana sostenibile delle parti compromesse o degradate e l'attestazione di eventuali nuovi valori paesistici coerenti con quelli riconosciuti ed integrati con lo sviluppo economico e sociale sostenibile.

Le determinazioni del Piano sono informate ad una approfondita e sistematica conoscenza di tutte le "componenti strutturali del territorio" di origine naturale ed antropica, finalizzate all'individuazione delle "risorse identitarie" ed alle loro correlazioni e integrazioni.

- Il Piano di Assetto del Territorio individua al proprio interno gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturali o insediativo-strutturali.
- Definisce inoltre gli "ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione" del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici, al fine di permettere una lettura integrata delle componenti strutturali del territorio ed dei valori del paesaggio.

**3. di prendere atto del "Documento Preliminare" adottato con deliberazione di giunta n. .... del .....**;

**4. Il P.A.T. è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione del Piano. La valutazione deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano ed anteriormente all'adozione e garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale interessato. In particolare è prevista:**

- **La redazione del Rapporto Ambientale che individua, descrive e valuta gli effetti significativi che l'attuazione del Piano può avere sull'ambiente;**
- **La dichiarazione di sintesi che illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano e come si è tenuto conto dei pareri espressi e delle consultazioni alla luce delle alternative possibili individuate;**

**5. di prendere atto delle modalità per la formazione del quadro conoscitivo e delle banche dati, ai sensi dell'art. 50 lett. a) e f) e degli atti di indirizzo adottati con DGR 3178 del 8 ottobre 2004 e smi , e precisamente:**

- a) Si ritiene utile precisare che il quadro conoscitivo, necessario alla redazione del PAT, debba essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio, attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di pervenire ad una valutazione critica nell'impiego dei dati, finalizzata a definire appunto le "condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili", e le "condizioni di fragilità ambientale";
- b) La formazione del Quadro Conoscitivo deve intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti

istituzionali (Comune, Provincia e Regione), organizzato e sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibili ai diversi livelli.

c) La formazione del Quadro Conoscitivo deve necessariamente esplicitarsi nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito e livello territoriale esaminato, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso la compilazione delle seguenti matrici:

- 1. INFORMAZIONI TERRITORIALI DI BASE**
- 2. ARIA**
- 3. CLIMA**
- 4. ACQUA**
- 5. SUOLO E SOTTOSUOLO**
- 6. BIODIVERSITA'**
- 7. PAESAGGIO**
- 8. PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**
- 9. INQUINAMENTI FISICI**
- 10. ECONOMIA E SOCIETA'**
- 11. PIANIFICAZIONE E VINCOLI**

Tali matrici e i tematismi che le compongono dovranno essere strutturati seguendo le specifiche tecniche per la creazione delle banche dati e dei relativi metadati, secondo le indicazioni, previo accordo sulle eventuali modifiche ed integrazioni, della Direzione Urbanistica, avendo come riferimento l'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lettere a) e f) della LR 11/04.

d) Sulla scorta del presente accordo il progetto dovrà indicare, con riferimento alle matrici di cui alla precedente lettera c), quali dati sono necessari per l'analisi e le strategie di progetto del territorio in oggetto, e quali dati sono invece facoltativi o addirittura non utili a tale scopo.

**6. di prendere atto che la redazione degli elaborati dovrà attuarsi in riferimento agli atti di indirizzo di cui alle lettere a) e g) dell'art. 50 della LR 11/2004 e che dovranno essere redatti, almeno, i seguenti elaborati:**

- a) relazione generale contenente gli esiti della concertazione e le valutazioni di sostenibilità, oltrechè la sintesi del quadro conoscitivo;
- b) relazione di progetto che esponga la sostenibilità delle scelte progettuali;
- c) relazione sintetica per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate;
- d) Norme tecniche;
- e) TAV. 1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- f) TAV. 2 Carta delle Invarianti;

- g) TAV. 3 Carta delle Fragilità;
- h) TAV. 4 Carta della Trasformabilità;
- i) banca dati alfa numerica e vettoriale di cui all'art. 13, 3° comma lettera d), della LR 11/04;
- j) altre elaborazioni che si ritengano necessarie;

**7. di prendere atto del seguente programma dei lavori:**

- a) sottoscrizione dell'accordo di pianificazione entro il mese di ..... 2023;
- b) presa d'atto con deliberazione di Giunta Comunale dell'espletamento della fase di concertazione relativa al documento preliminare, nonché degli esiti delle consultazioni avvenute con le autorità ambientali come previsto dalla D.G.R. n. 791/2009, attraverso l'approvazione di apposita relazione che esponga le risultanze della concertazione e proponga il recepimento di eventuali modifiche al documento preliminare. Tale fase dovrà concludersi entro due mesi dalla sottoscrizione;
- c) redazione di un primo rapporto sul quadro conoscitivo e sulle proposte progettuali e normative da consegnare all'amministrazione comunale entro tre mesi dalla data di cui alla lett.b;
- d) redazione degli elaborati definitivi costituenti il PAT, incluso l'elaborato di cui alla lettera i) del precedente punto 5) ed il Rapporto Ambientale, entro tre mesi dal punto precedente;
- e) adozione del P.A.T. da parte del Consiglio Comunale entro un mese dal punto precedente;
- f) convocazione della conferenza di servizi entro tre mesi dall'adozione del PAT, per l'esame delle osservazioni e l'approvazione del piano;
- g) aggiornamento del Piano alle eventuali osservazioni rese in fase di approvazione e ratifica da parte del Presidente della Provincia entro un mese dalla conferenza di servizi conclusiva.

**8. di stabilire che al presente accordo di pianificazione dovrà essere data pubblicità attraverso avvisi pubblici, a mezzo stampa, sul sito web comunale e mediante invio alle principali associazioni di settore;**

**9. obblighi reciproci:**

- a) La Provincia di Padova si impegna a promuovere e a coordinare i rapporti con il Comune di Lozzo Atestino nella redazione del Piano urbanistico in forma concertata, verificando gli indirizzi metodologici preliminari e definendo i contenuti e gli elaborati del Piano di Assetto del territorio. Il Gruppo di Progettazione sarà composto dai progettisti incaricati dal Comune affiancati da personale del Servizio

Pianificazione Territoriale- urbanistica Provinciale e della struttura tecnica comunale incaricata;

**b)** Il Comune si impegna a:

- rendere disponibili i dati e la documentazione inerente il territorio e lo stato della pianificazione in suo possesso, nonché eventuali studi ed altro materiale conoscitivo che possa essere di supporto alla redazione dei documenti del P.A.T., con particolare riferimento alle analisi e al Quadro Conoscitivo del redigendo P.A.T.I. dei Colli Euganei;
- fornire la collaborazione degli uffici comunali nell'attività di pianificazione;
- a elaborare lo strumento urbanistico in collaborazione con la Provincia di Padova, attraverso il Gruppo di Progettazione ed il coordinamento congiunto definito nel Tavolo Tecnico, in coerenza con il P.T.R.C., il Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, il Piano per l'Utilizzo della Risorsa termale - P.U.R.T., il P.T.C.P. e P.R.G. e con il P.A.T.I., attraverso l'elaborazione grafica e su idoneo supporto Informatico (file shape organizzati su S.I.T.) delle tavole ed elaborati tecnici costituenti il progetto del Piano, nonché quelli del quadro conoscitivo, sulla base delle analisi dei suddetti Piani;

**9. valutazione delle osservazioni:**

Le osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione e deposito, dovranno essere valutate in conferenza di servizi entro tre mesi dall'adozione del piano. Alla conferenza di servizi oltre al rappresentante del Comune e della Provincia di Padova, potranno essere presenti i rappresentanti degli enti pubblici che detengano specifiche competenze disciplinari o che sono coinvolti nel procedimento di approvazione.

Le osservazioni accoglibili dovranno configurarsi come osservazioni portatrici di interessi collettivi, coerenti con gli obiettivi del documento preliminare e tendenti a proporre ipotesi di miglioramento del piano. L'accoglimento di tali osservazioni non comporta la ripubblicazione del piano che dovrà invece avvenire nei seguenti casi:

- a) inserimento di previsioni in contrasto con gli obiettivi del documento preliminare;
- b) aumento della capacità insediativa complessiva del piano al di fuori delle tolleranze dimensionali definite nella valutazione di sostenibilità del PAT;
- c) stralcio di specifiche previsioni progettuali di livello strutturale contenute nel piano o inserimento di nuove previsioni di livello strutturale;
- d) modifica sostanziale o stralcio di ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali.

**10. gli interessati sottoscrivono il presente accordo**

a) Provincia di Padova

Il Presidente  
- Sergio Giordani -

---

b) Comune di Lozzo Atestino

Il Sindaco  
- Luca Ruffin -

---

Padova lì, .....2023