

Comune di

# NOVENTA DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia

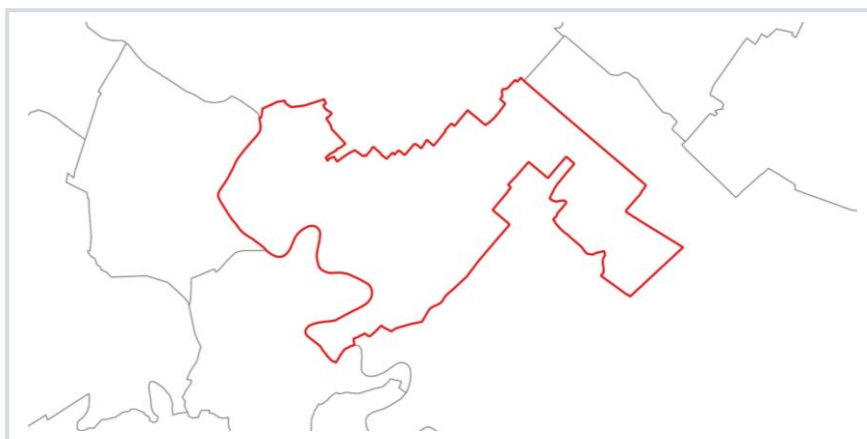
Regione del Veneto



## P.I. VARIANTE N. 21 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: AGGIORNAMENTO AREE TRASFORMABILI, SCHEDE "B" E ALLINEAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

Data redazione: DICEMBRE 2024



**R03b**

### DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Allegato E alla DGR 1400/2017

Sindaco CLAUDIO MARIAN

Resp. Serv. Tecnici NICOLETTA MODANESE

U.O. Urbanistica FILIPPO FERRARESE

Progettista STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione ANDREA ZORZ

Consulenze specialistiche CARLO PIAZZI - FEDERICA LORENZA NALETTO

Rev.	Descrizione	Redatto		Verificato		Approvato	
01	PRIMA EMISSIONE	CP	29/11/2024	CP	29/11/2024	CP	29/11/2024

Adozione

Approvazione

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 | [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) | PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) | [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)



## SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>ALLEGATO E ALLA D.G.R. N. 1400 DEL 29 AGOSTO 2017 .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>RELAZIONE TECNICA – DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA (D.G.R. N. 1400 DEL 29 AGOSTO 2017) .....</b>	<b>9</b>
2.1	Premessa .....	9
2.2	Caratteristiche della Variante al PI .....	10
2.2.1	Temi della Variante .....	10
2.3	Sintesi delle modifiche .....	12
2.3.1	Tema 1 – Aggiornamento schede “B” – edifici storico - testimoniali .....	14
2.3.2	Tema 2 – Aggiornamento previsioni urbanistiche .....	22
2.3.3	Tema 3 – Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all’esproprio .....	78
2.3.4	Tema 4: Allineamento delle NTO .....	85
2.4	Modifiche normative.....	86
2.4.1	Sommario N.T.O. ....	86
2.4.2	Modifiche alle NTO – Testo comparativo .....	88
2.5	Localizzazione della Rete Natura 2000 e dell’area interessata .....	107
2.6	Presenza di elementi naturali.....	111
2.6.1	Descrizione dei luoghi delle modifiche riferite al Tema 2.....	111
2.6.2	Descrizione dei luoghi delle modifiche del Tema 3 .....	129
2.7	Valutazione e conclusioni .....	131





# 1. ALLEGATO E ALLA D.G.R. N. 1400 DEL 29 AGOSTO 2017

## PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Il sottoscritto **CARLO PIAZZI** nato a **TRENTO** Prov. **TN** il **22/02/1990** e residente in **VIA ANTONIO ZANCO 14** nel Comune di **SANTA LUCIA DI PIAVE** Prov. **TV** CAP **31025** tel. **3491952604** e-mail **carlo.piazzi@terre-srl.com**,  
in qualità di consulenti della Rete Natura 2000 per il piano denominato “**Variante n. 21 al Piano degli Interventi di Noventa di Piave: aggiornamento aree trasformabili, schede “B” e allineamenti normativi e cartografici**”

### DICHIARA

che per l'istanza presentata **NON è necessaria la Valutazione di Incidenza**, in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di Valutazione di Incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n. 1400 del 29/08/2017 al punto:

1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	<del>23</del>	

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo: **Relazione Tecnica - Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017)**.

DATA

**Venezia, 02 dicembre 2024**

IL DICHIARANTE

**CARLO PIAZZI**

(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)

***Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n.445 e ss.mm.ii.***

*Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.*

*Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.*

*Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.*

DATA

**Venezia, 02 dicembre 2024**

IL DICHIARANTE

**CARLO PIAZZI**

(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)

**MODELLO DI**  
**INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**  
(ex art. 13, Regolamento 2016/679/UE - GDPR)  
**DI CUI ALLA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

In base al Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation – GDPR) *“ogni persona ha diritto alla protezione dei dati di carattere personale che la riguardano”*.

I trattamenti di dati personali sono improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza dell'interessato e i suoi diritti.

Il Titolare del trattamento, suo rappresentante, che La riguardano è il Comune di Noventa di Piave, con sede in Piazza G. Marconi, 1, Noventa di Piave (VE).

La casella mail del Titolare del trattamento, quale punto di contatto a cui potrà rivolgersi per le questioni relative al trattamento dei dati che La riguardano, è: [protocollo@comune.noventadipiave.ve.it](mailto:protocollo@comune.noventadipiave.ve.it)

Il Responsabile della Protezione dei dati / Data Protection Officer che La riguardano è il Comune di Noventa di Piave, con sede in Piazza G. Marconi, 1, Noventa di Piave (VE).

La casella mail del Titolare del trattamento, quale punto di contatto a cui potrà rivolgersi per le questioni relative al trattamento dei dati che La riguardano, è: [protocollo@comune.noventadipiave.ve.it](mailto:protocollo@comune.noventadipiave.ve.it)

La finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali è quella di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, ...) e la base giuridica del trattamento (ai sensi degli articoli 6 e 9 del Regolamento 2016/679/UE) è l'adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.).

I dati, trattati da persone autorizzate, [indicare una opzione e compilare la parte mancante]:

- potranno essere comunicati alla Regione del Veneto – Autorità regionale competente per la valutazione di incidenza o ad altre Pubbliche Amministrazioni ai fini della vigilanza in materia di valutazione di incidenza e non saranno diffusi;
- potranno essere comunicati alla Regione del Veneto – Autorità regionale competente per la valutazione di incidenza o ad altre Pubbliche Amministrazioni ai fini della vigilanza in materia di valutazione di incidenza e diffusi attraverso \_\_\_\_\_, ai sensi del \_\_\_\_\_

Il periodo di conservazione, ai sensi dell'articolo 5, par. 1, lett. e) del Regolamento 2016/679/UE, è determinato in base ai seguenti criteri:

- per fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale), il tempo stabilito dalle regole interne proprie all'Amministrazione e da leggi e regolamenti in materia;
- per altre finalità, il tempo necessario a raggiungere le finalità in parola.

Le competono i diritti previsti dal Regolamento 2016/679/UE e, in particolare, potrà chiedere al Sottoscritto l'accesso ai dati personali che La riguardano, la rettifica, l'integrazione o, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o la limitazione del trattamento, ovvero opporsi al loro trattamento.

Ha diritto di proporre reclamo, ai sensi dell'articolo 77 del Regolamento 2016/679/UE, al Garante per la protezione dei dati personali con sede in Piazza di Monte Citorio n. 121, 00186 – ROMA, ovvero ad altra autorità europea di controllo competente.

Il conferimento dei dati discende dalla necessità di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, ...).

L'interessato ha l'obbligo di fornire i dati personali e il mancato conferimento non rende possibile lo svolgimento dei predetti compiti.

f.to IL TITOLARE DEL TRATTAMENTO  
O SUO RAPPRESENTANTE

DATA

**Venezia, 02 dicembre 2024**

IL DICHIARANTE (per presa visione)

**CARLO PIAZZI**

(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)

## 2. RELAZIONE TECNICA – DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA (D.G.R. N. 1400 DEL 29 AGOSTO 2017)

### 2.1 Premessa

Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

L'articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 8 settembre 1997, n. 357 e ss.mm.ii. stabilisce che ogni piano, progetto o intervento, per il quale sia possibile una incidenza significativa negativa sui siti di rete Natura 2000, debba essere sottoposto a valutazione di incidenza, ossia una procedura che individui e valuti gli effetti che ogni piano, progetto o intervento può avere, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti medesimi.

Habitat e specie dei siti della rete Natura 2000 interessati sono individuati in quanto localizzati all'interno dell'area di analisi, oppure perché l'area di analisi interessa ambiti in cui possono essere presenti popolazioni di specie per le quali è dimostrata una diretta connessione con tali siti.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Pertanto, i siti rispetto ai quali va effettuata la valutazione di incidenza sono le ZSC e le ZPS; di seguito questi sono denominati siti della rete Natura 2000. La valutazione di incidenza si applica esclusivamente con riferimento agli obiettivi di conservazione tutelati nei siti della rete Natura 2000: i corridoi ecologici, le cavità naturali e gli altri elementi del sistema delle Rete ecologica definita negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e/o provinciale, laddove esterni ai siti della rete Natura 2000, sono considerati unicamente in relazione alle popolazioni di specie di interesse comunitario che siano significative per la coerenza complessiva dei siti della rete Natura 2000.

L'incidenza è definita significativa negativa se il grado di conservazione degli habitat e delle specie, all'interno dell'area di analisi, cambia sfavorevolmente rispetto alla situazione in assenza del piano progetto o intervento che si sta valutando.

Secondo quanto espresso al paragrafo 2.2 del Decreto della Giunta Regionale del 29 agosto 2017, n. 1400, la valutazione di incidenza non è necessaria per piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

La "relazione tecnica" dovrà contenere obbligatoriamente e come elementi minimi: sintetica descrizione del piano, progetto o intervento; localizzazione cartografica-corografica in scala adeguata, dell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto, intervento, con riferimento ai siti della rete Natura 2000 considerati; verifica dell'eventuale presenza di elementi naturali quali boschi, zone umide, prati, grotte, corsi d'acqua, ecc., nell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto o intervento, con adeguata documentazione fotografica, ove ciò risulti possibile ed applicabile in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area interessata; sintetica descrizione delle attività previste dal piano, progetto, intervento e di come queste possano, eventualmente, interferire con gli elementi naturali individuati.

## 2.2 Caratteristiche della Variante al PI

L'amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una nuova variante puntuale al P.I. vigente al fine di introdurre alcune modifiche sia in conseguenza dell'accoglimento di alcune richieste di modifica/variante pervenute dalla cittadinanza sia in relazione alle previsioni urbanistiche vigenti, inoltre si affronta il tema degli edifici storico-testimoniali con grado di protezione aggiornandone le schede rispetto allo stato attuale rilevato.

La variante è redatta in conformità alle disposizioni della LR 23 aprile 2004 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio", n. 11 e LR 14 giugno 2017 e n. 14 "Disposizione per il contenimento del consumo di suolo".

Alla variante è preceduta la presentazione, nella seduta del 02/03/2024 (D.C.C. 4), del documento del sindaco del piano degli interventi del Comune di Noventa di Piave ai sensi dell'art. 18, comma 1 L.R. 11/2004, in cui vengono delineati tra gli altri anche alcuni temi della presente variante.

### 2.2.1 Temi della Variante

La Variante n. 21 affronta i seguenti temi:

- **TEMA 1 - AGGIORNAMENTO SCHEDE "B" – EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI**

Le modifiche introdotte riguardano:

- l'aggiornamento della disciplina di piano introducendo un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa dello stato dell'edificio, del contesto, e del progetto senza che ciò comporti variante al PI;
- rifacimento della schedatura relativa agli edifici storico-testimoniali che viene allegata al PI;
- l'aggiornamento del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici sulla base di un'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica.

- **TEMA 2 - AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE**

- **Aree a urbanizzazione Differita**

La Variante prevede, nei casi in cui non sia stata espressa la volontà di intervenire da parte dei proprietari in tali aree, la revisione della disciplina delle aree ad urbanizzazione differita; tali aree corrispondono alle previsioni di sviluppo del PRG previgente al PAT confermate dal PAT ma riclassificate nel primo Piano degli Interventi (Var. 5) come aree ad urbanizzazione differita con il solo scopo di escluderle dal consumo di SAU nell'eventualità di una loro riconferma come ambiti di trasformazione.

L'introduzione del parametro del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 rende oggi superflua tale classificazione. La Variante pertanto provvede a ridisciplinare tali ambiti nel seguente modo:

- riclassificazione in area agricola, o verde privato per le aree intercluse nelle zone ad urbanizzazione differita prive di richieste o pratiche edilizie in corso per il loro completamento;
- mantenimento della disciplina di zona nelle aree ad urbanizzazione differita nelle quali sono state presentate richieste o pratiche edilizie per il loro completamento.

- **Aree soggette a PUA**

Ai sensi della normativa regionale e in particolare dell'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, che definisce le misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo e dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 si prevede che:

*"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. ... omissis..."*

Per tale ragione si è provveduto all'aggiornamento dei PUA e dei PN con le seguenti azioni in ragione delle seguenti tipologie:

- a. PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione e nell'edificazione: Riclassificazione in zona propria e stralcio del perimetro e relativa scheda;
- b. PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione ma con lotti residui: Riclassificazione in zona propria con mantenimento del perimetro rinominato e riclassificato ai soli fini di conservare i riferimenti ai parametri urbanistici del piano di riferimento;
- c. precisazione del perimetro del PUA del centro storico come Piano di Recupero del Centro Storico riportandone gli estremi di approvazione.

● **TEMA 3 – VERIFICA E REITERAZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

Tale tema riguarda prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio che riguardano previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione, le previsioni relativi ad opere non attuate.

● **TEMA 4 – ALLINEAMENTO NTO**

Tale tema riguarda l'allineamento delle NTO del PI vigente, sia rispetto al nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 Novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 Maggio 2018 n. 669 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/12/2020, sia per introdurre alcune correzioni e adeguamenti in seguito ad alcune richieste pervenute anche d'ufficio.

## 2.3 Sintesi delle modifiche

La Variante introduce in totale n. 21 modifiche suddivise nel seguente modo:

TEMA	N. MODIFICA	RIF. RCHIESTA (se presente)		SINTESI MODIFICA	CONSUMO DI SUOLO
		PROT.	DATA		
<b>1</b>	<b>1</b>	-	-	Aggiornamento delle schede "B" – edifici storico-testimoniali" che vengono aggiornate, integrate, e recepite nel PI vigente, inoltre viene rivista la disciplina dei gradi di protezione relativa agli edifici storico testimoniali di cui agli art.li 26, 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi.	<b>No</b>
<b>2</b>	<b>2.1</b>	-	-	Aree a urbanizzazione Differita – riclassificazione in zona agricola.	<b>No</b>
	<b>2.2</b>	-	-	Aree a urbanizzazione Differita – riclassificazione in verde privato.	<b>No</b>
	<b>2.3</b>	-	-	Aree a urbanizzazione Differita – riclassificazione in zona agricola.	<b>No</b>
	<b>2.4</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 21 (parte ovest) in quanto già realizzato.	<b>No</b>
	<b>2.5</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 21 (parte est) in quanto già realizzato.	<b>No</b>
	<b>2.6</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro in quanto già realizzato.	<b>No</b>
	<b>2.7</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 16 in quanto già realizzato.	<b>No</b>
	<b>2.8</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento del PN 3 rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	<b>No</b>
	<b>2.9</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento dell'ambito soggetto a PUA rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	<b>No</b>
	<b>2.10</b>	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro soggetto a PUA in quanto già realizzato.	<b>No</b>



TEMA	N. MODIFICA	RIF. RCHIESTA (se presente)		SINTESI MODIFICA	CONSUMO DI SUOLO
		PROT.	DATA		
	2.11	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento dei PN 22-23-24 sia rispetto alla loro unione, introdotta con precedente variante al piano, sia rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
	2.12	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro soggetto a PUA in quanto già realizzato.	No
	2.13	-	-	Distinzione cartografica del perimetro del Piano di Recupero del Centro Storico	No
	2.14	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro soggetto a PUA in quanto già realizzato.	No
	2.15	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 7/a in quanto già realizzato.	No
	2.16	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 7/b in quanto già realizzato.	No
	2.17	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento del PN 8/a rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
	2.18	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento del PN 14 rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
3	3.1	-	-	Aggiornamento del tema relativo al vincolo preordinato all'esproprio in area realizzata.	No
	3.2	-	-	Aggiornamento del tema relativo al vincolo preordinato all'esproprio in area realizzata.	No
4	4	-	-	Allineamento delle NTO del PI vigente rispetto i seguenti temi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovo Regolamento Edilizio;</li> <li>• Varianti precedenti già approvate;</li> <li>• Richieste pervenute dalla cittadinanza e "d'ufficio".</li> </ul>	No

### 2.3.1 Tema 1 – Aggiornamento schede “B” – edifici storico - testimoniali



#### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

##### Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La modifica ha lo scopo di favorire il restauro e la valorizzazione degli edifici storici presenti, facilitandone il processo di rigenerazione attraverso una revisione delle opzioni di intervento (ormai datate ed obsolete), considerando lo stato di conservazione degli edifici e il contesto paesaggistico circostante.

Per rendere flessibile l'intervento su edifici storici, viene quindi introdotta una normativa urbanistica che tiene conto del singolo edificio, della sua specificità storica, architettonica e culturale e stato di conservazione garantendo al contempo la protezione e la conservazione del patrimonio storico-artistico.

Sulla base di una ricognizione dello stato di conservazione degli edifici e del loro contesto paesaggistico di riferimento si intende, inoltre, predisporre una normativa che, entro certi limiti (e per una certa tipologia degli edifici), consenta la variazione del grado di protezione sulla base dei principi che verranno esposti qui di seguito.

##### Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le modifiche introdotte al tema 1 della variante prevedono adeguamenti normativi agli art.li 26, 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi e la predisposizione di un elaborato contenente le schede relative ai singoli edifici individuati predisposto partendo dalle schede B del PRG vigenti ma mai integrate nella disciplina del PI

oggetto di variante generale n. 5.

La riorganizzazione della disciplina degli edifici di valore storico testimoniale si rende necessaria per le seguenti motivazioni:

- a. integrare la normativa degli edifici storico testimoniali di cui art.li 26, 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi con la disciplina dei gradi di protezione e corrispondenti categorie di intervento ammesse, in generale e per i singoli edifici in parte superata in particolare per quanto riguarda la definizione di “ristrutturazione” così come aggiornata a seguito delle modifiche al DPR 380;

- b. razionalizzare le categorie di intervento riportate nelle schede dei beni ambientali del PRG raggruppandole in tre categorie rapportate alle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3 del DPR 381/2001 senza che ciò comporti alcuna modifica del livello di tutela e degli interventi ammessi;
- c. introdurre un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa senza che ciò comporti variante al PI.

Le categorie di intervento riportate nelle NTO del PI vigente sono le seguenti:

CATEGORIE DI INTERVENTO – SCHEDA PROGETTO	
5	<b>Restauro</b>
4	<b>Risanamento Conservativo</b>
3	<b>Ripristino tipologico</b>
2	<b>Ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata</b>
1	<b>Ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione</b>

La Variante prevede:

- a. Il mantenimento di gradi di protezione n. 5 e n. 4 rinumerati in ordine progressivo n. 1 e n. 2.
- b. il **raggruppamento** dei gradi di protezione vigenti n. 1-2-3 in tre gradi di protezione con il terzo grado (corrispondente alla ristrutturazione) suddiviso in tre sottocategorie (ristrutturazione pesante, leggera, nuova costruzione)
- c. l'**introduzione** della possibilità di passare nell'ambito del terzo grado (ristrutturazione) da una sottocategoria all'altra senza che ciò costituisca variante con il ricorso ad una specifica procedura di analisi e valutazione della proposta progettuale
- d. l'**assegnazione** ad ogni edificio di valore storico testimoniale del *grado di protezione* corrispondente mantenendone confermate le categorie di interventi vigenti al di là di alcuni casi puntuali nei tipi di interventi ammessi sono mutati sulla base dello stato attuale del fabbricato.

Sono quindi definiti i seguenti gradi di protezione, comparati con quelli vigenti, ai quali corrispondono specifiche categorie di intervento riconducibili alle definizioni di cui all'art.3 del DPR 380/2001:

CORRISPONDENZA GRADO DI PROTEZIONE			CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI	CATEGORIA DI INTERVENTO
VIGENTE	VARIANTE	CATEGORIA		
Grado 5	Grado 1	Vincolo	<i>Edifici di notevole valore storico/artistico e ville venete.</i>	<b>Restauro e Risanamento conservativo</b> con le modalità definite nell'ambito del procedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004.
Grado 4	Grado 2	Tutela	<i>Edifici di valore storico, artistico e ambientale, di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni.</i>	<b>Restauro e Risanamento conservativo</b> così come definito dal DPR 380 art. 3 lett. c) senza demolizione e ricostruzione.

<b>Grado 3</b>	<b>Grado 3a</b>		<p><b>Edifici storici parzialmente modificati ma inseriti in contesto figurativo paesaggisticamente rilevante</b> ovvero che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali e storico/testimoniali un sistema insediativo significativo e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.</p>	<p><b>Ristrutturazione leggera:</b> sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lett. a) b) c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i con l'esclusione della demolizione con ricostruzione.</p>
<b>Grado 2</b>	<b>Grado 3b</b>	<b>Valorizzazione</b>	<p><b>Edifici storici parzialmente modificati e paesaggisticamente decontestualizzati</b> ma che rappresentano una memoria storica dell'insediamento o edifici riconducibili alla fattispecie di cui al grado 3a ma in precarie condizioni statiche.</p>	<p><b>Ristrutturazione pesante:</b> sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lettere a) b) c) d) ammettendo demolizione e ricostruzione senza ampliamento e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6.</p>
<b>Grado 1</b>	<b>Grado 3c</b>		<p>Edifici storici riconducibili alla fattispecie di cui ai precedenti gradi 3a o 3b per i quali si intenda procedere all'ampliamento attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze.</p>	<p><b>Nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento</b> (DPR 380 art.3 lett. e) ammettendo demolizione e ricostruzione e/o ampliamento all'esterno della sagoma esistente attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze legittime e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6.</p>

Infine, viene introdotto l'aggiornamento del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici sulla base delle pratiche edilizie in corso e/o in seguito all'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica.

Per tali edifici vengono di seguito riportati alcuni approfondimenti.



### Edificio storico testimoniale n. 1

Il fabbricato è individuato come Villa veneta ai sensi dell'art.40 comma 4 della L.R. n°11/2004, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) viene rivisto con il grado "4" ("2" con la disciplina introdotta dalla Variante).



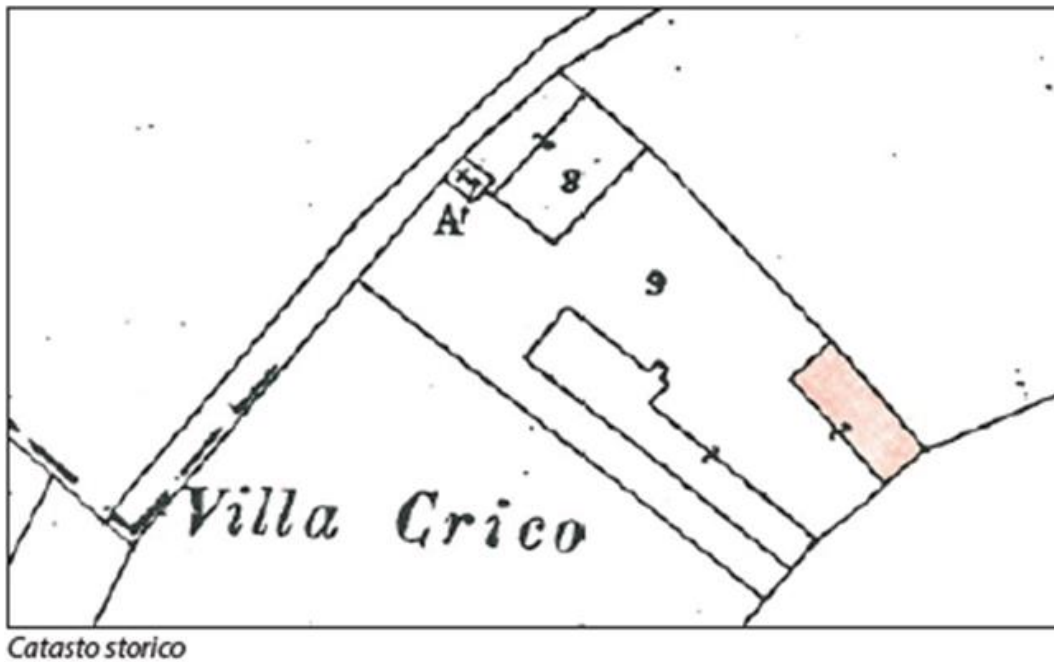
### Edificio storico testimoniale n. 4

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione recente che ne ha mantenuto i caratteri originari, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante) viene rivisto con il grado "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla Variante).



### Edificio storico testimoniale n. 12

L'edificio storico testimoniale n. 12 è oggetto di P. C. in sanatoria n. 4/2021 preceduto dalla D.C.C. 15 del 27/05/2020, per tale fabbricato vengono stralciati, dalla tabella di cui all'art. 26 delle NTO, i riferimenti al grado di protezione e alle destinazioni d'uso consentite in quanto superate dalla pratica in corso già richiamata.



### Edificio storico testimoniale n. 16

Premesso che:

- Il fabbricato oggetto di richiesta è individuato come invariante di natura storica-testimoniale nel PAT vigente;
- Il fabbricato è collocato in zona produttiva "D" e ha perso il contesto agricolo in cui si inseriva;
- È pervenuta una richiesta con prot. 0020546 del 35/06/2024 circa la possibilità di modificare e/o stralciarne il grado di protezione;

Per le ragioni di cui sopra è stato accordato un cambio del grado di protezione attuale da 3 a 1 corrispondenti, secondo la nuova disciplina introdotta dalla presente variante ad un passaggio dal grado 3a al grado 3c.





### Edificio storico testimoniale n. 23

L'edificio storico testimoniale n. 23 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla Variante).



### Edificio storico testimoniale n. 24

L'edificio storico testimoniale n. 24 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla Variante).



### Edificio storico testimoniale n. 25

L'edificio storico testimoniale n. 25 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "1" ("3c" con la disciplina introdotta dalla Variante).



### Edificio storico testimoniale n. 30

L'edificio storico testimoniale n. 30 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, inoltre è posto ormai all'interno di una zona residenziale perdendo il contesto agricolo originario che lo caratterizzava, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "1" ("3c" con la disciplina introdotta dalla Variante).





### Edificio storico testimoniale n. 34

L'edificio storico testimoniale n. 34 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "1" ("3c" con la disciplina introdotta dalla Variante).



### Edificio storico testimoniale n. 36

Il fabbricato, posto nel centro cittadino inserito in un parco monumentale, è individuato come Villa veneta ai sensi dell'art.40 comma 4 della L.R. n°11/2004, inoltre è caratterizzato da elementi architettonici di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "4" ("2" con la disciplina introdotta dalla variante) viene rivisto con il grado "5" ("1" con la disciplina introdotta dalla Variante).



### 2.3.2 Tema 2 – Aggiornamento previsioni urbanistiche

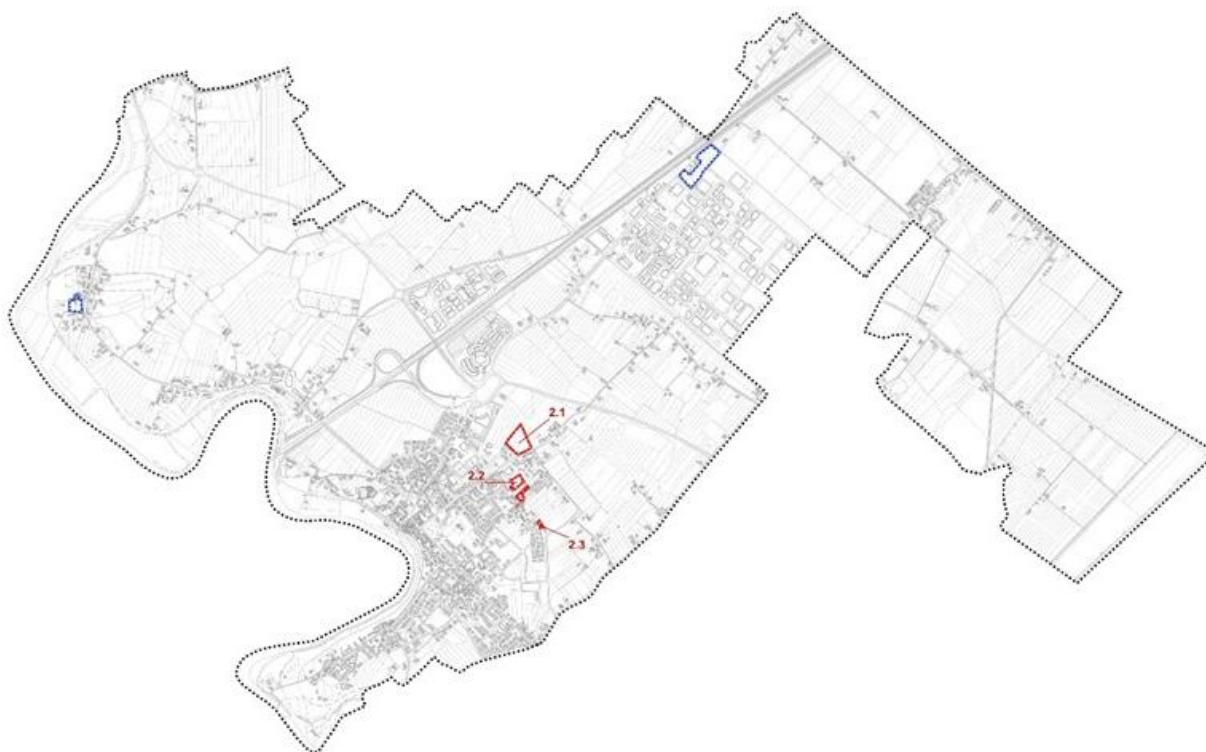
## AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE - Aree ad urbanizzazione Differita

### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

#### Obiettivi/Finalità e strategie adottate

Le aree di urbanizzazione differita sono aree in cui le previsioni urbanistiche previgenti sono state, con variante generale al PI n. 5, "congelate" o sospese fino ad un'eventuale nuova variante che individuasse, in tali aree, nuovi sviluppi urbanistici.

Non essendo mai pervenuta alcuna manifestazione di interesse alla loro trasformazione complessiva si ritiene di attribuire loro una Zonizzazione e disciplina propria compatibilmente con le caratteristiche del contesto, il dimensionamento del piano in termini volumetrici e di consumo di suolo e le reali potenzialità e richieste di trasformazione in senso edificatorio, verificando inoltre che tali ambiti non siano stati interessati da varianti verdi.



#### Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

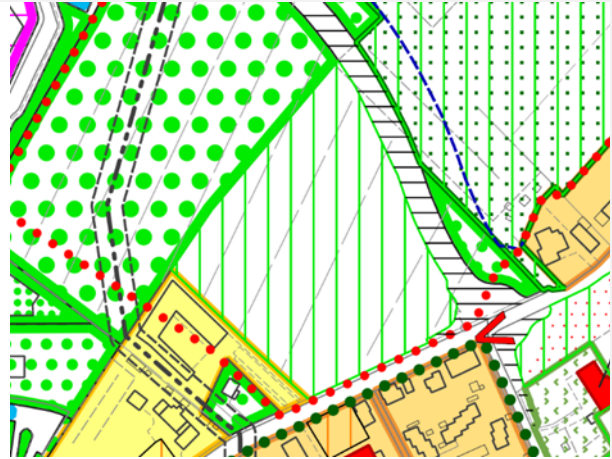
A livello operativo, le modifiche prevedono:

- Riguardo alle aree ad urbanizzazione differita evidenziate in rosso e numerate 2.1, 2.2 e 2.3 nell'immagine riportata nel precedente paragrafo, lo stralcio della disciplina relativa a tali aree e la loro riclassificazione come area agricola o altre destinazioni compatibili con il PAT e con il disegno e quantità delle aree di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/17;
- Riguardo alle aree ad urbanizzazione differita numerate evidenziate in blu nell'immagine riportata nel precedente paragrafo, in seguito ad alcune richieste pervenute dai rispettivi proprietari che verranno affrontate eventualmente in modo puntuale in un prossimo procedimento di variante specifico per le richieste puntuali, viene mantenuta la disciplina vigente e non sono introdotte quindi modifiche cartografiche a riguardo.



**Modifica n. 2.1 - Via Guaiane***Descrizione stato di Fatto*

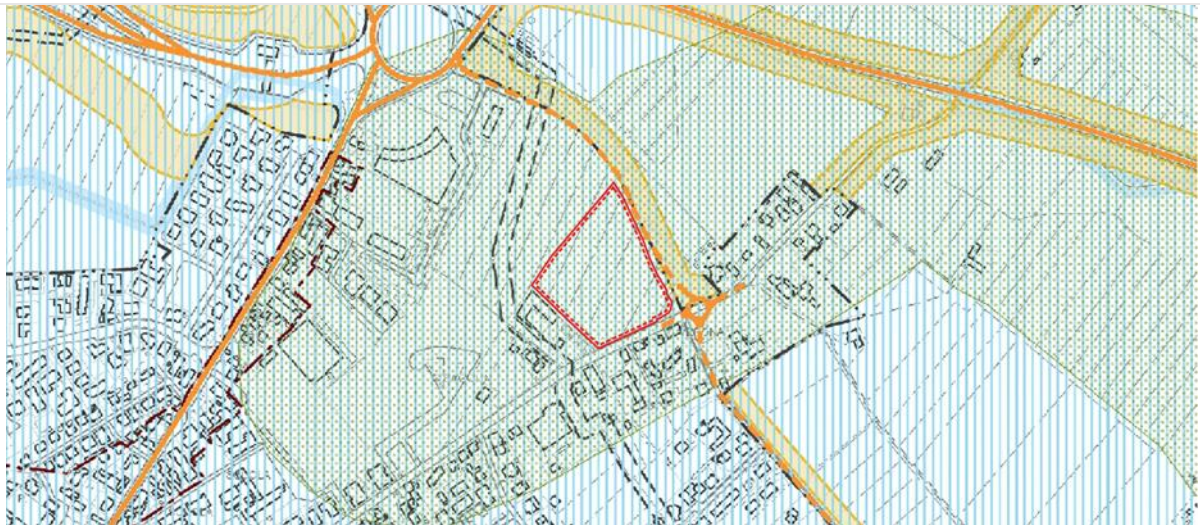
– Zone a Urbanizzazione Differita, art. 38.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

– Zone agricole, art. 17.

**Descrizione**

L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad est del centro abitato e non è mai stato oggetto di previsioni urbanistiche, per tale ragione si provvede alla sua riclassificazione in zona agricola coerentemente con il PAT e con il contesto in cui è inserita tale area.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>1</sup>
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica stralcia le previsioni insediative nell'area tutelandone l'assetto idraulico.

<sup>1</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni insediative nell'area ed è quindi compatibile con il tema riportato nella tavola 3.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni di sviluppo residenziale nell'area che rimangono presenti, comunque, nella tavola 4 del PAT, con eventuale nuova variante al PI, sarà possibile ridestinare tali aree allo sviluppo alle destinazioni residenziali e a servizi compatibilmente con le previsioni del PAT.



**Modifica n. 2.2 - Via Guaianette***Descrizione stato di Fatto*

- Zone a Urbanizzazione Differita, art. 38;
- Limite dei centri abitati.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Verde privato, art. 26;
- Limite dei centri abitati.

**Descrizione**

L'ambito ad urbanizzazione differita è intercluso all'interno del centro urbano ed è stato oggetto di parziale riclassificazione, in verde privato, a seguito dell'accoglimento e al recepimento, con Variante n. 20 al PI, di una richiesta pervenuta dalla cittadinanza.

Con la presente variante vengono riclassificate anche le zone residuali di urbanizzazione differita vigenti che vengono anch'esse riclassificate come zona a verde privato coerentemente con il PAT e con il contesto in cui è inserita tale area.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>2</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 1 nel rispetto delle prescrizioni di cui al PGRA.

<sup>2</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni insediative nell'area ed è quindi compatibile con il tema riportato nella tavola 3.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni di sviluppo residenziale nell'area che rimangono presenti, comunque, nella tavola 4 del PAT, con eventuale nuova variante al PI, sarà possibile ridestinare tali aree allo sviluppo alle destinazioni residenziali e a servizi compatibilmente con le previsioni del PAT.



**Modifica n. 2.3 - Via Guaianette***Descrizione stato di Fatto*

– Zone a Urbanizzazione Differita, art. 38.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

– Zone agricole, art. 17.

**Descrizione**

L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad est del capoluogo e non è mai stato oggetto di previsioni urbanistiche, per tale ragione si provvede a ricomprenderlo nell'adiacente zona agricola.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6,<sup>3</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 1 nel rispetto delle prescrizioni di cui al PGRA.

<sup>3</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni insediative nell'area ed è quindi compatibile con il tema riportato nella tavola 3.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni di sviluppo residenziale nell'area che rimangono presenti, comunque, nella tavola 4 del PAT, con eventuale nuova variante al PI, sarà possibile ridestinare tali aree allo sviluppo alle destinazioni residenziali e a servizi compatibilmente con le previsioni del PAT.



## AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE - Aree trasformabili soggette a PUA

### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

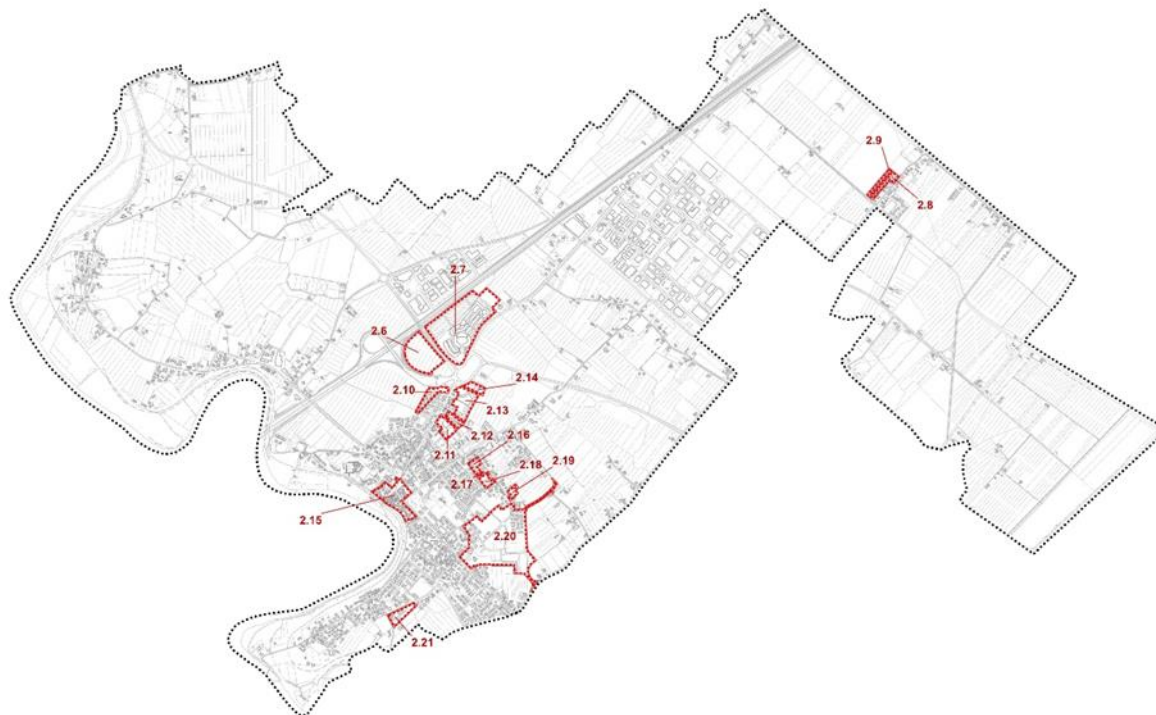
#### Obiettivi/Finalità e strategie adottate

L'amministrazione ritiene indispensabile una verifica dello stato di attuazione delle aree soggette a Piano Urbanistico attuativo al fine di disciplinare in zona propria le aree attuate e di ri-disciplinare o prorogare quelle decadute.

#### Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

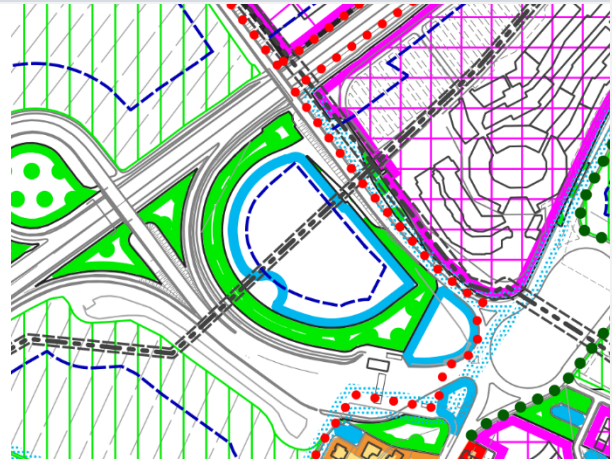
Le modifiche introdotte dalla variante rispetto al tema delle aree trasformabili soggette a PUA, che vengono, nelle tabelle riportate di seguito, specificate per ogni singolo ambito, prevedono:

- a) La riclassificazione in zona propria dei PUA attuati con stralcio del relativo perimetro;
- b) L'individuazione e ridefinizione cartografica dei PUA ancora vigenti distinguendoli tra:
  - PUA con opere già realizzate, ma con volumetria residua non attuata;
  - PUA vigenti non ancora realizzati;
  - Piano di Recupero del Centro Storico.



**Modifica n. 2.4 – Zona casello autostradale (PN 21 parte ovest)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Gasdotto;
- Viabilità di progetto;
- Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33;
- Perimetro Piano Norma n. 21, art. 11.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Gasdotto;
- Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33.

**Descrizione**

L'ambito del PN 21 prevedeva aree a parcheggio, a servizi e per la viabilità, tali opere sono realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del piano norma, e relativa scheda, in allineamento allo stato vigente del PI.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>4</sup>
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fasce di rispetto dei metanodotti, art. 7.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

<sup>4</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Linee preferenziali di sviluppo commerciale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Modifica n. 2.5 – Outlet (PN 21 parte est)***Descrizione stato di Fatto*

- Zona “D2”, art. 43;
- Gasdotto;
- Viabilità di progetto;
- Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33;
- Impianti di comunicazione, art. 48;
- Perimetro Piano Norma n. 21, art. 11.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Zona “D2”, art. 43;
- Gasdotto;
- Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33;
- Impianti di comunicazione, art. 48.

**Descrizione**

L'ambito del PN 21 prevedeva opere già realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del piano norma, e relativa scheda, in allineamento allo stato vigente del PI.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>5</sup>
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fasce di rispetto dei metanodotti, art. 7;
- Impianti di comunicazione.

*Compatibilità della modifica:*

<sup>5</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

#### Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

#### Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

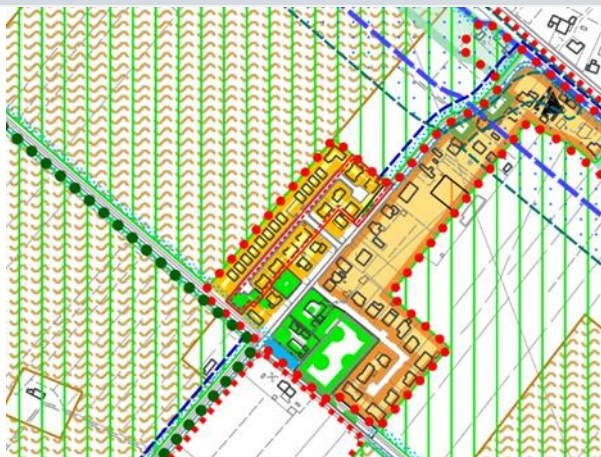
*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13.

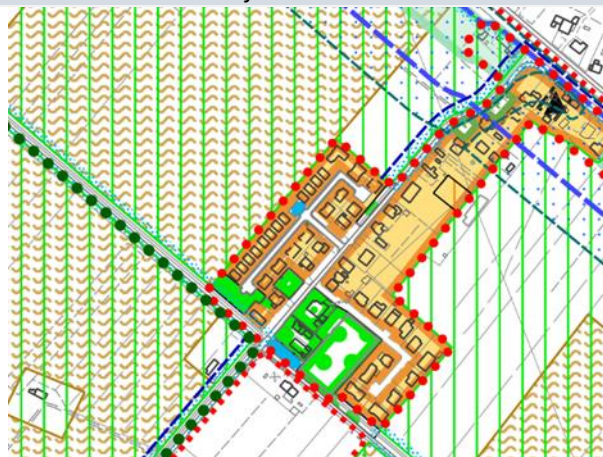
*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Modifica n. 2.6 – Santa Teresina (PUA)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C2/17”, art. 37;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Perimetro PUA, art. 8.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C1/62”, art. 36;
- Zona “Sc”, art. 40.

**Descrizione**

L'ambito del PUA prevedeva aree residenziali, a parcheggio e a servizi, tali opere sono realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del PUA dalla cartografia del PI in allineamento allo stato vigente del piano.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6,<sup>6</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>6</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

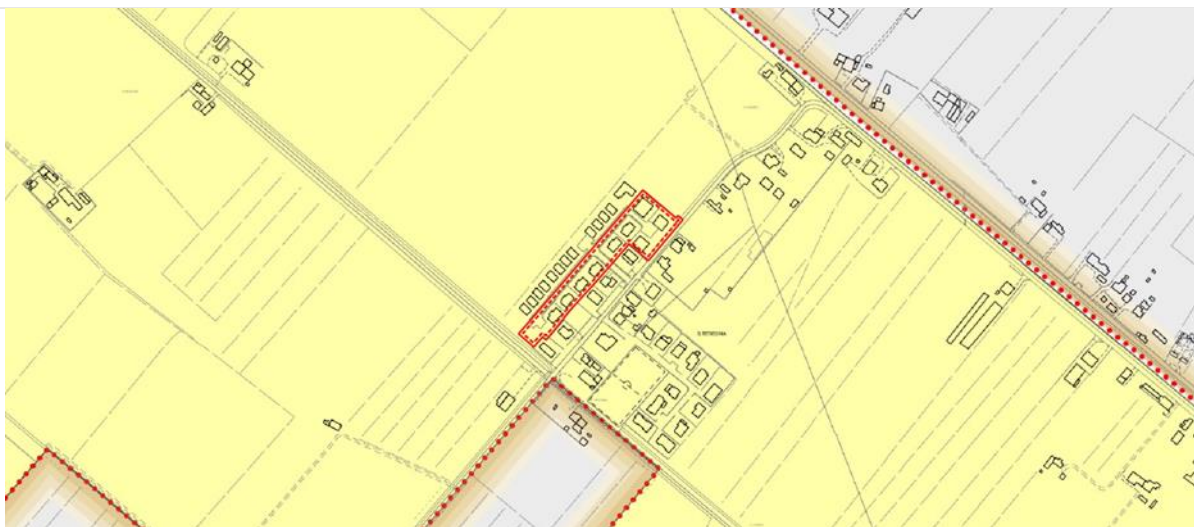
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

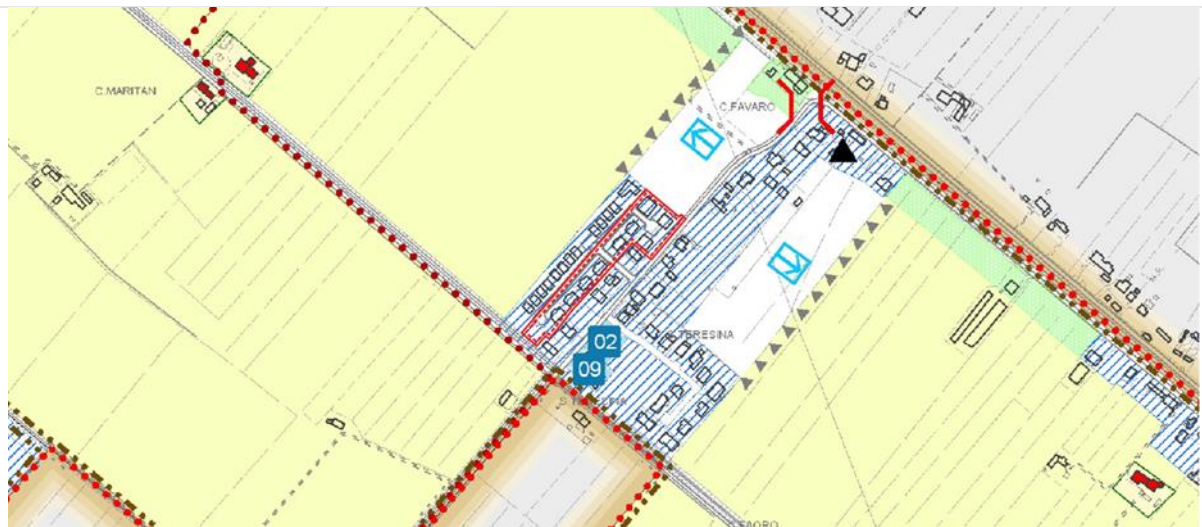
*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.7 – Santa Teresina (PN 16)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C2/17”, art. 37;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Perimetro PN 16, art. 11.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C1/62”, art. 36;
- Zona “Sc”, art. 40.

**Descrizione**

L'ambito del PN16 prevedeva aree residenziali, a parcheggio e a servizi, tali opere sono realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del PN 16, e relativa scheda, dagli elaborati del PI in allineamento allo stato vigente del piano.

Inoltre, viene aggiornata di conseguenza la zonizzazione di piano allineandola allo stato di fatto.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>7</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>7</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.8 – Zona casello autostradale (PN 3)***Descrizione stato di Fatto*

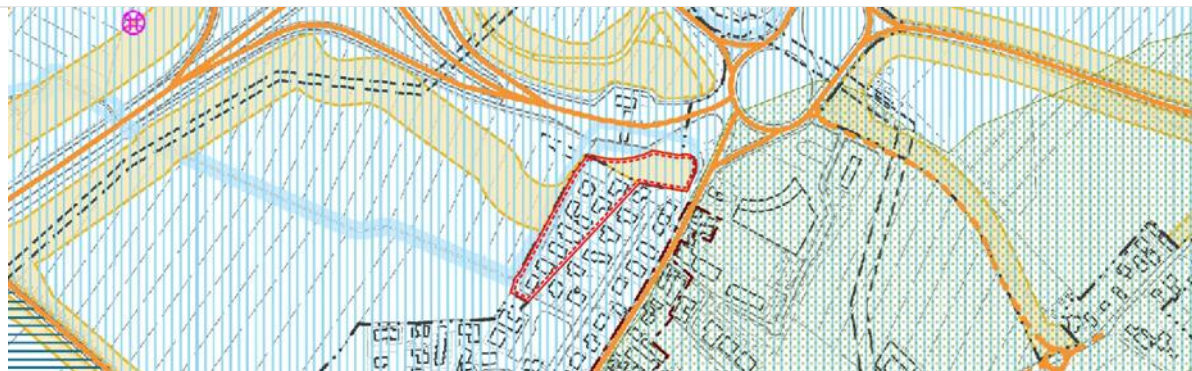
- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1/21, art. 36.
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia principale, artt. 32-33.
- Perimetro Piano Norma n. 3, art. 11.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1/21, art. 36.
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia principale, artt. 32-33;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 3, art. 11

**Descrizione**

L’ambito del PN 3 prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>8</sup>
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia pubblica, art. 7.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all’ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>8</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.9 – Via Calnova (PUA)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8”, art. 35
- Perimetro PUA, art. 8.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8”, art. 35;
- Perimetro PUA con opere completate, art. 8.

**Descrizione**

L'ambito soggetto a PUA prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PUA introducendo la relativa categoria.

Inoltre, viene aggiornata di conseguenza la zonizzazione di piano allineandola allo stato di fatto.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

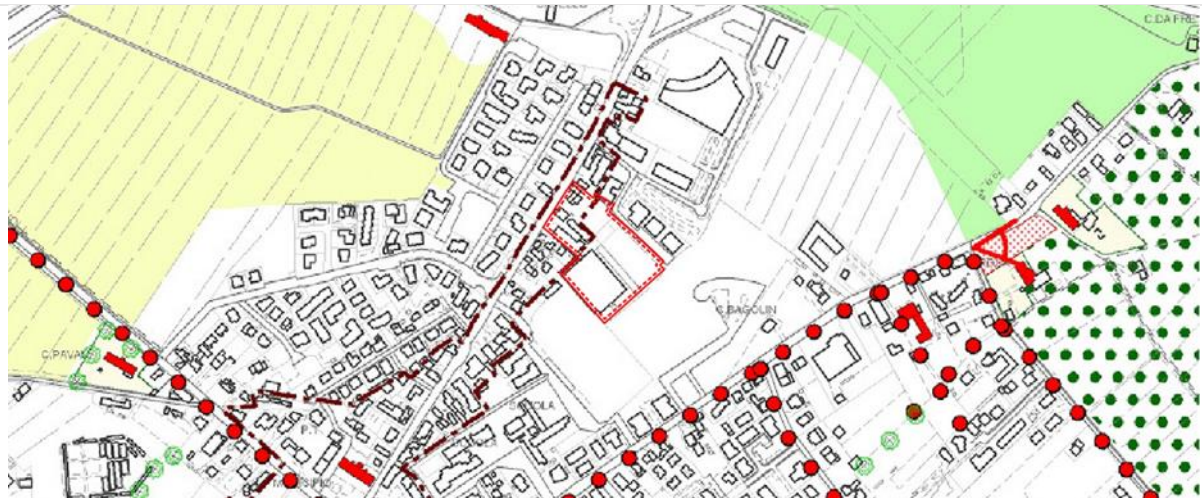
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>9</sup>
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>9</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



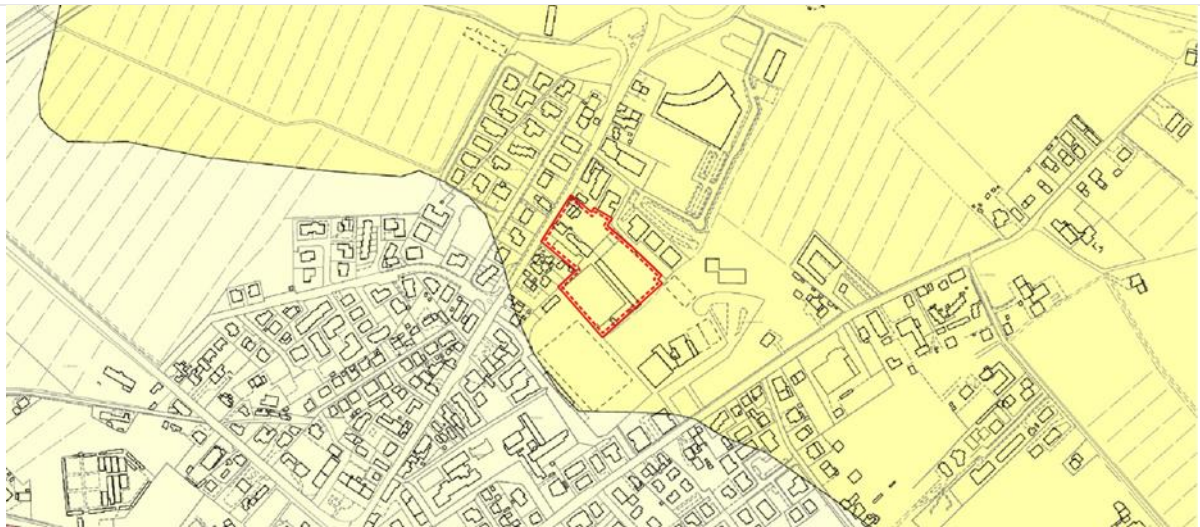
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Centri storici, art. 10.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Ambiti di riqualificazione e riconversione, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.10 – Via Calnova (PUA)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8” e “B/9”, art. 35
- Perimetro PUA, art. 8.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8” e “B/9”, art. 35

**Descrizione**

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>10</sup>
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>10</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.11 – Via Calnova (PN 22-23-24)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona D2, art. 43.
- Perimetro Piani Norma n. 22, 23, 24, art. 11.

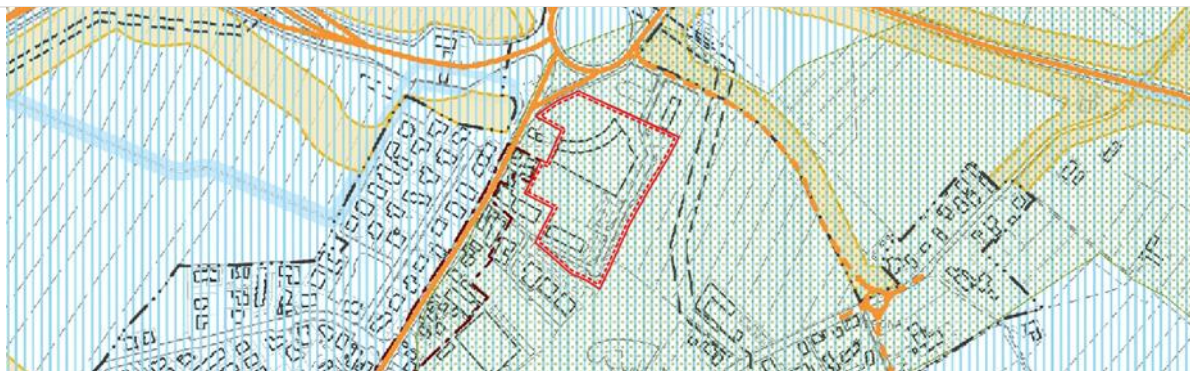
*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona D2, art. 43;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 22-23-24, art. 11

**Descrizione**

La modifica introdotta si pone l'obiettivo di allineare le previsioni urbanistiche del PI allo stato di fatto, rispetto al PN 22-23-24 vengono introdotte le seguenti modifiche:

- L'ambito dei PN 22-23 e 24 viene unito in quanto già oggetto di unica scheda normativa;
- Essendo già realizzate le opere di urbanizzazione previste con la presenza di solo alcuni lotti residuali, l'ambito viene ridefinito con apposita categoria introdotta dalla variante.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>11</sup>
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, art. 7.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>11</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.12 – Via Calnova (PUA)***Descrizione stato di Fatto*

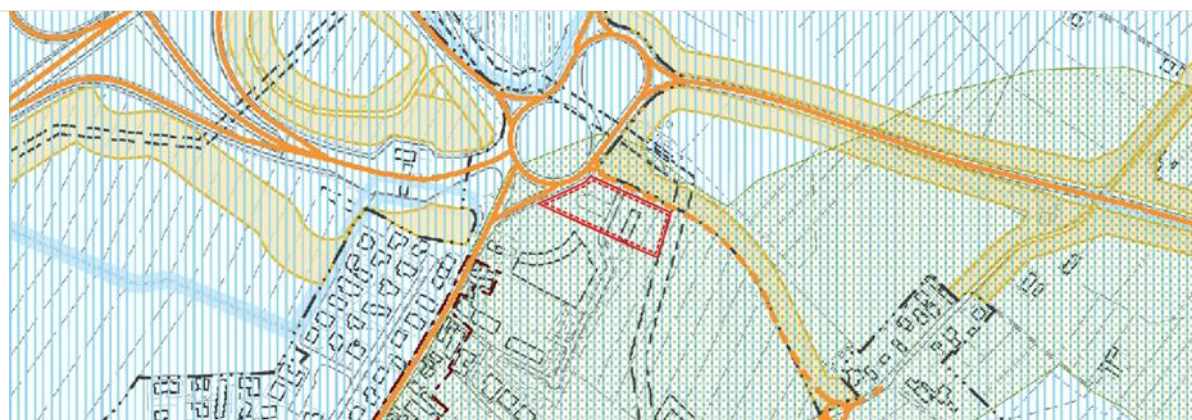
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “D2”, art. 43;
- Perimetro PUA, art. 8.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “D2”, art. 43;
- Aree per parcheggi, art. 41.

**Descrizione**

La modifica che viene introdotta riguarda l'allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>12</sup>
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>12</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.13 – Piano di Recupero del Centro Storico***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “A”, art. 34;
- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, artt. 32-33;
- Fascia di rispetto fluviale, artt. 32-33;
- Perimetro centro storico;
- Percorsi ciclopedonali;
- Perimetro PUA, art. 8.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “A”, art. 34;
- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, artt. 32-33;
- Fascia di rispetto fluviale, artt. 32-33;
- Perimetro centro storico;
- Percorsi ciclopedonali;
- Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico), art. 8.

**Descrizione**

La modifica introdotta si pone l'obiettivo di precisare le previsioni urbanistiche del PI rispetto alla disciplina prevista per le aree ricomprese all'interno del Piano di Recupero del Centro storico approvato con D.C.C. 38 del 03/08/2005. In particolare, viene ridefinito il perimetro riportato negli elaborati del PI con apposita categoria “Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico”.



**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>13</sup>
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, art. 7;
- Centri storici, art. 6;
- Ambiti naturalistici di livello regionale e competenza provinciale ai sensi dell'art. 34 delle N. di A. del PTRC;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

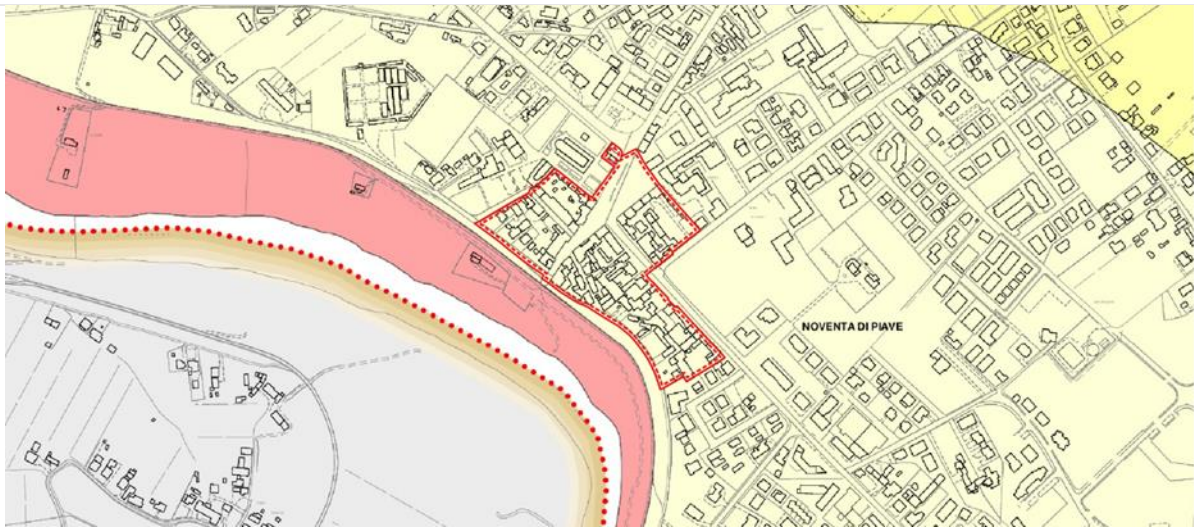
- Aree soggette a rischio archeologico, art. 10;
- Edifici con valore storico testimoniale, art. 10;
- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale, art. 8.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>13</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



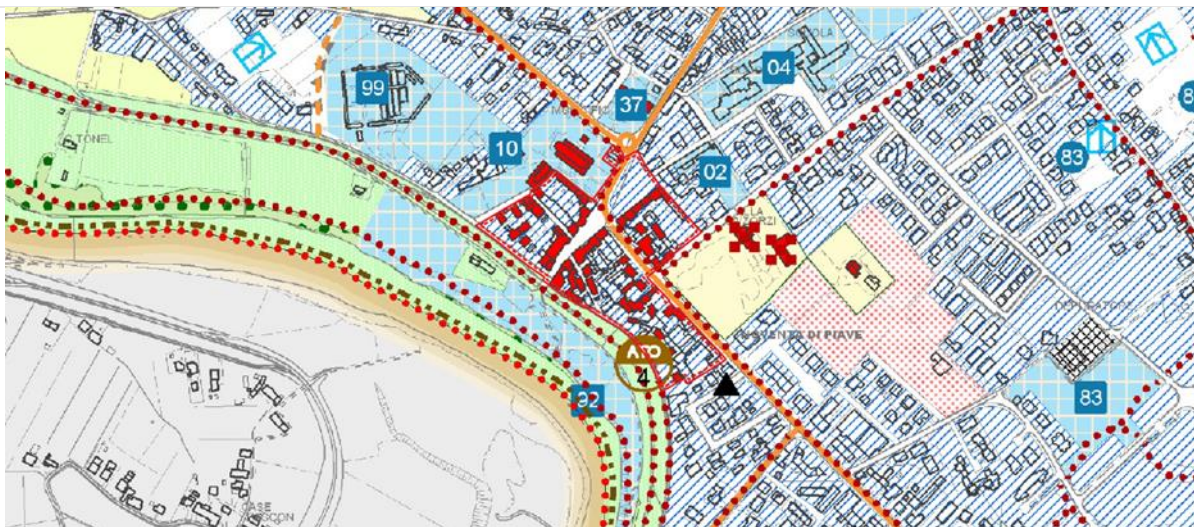
**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Edifici con valore storico testimoniale, artt. 8-10;
- Percorsi ciclopeditoni, artt. 8-10.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Modifica n. 2.14 – Via Firenze (PUA)***Descrizione stato di Fatto*

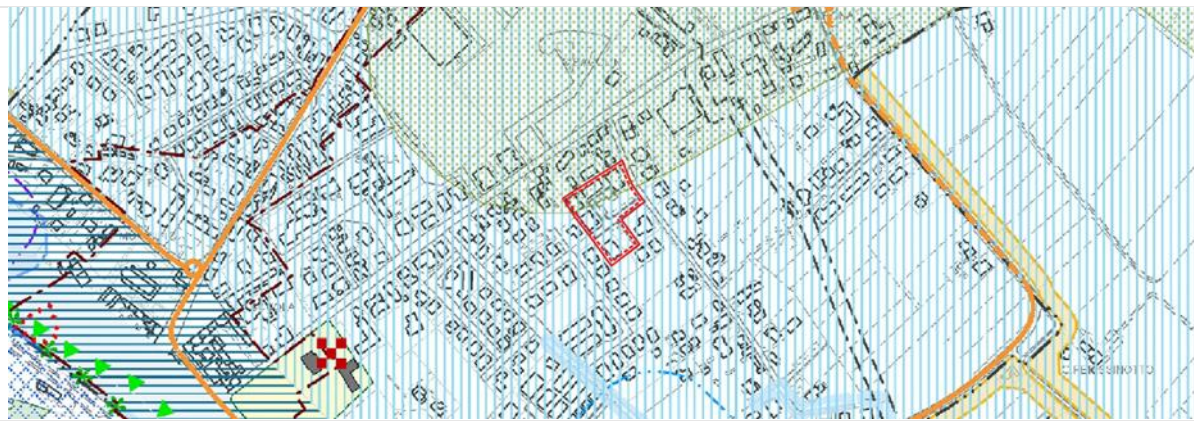
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/26” – “C1/28”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;
- Perimetro PUA, art. 8.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/26” – “C1/28”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;

**Descrizione**

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:*

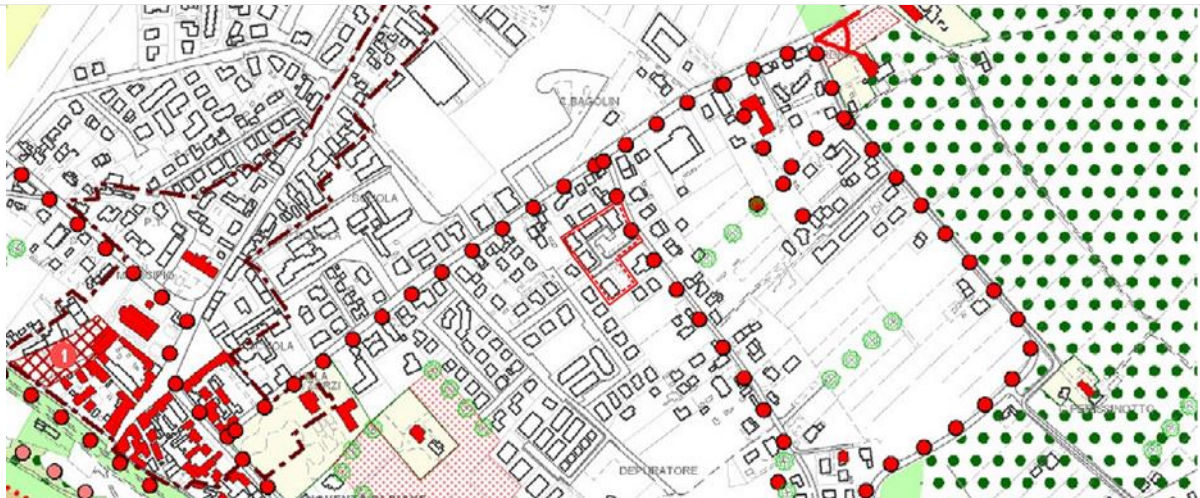
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>14</sup>
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>14</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.



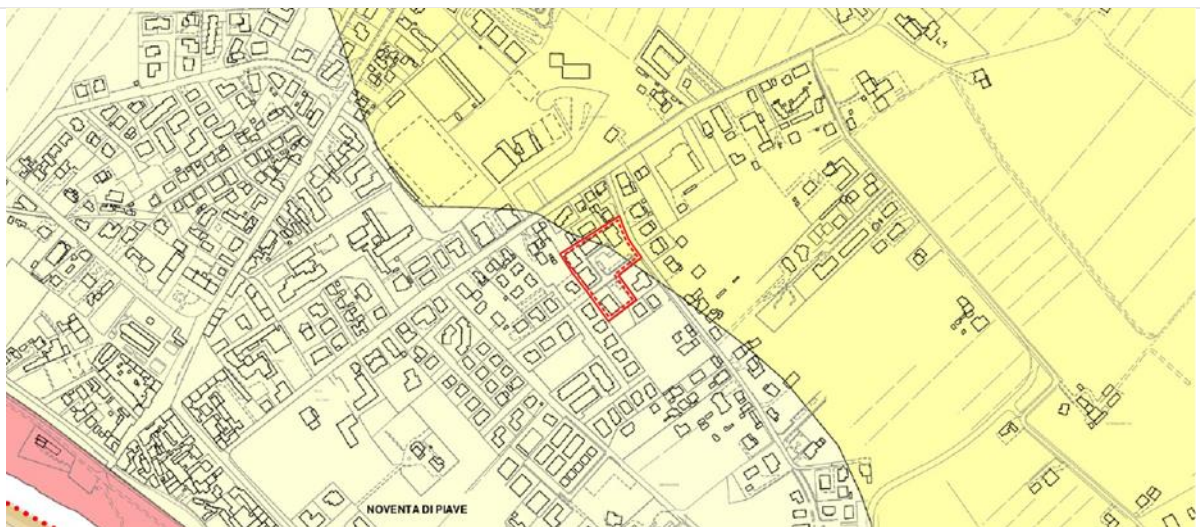
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

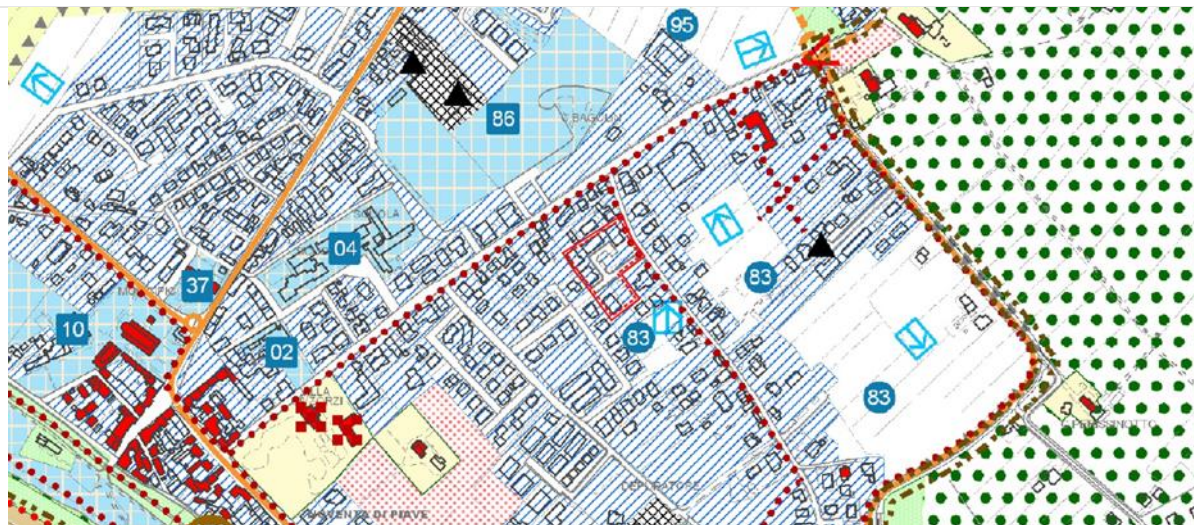
*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A” e “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.15 – Via Firenze (PN 7/a)***Descrizione stato di Fatto*

- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, art. 43;
- Perimetro PN 7/a, art. 11.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, art. 43;

**Descrizione**

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PN 7/a oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PN riportato negli elaborati cartografici del PI vigente e relativa scheda di cui all’allegato 2 alle NTA del PI.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>15</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>15</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.



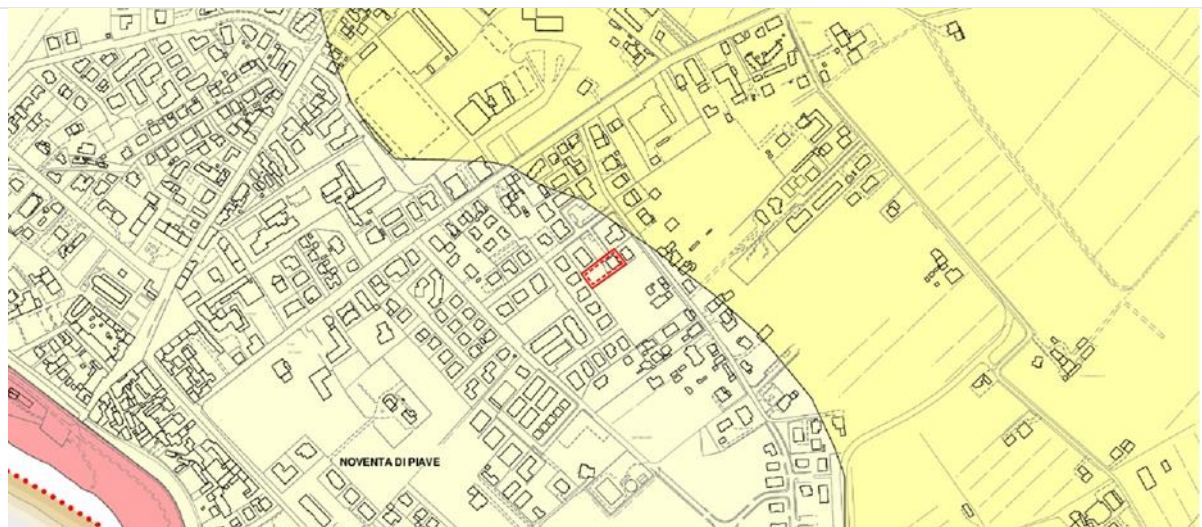
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

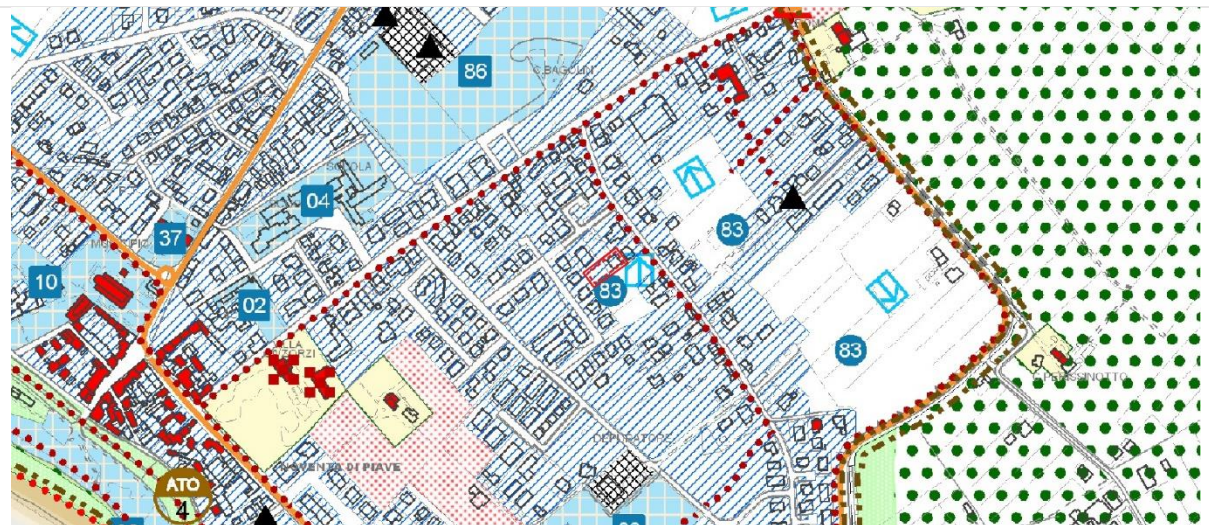
**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



### Modifica n. 2.16 – Via Milano (PN 7/b)

#### Descrizione stato di Fatto



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, “C1/29”, C1/32”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;
- Viabilità di progetto;
- Perimetro PN 7/b, art. 11.

#### Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, “C1/29”, C1/32”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;

#### Descrizione

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PN 7/b oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PN riportato negli elaborati cartografici del PI vigente e relativa scheda di cui all’allegato 2 alle NTA del PI.

### Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



#### Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>16</sup>

#### Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>16</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.



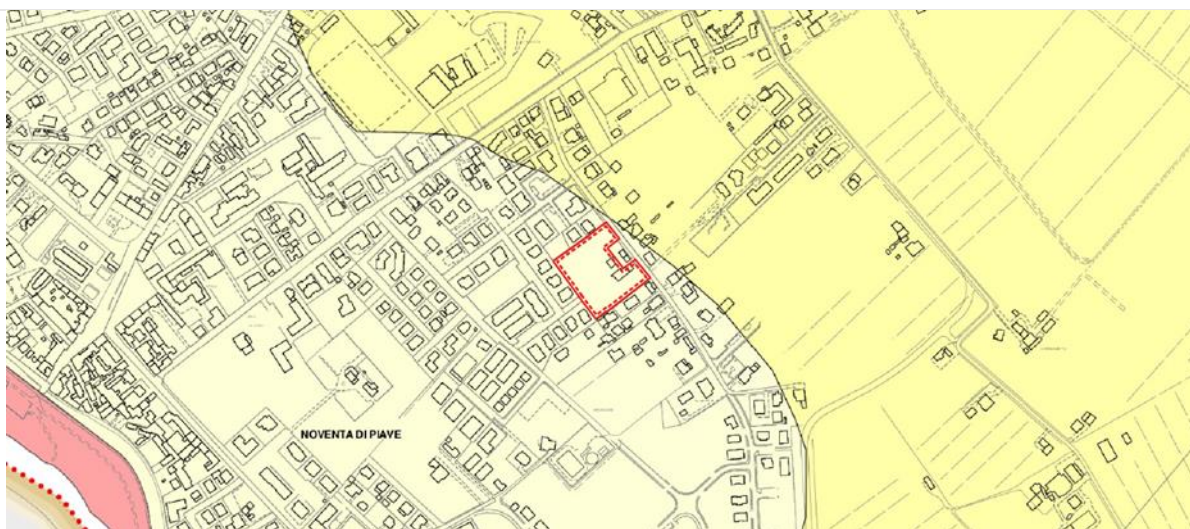
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Modifica n. 2.17 – Via Torino (PN 8/a)***Descrizione stato di Fatto*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C2/9, art. 37;
- Zona C1/31, art. 36;
- Perimetro Piano Norma n. 8/a, art. 11.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C2/9, art. 37;
- Zona C1/31, art. 36;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 8/a, art. 11

**Descrizione**

L'ambito del PN 8/a prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria “Perimetro Piano Norma con opere completate”.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>17</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>17</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



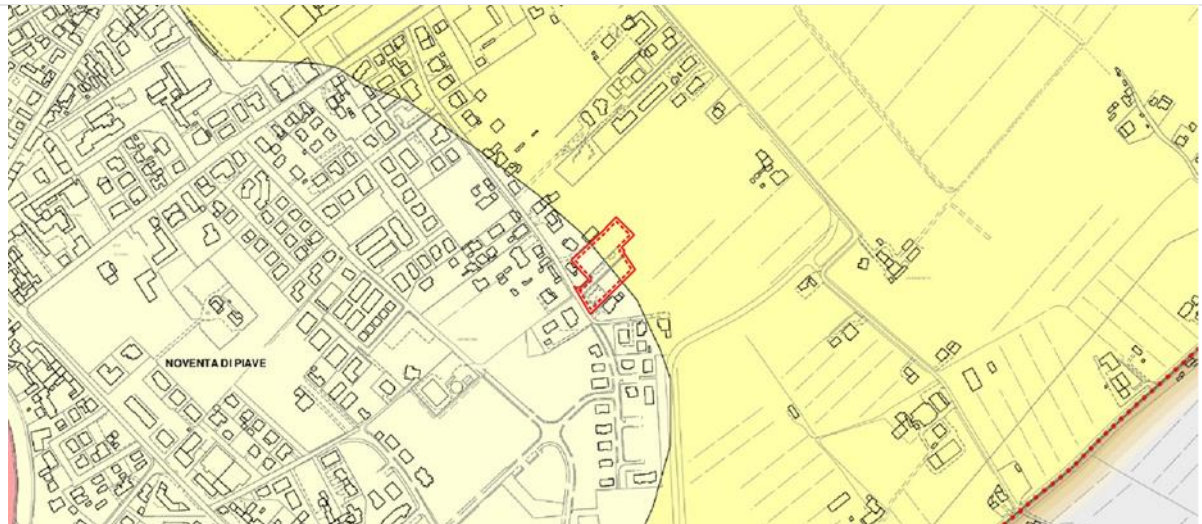
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A” e “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



### Modifica n. 2.18– Via Parise (PN 14)

#### Descrizione stato di Fatto



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1, art. 36;
- Perimetro Piano Norma n. 14, art. 11.

#### Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante

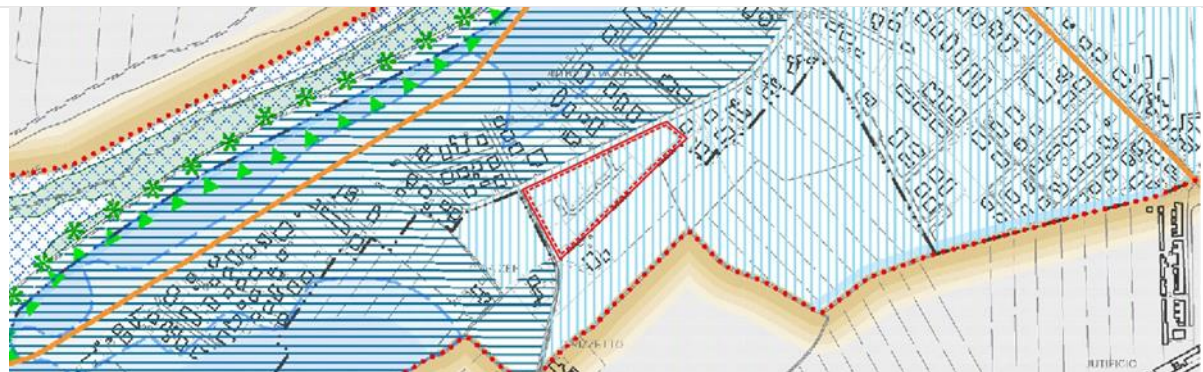


- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1, art. 36;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 14, art. 11

#### Descrizione

L’ambito del PN 14 prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria “Perimetro Piano Norma con opere completate”.

### Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



*Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>18</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all’ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

<sup>18</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

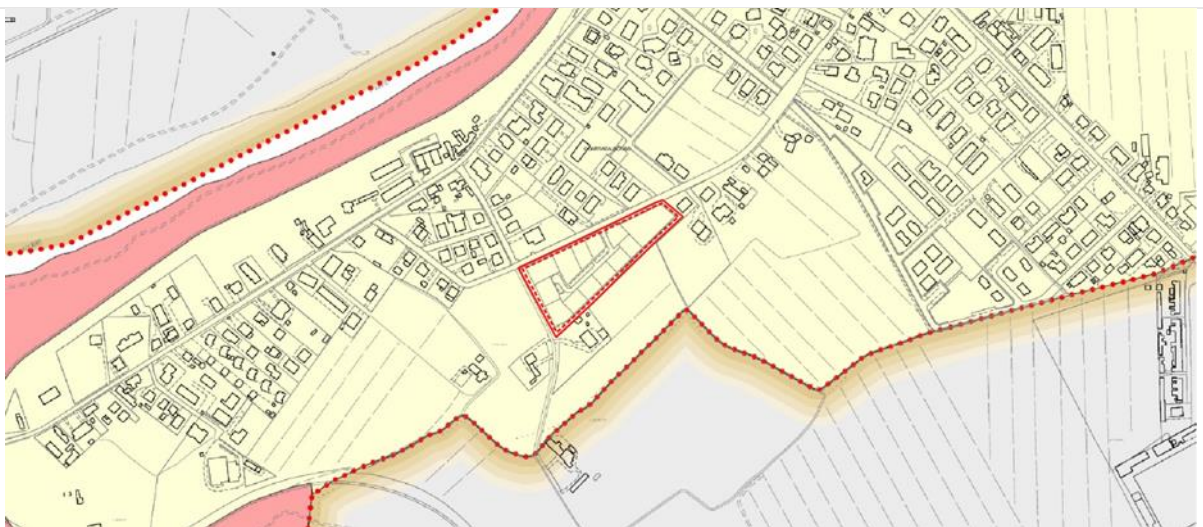
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

*Compatibilità della modifica:*

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

### 2.3.3 Tema 3 – Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio

#### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

---

##### Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La variante riguarda esclusivamente la verifica ed eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio. Ai fini di una loro corretta individuazione si ritiene utile richiamare la distinzione tra vincolo espropriativo e vincolo conformativo.

##### Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le modifiche introdotte dal tema 3 della variante riguardano prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio relative a previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione le previsioni relativi ad opere non attuate.





**Modifica n. 3.1 – Collegamento Via Lampol – Via Romanzio***Descrizione stato di Fatto*

- Vincolo preordinato all'esproprio;
- Viabilità di progetto, art. 46;
- Percorsi ciclopeditoni, art. 47.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Viabilità
- Percorsi ciclopeditoni, art. 47.

**Descrizione**

L'ambito oggetto di allineamento cartografico riguarda un tratto di infrastruttura ad oggi realizzato o in avanzata fase di realizzazione che viene recepito nel Piano degli Interventi come viabilità esistente.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

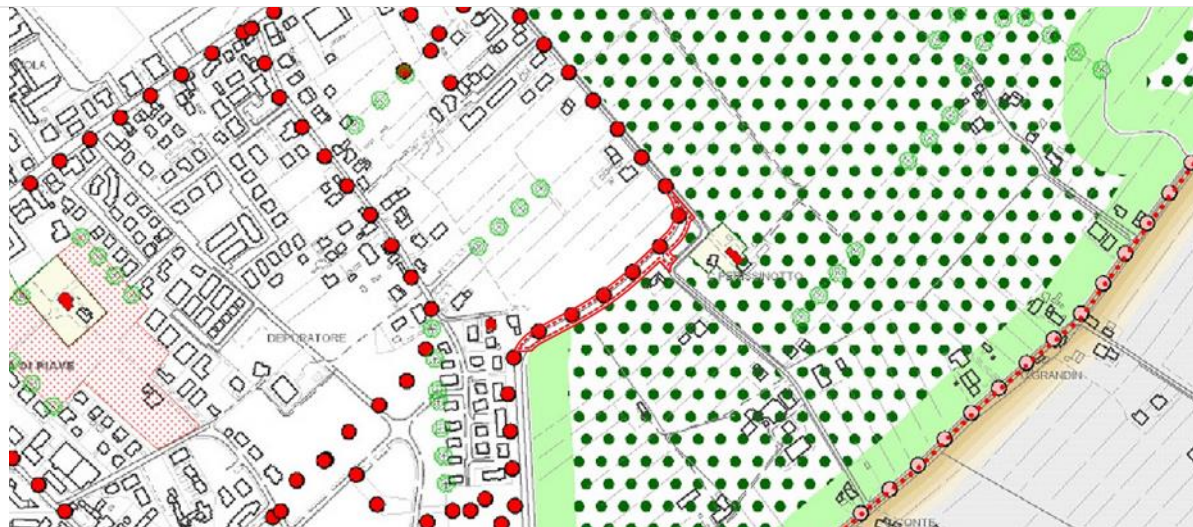
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;<sup>19</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

<sup>19</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



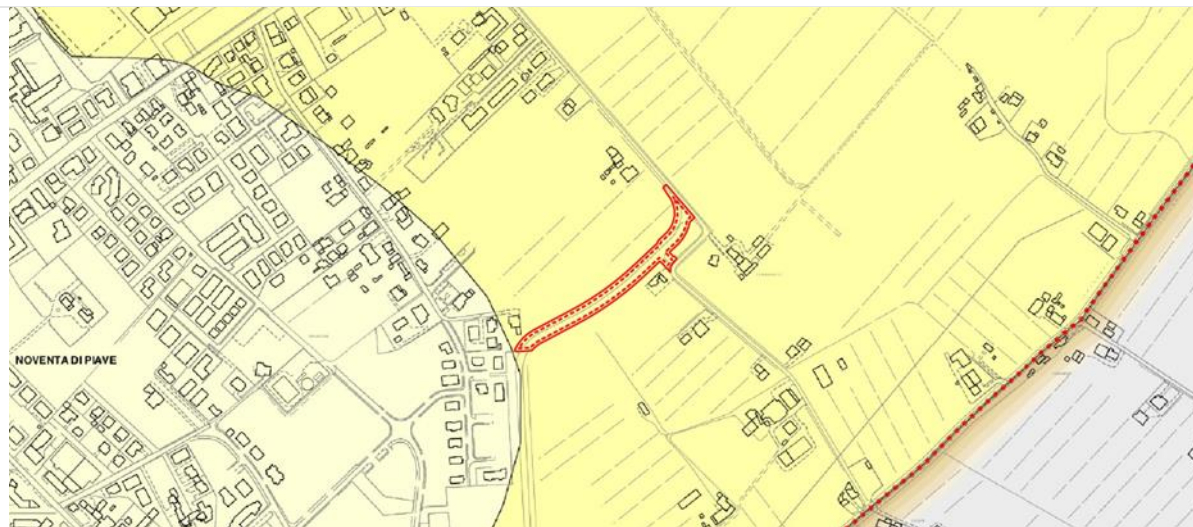
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale, art. 8.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “B”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.



**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Viabilità di progetto di rilevanza strategica, art. 14;
- Percorsi ciclopedonali, artt. 8-10.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

**Modifica n. 3.2 – Collegamento Via Treponti – Via Libertà***Descrizione stato di Fatto*

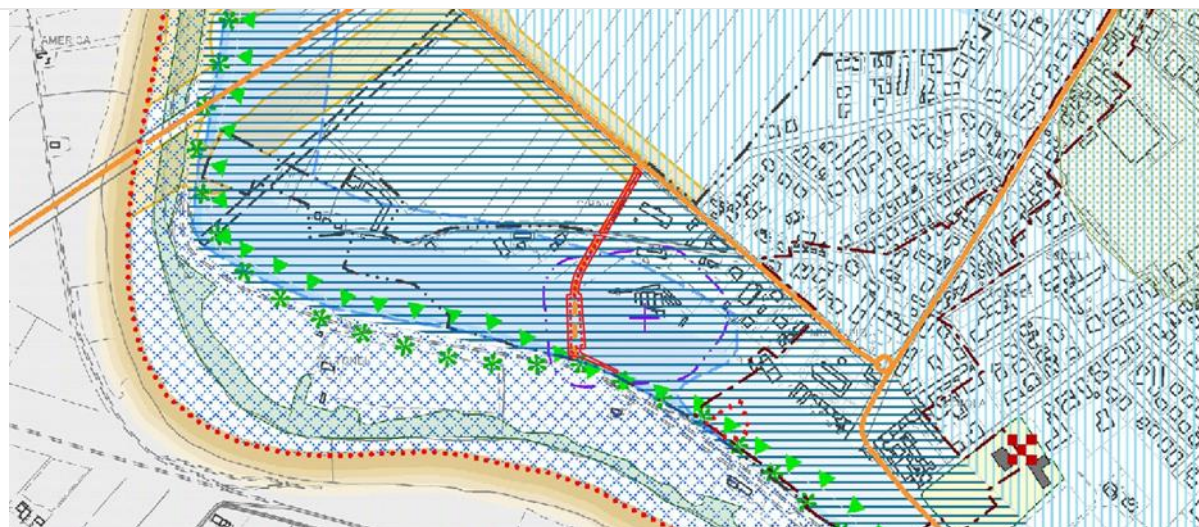
- Vincolo preordinato all'esproprio;
- Viabilità di progetto, art. 46.

*Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante*

- Viabilità.

**Descrizione**

L'ambito oggetto di allineamento cartografico riguarda un tratto di infrastruttura ad oggi realizzato o in avanzata fase di realizzazione che viene recepito nel Piano degli Interventi come viabilità esistente.

**Inquadramento PAT – Tavola 1 "Vincoli"***Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P2 – Pericolo medio), art. 6;<sup>20</sup>

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

<sup>20</sup> Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.



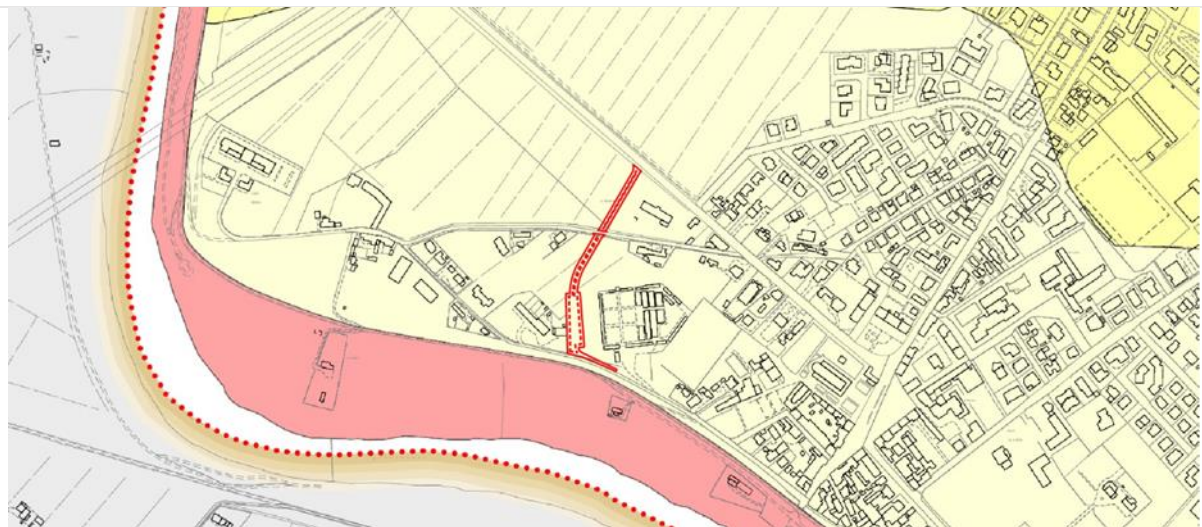
**Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Nessun tema presente.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

**Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Terreni idonei a condizione “A”.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

**Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”**

*Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:*

- Viabilità di progetto di rilevanza locale, art. 14.

*Compatibilità della modifica:*

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.



### 2.3.4 Tema 4: Allineamento delle NTO

#### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

---

##### Obiettivi/Finalità e strategie adottate

L'obiettivo delle modifiche normative che vengono introdotte dal tema 4 è l'allineamento delle NTO del PI vigente rispetto ai seguenti temi:

- Nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 Novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 Maggio 2018 n. 669 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/12/2020;
- Variante n. 9 approvata che introduce alcune variazioni non ancora recepite nelle NTO del PI;
- Richieste pervenute dalla cittadinanza e valutate positivamente dall'ufficio comunale.

##### Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le modifiche introdotte dal tema 4 sono esclusivamente di carattere normativo e incidono sugli art.li 13, 20, 35, 36, 37, 42 e 43 delle NTO del PI vigente, si rimanda al repertorio normativo (capitolo 2.4) per la consultazione dei testi comparativi.

## 2.4 Modifiche normative

A livello normativo vengono introdotte alcune modifiche per le seguenti motivazioni:

- Adeguamento della disciplina relativa agli edifici storico-testimoniali che viene adeguata dalla presente variante 21;
- Allineamento rispetto al Nuovo Regolamento Edilizio;
- Allineamento rispetto ad altre varianti ed in particolare alla variante n. 9 al PI;
- Richieste pervenute dalla cittadinanza;
- Aggiustamenti d'ufficio per una migliore precisazioni di alcune prescrizioni.

### 2.4.1 Sommario N.T.O.

Di seguito è riportato l'indice delle Norme Tecniche Operative del P.I. con evidenziati i titoli oggetto di modifica illustrate con testo comparativo nel paragrafo successivo.

#### SOMMARIO NORME OPERATIVE

##### TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.
- Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.

##### TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

- Art. 4. Definizioni urbanistiche
- Art. 5. Destinazioni d'uso

##### TITOLO III° ATTUAZIONE DEL PI

- Art. 6. Modalità di attuazione
- Art. 7. Strumenti di Attuazione
- Art. 8. Contenuti e procedure dei P.U.A.
- Art. 9. Comparto
- Art. 10. Intervento diretto
- Art. 11. Progetti norma
- Art. 12. Perequazione urbanistica

#### **Art. 13. Credito edilizio**

##### TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

###### CAPO I° Il sistema ambientale

###### Sezione I<sup>a</sup> Le fragilità

- Art. 14. Le penalità ai fini edificatori
- Art. 15. Le aree soggette a dissesto idrogeologico
- Art. 16. Norme di Tutela idraulica

###### Sezione II<sup>a</sup> Le zone agricole

- Art. 17. Disciplina delle zone agricole
- Art. 18. Abitazione rurale
- Art. 19. Annessi rustici

#### **Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa**

- Art. 21. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola



*Sezione IIIª Zone di Tutela*

- Art. 22. Ambiti di tutela del paesaggio
- Art. 23. Ambiti di tutela ambientale
- Art. 24. Norme di Tutela ambientale
- Art. 25. Golene

*Sezione IIIª I beni culturali*

- Art. 26. Ambiti di tutela storico-monumentale**
- Art. 27. ~~Quinto grado di protezione~~ Grado di protezione 1**
- Art. 28. ~~Quarto grado di protezione~~ Grado di protezione 2**
- Art. 29. ~~Terzo grado di protezione~~ Grado di protezione 3**
- Art. 30. ~~Secondo grado di protezione~~**
- Art. 31. ~~Primo grado di protezione~~**

*Sezione Vª Vincoli e Fasce di Rispetto*

- Art. 32. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004
- Art. 33. Fasce di rispetto
  - Fasce di rispetto ferroviarie
  - Fasce di rispetto cimiteriali
  - Fasce di rispetto dalla discarica
  - Fasce di rispetto dai depuratori
  - Fasce di rispetto degli elettrodotti
  - Fasce di rispetto dai metanodotti
  - Fasce di rispetto dall'oleodotto
  - Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia
  - Fasce di rispetto fluviale
- CAPO II° Il sistema insediativo

*Sezione Iª Zonizzazione*

- Art. 34. Zona "A"**
- Art. 35. Zona "B"**
- Art. 36. Sottozona "C1"**
- Art. 37. Sottozona "C2"**
- Art. 38. Zone a Urbanizzazione Differita

*Sezione IIª Servizi ed impianti di interesse comune*

- Art. 39. Zone "F1"
- Art. 40. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive
- Art. 41. Standard urbanistici, parcheggi e servizi pubblici
- CAPO III° Il sistema produttivo
  - Art. 42. Zona "D1"**
  - Art. 43. Zona "D2"**
- Art. 44. Zone "D4"
- Art. 45. Insediamenti produttivi in sede impropria
- CAPO IV° Il sistema relazionale
  - Art. 46. Prescrizioni generali e comuni
  - Art. 47. Piste ciclabili
  - Art. 48. Impianti radio base per telecomunicazioni

## Art. 49. Norme transitorie e finali

**Allegato 1 alle NTO: Repertorio dei lotti inediti, dei progetti norma e delle schede norma**

Allegato 2 alle NTO: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale

Allegato 3 alle NTO: Disciplina degli edifici non più funzionali al fondo

**Allegato 4 alle NTO: Schede Edifici storico testimoniali con grado di protezione**

### 2.4.2 Modifiche alle NTO – Testo comparativo

#### Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
<b>Norme tecnico operative</b>	Nuovo testo
<del>Norme tecnico operative</del>	Testo eliminato

#### Art. 13 – Credito Edilizio

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie e si articola in:
  - a. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.
  - b. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 ed in conformità alle direttive di cui all'art. 5 del PAT individua:
  - a. gli interventi di cui ai seguenti commi 3 e 4 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4;
  - b. gli interventi di cui ai seguenti commi 5, 6, 7, 8, 9 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi* di cui alla L.R 11/2004 art.36.

#### A) **INTERVENTI CUI CORRISPONDE IL RICONOSCIMENTO DI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE**

3. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale dei **manufatti incongrui** (OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f.)
  - a. *Individuazione dei manufatti incongrui*  
Il PI individua le *opere incongrue e gli elementi di degrado* con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4.
  - b. *Quantificazione dei crediti*  
Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alle "Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.
  - c. *Atterraggio dei crediti*



Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ed in particolare:

- **negli interventi di cui all'art 6 comma 6 e art. 7 comma 5 della LR 14/2019.**
- in aree alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/19 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi.
- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
- in sede individuata attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;

**4. Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO STRADALE E DI TUTELA DELL'IDROGRAFIA, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PGRA e nelle AREE NON IDONEE di cui alla Tav.3 "Fragilità" del PAT.

*a. Individuazione degli edifici*

Edifici diversi da quelli individuati al precedente comma 3 e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA e aree non idonee, così come riportate nella tav.3 "Fragilità" del PAT.

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di cui alla seguente lettera b) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

*b. Quantificazione dei crediti*

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base delle "Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

*c. Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata ed in particolare:*

- **negli interventi di cui all'art 6 comma 6 e art. 7 comma 5 della LR 14/2019.**
- in aree interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi
- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
- in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI e/o attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;

**B) INTERVENTI CUI CORRISPONDE IL RICONOSCIMENTO DI CREDITI EDILIZI**

**5. Interventi di riqualificazione edilizia di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b)** attraverso il recupero e la riqualificazione del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica, della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;

*a. Individuazione degli edifici*

Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli *edifici urbani degradati*, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PI con specifica variante e/o attraverso un Accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004.

*b. Quantificazione del credito*

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell'ambito della variante al PI od Accordo di cui alla precedente lettera a) o sulla base delle "*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

*c. Atterraggio del credito*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata con le seguenti modalità:*

- secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).
- **nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti art.35,37,37 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato nei rispettivi articoli.**

**6. interventi di riqualificazione paesaggistica** mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, e paesaggistica.

*a. Individuazione degli edifici*

Edifici localizzati all'interno degli ambiti di invariante di natura storico-monumentale e paesaggistica cui alla tav.2 del PAT per i quali è riconosciuto al soggetto attuatore un credito edilizio per gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *just ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni legittime destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

*b. Quantificazione del credito*

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma saranno definite nell'ambito di uno specifico Accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 o secondo la disciplina di cui alle "*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.

*c. Atterraggio del credito*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata con le seguenti modalità:*



- secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo.
- **nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti art.35,37,37 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato nei rispettivi articoli.**

**7. Interventi di riqualificazione urbana di cui all'art6 della LR 14/17**, da attuarsi mediante la riqualificazione delle aree di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. 40 del PAT o degli AMBITI URBANI DEGRADATI come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett. g.

*a. Individuazione delle aree*

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 le AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE o AREE URBANE DEGRADATE alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuate dal PI con specifica variante.

*b. Quantificazione del credito*

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico *accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004* coerentemente con i parametri per la definizione dell'ammontare del credito ai sensi delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

*c. Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata*:

- secondo la localizzazione, i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).
- **nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti art.35,37,37 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato nei rispettivi articoli.**

**8. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale**, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

*a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio*

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

**9. Interventi di compensazione urbanistica**, nell'ambito dei quali i proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

*a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio:*

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio deve riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

**Ai sensi dei precedenti art.35,36,37 è ammessa la localizzazione del credito edilizio all'interno delle ZTO B, C1, C2 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria definito nei relativi articoli**

## PROCEDURE

---

### *Riconoscimento del credito*

- 10.** La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente comma 1 lettera b) (Crediti edilizi da rinaturalizzazione) è la seguente:
- I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
  - Per gli interventi di cui ai commi 1 lett. b) e l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione dell'area occupata dal manufatto incongruo e dalle relative opere pertinenziali occupate da superfici impermeabilizzate.
  - L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

### *Cessione dei Crediti Edilizi*

- 11.** I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito Registro RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità e potranno essere utilizzati, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima e delle seguenti disposizioni:
- Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.
  - Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECRED, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
  - L'utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECRED a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia soggetta a certificazione. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.
  - Per quanto sopra non riportato in merito alle modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED si farà riferimento alla D.G.R. n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

### *Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione e Vincolo di utilizzo a forestazione*

- 12.** In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili di tale credito edilizio è consentito previa:

- ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
- cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale.

Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.

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



primaria e secondaria.

13. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione», sia all'interno dei «corridoi ecologici», produce un credito edilizio di 400 mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito secondo le seguenti modalità:
- ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
  - istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni, con obbligo di mantenimento e ripristino per l'intero periodo.

#### ALTRE DISPOSIZIONI

---

14. Per la definizione dei crediti edilizi vanno considerati esclusivamente i volumi esistenti legittimi.
15. Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite nell'ambito di specifici accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore.
16. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
17. È sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento.
18. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, di scelte progettuali, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.
- 19. Per i Crediti Edilizi già iscritti nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi allegato al Piano degli Interventi, si applicano le disposizioni del presente Regolamento.**

#### **Art. 26. Ambiti di tutela storico-monumentale**

- Il PI individua e disciplina con il presente i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:
  - Verde privato e pertinenze scoperte da tutelare,
  - Edifici storico testimoniali,
  - Rischio archeologico,
  - Agrocenturiato.

#### VERDE PRIVATO E PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

- Costituiscono gli ambiti destinati al verde privato vincolato e alle aree di pertinenza delle emergenze architettoniche, degli edifici con valore storico testimoniale e delle ville venete da tutelare.
- Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.
- Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione.
- All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente, nonché per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di S.n.p. non superiore a mq. 15, e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato vincolato, con un massimo di mq 150; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato non coperte.

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

## EDIFICI STORICO TESTIMONIALI

6. Gli interventi sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, devono rispettare le prescrizioni relative ai caratteri stilistici e morfologici per l'edificazione in zona rurale di cui al precedente Art. 18.
7. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al ~~terzo~~ **primo e secondo** grado di protezione è ammesso in ogni caso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

**7bis L'ampliamento di cui al comma 7 è ammesso esclusivamente nel rispetto della disciplina del PI vigente con particolare riferimento ai vincoli e alle fasce di rispetto esistenti.**

8. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive;

og	N. scheda B corrispondente	Zona	Isola	El.	Sub elem	Fg.	Map	Via	Numer o	Edifici o	Grado di protezione	Destinazione d'uso
1	1	1	1	2	0	1	62	Romanziol	115		<del>3</del> <b>2</b>	A, B, C, D
<b>1 bis</b>	2	1	2	3	0	1	149	Romanziol			<b>4</b>	<b>E</b>
2	3	1	1	1	0	1	64	Romanziol	113		<b>4</b> <b>3a</b>	A, C, D
3	4	6	1	7	0	6	19	Romanziol	142		<del>2</del> <b>3b</b>	A, B, C, D
4	5	2	1	9	0	2	24	Campobernardo	3, 5		<del>2</del> <b>3a</b>	A, B, C, D
5	6	6	1	4	0	6	17	Veronese			<b>1</b> <b>3c</b>	A, B
6	7	9	3	3	0	9	69	Romanziol	118		<b>1</b> <b>3c</b>	A, B, C
7	8	10	1	27	0	10	32	Trosi			<del>3</del> <b>3c</b>	A, B
8	9	10	3	6	2	10	101	Lampol	76		<del>2</del> <b>3b</b>	A, B, C, D
9	10	10	3	6	0	10	105	Lampol	76		<del>2</del> <b>3b</b>	A, B, C, D
10	11	10	2	12	0	10	9	Bosco	16	Villa	<b>4</b> <b>2</b>	A, C, D
	11	10	2	12	0	10	9	Bosco	16	Barchessa	<del>3</del> <b>2</b>	A, B, C, D
11	12	10	2	13	0	10	8	Bosco	18	Corpo principale	<del>3</del> <b>3a</b>	A, B, C, D, E
	12	10	2	13	0	10	8	Bosco	18	Corpo secondario	<del>2</del> <b>3b</b>	A, B, C, D, E
	13	10	2	12	1	10	8	Bosco	18		<b>4</b> <b>2</b>	A, B, C, D, E
12 <sup>21</sup>	14	10	2	14	0	10	9	Bosco			<b>2</b>	<del>A, B, C, D</del>
13	15	7	1	2	0	7	46	S. Maria di C.	15		<del>2</del> <b>3b</b>	A, B, C, D
14	16	11	2	1	0	1	27	Calnova	138		<b>1</b> <b>3c</b>	A, B, C
15	17	8	5	14	0	8	73	Guaiane			<b>1</b> <b>3c</b>	A, B, C, D
16	18	13	1	1	0	13	176	Guaiane			<del>3</del> <b>3c</b>	A, C
17	19	8	3	51	0	8	149	Calnova	64-166		<del>3</del> <b>3a</b>	A, C
18	20	8	3	49	0	8	36	Calnova	70-172		<del>3</del> <b>3a</b>	A, C

<sup>21</sup> P.C. in sanatoria n. 4/2021 – D.C.C. 15 del 27/05/2020



19	21	3	2	1	0	3	43	Calnova			<b>2 3b</b>	A, B
20	22	3	3	6	0	3	54	Calnova	136		<b>2 3b</b>	A, B
21	23	5	1	7	0	5	2	S. Teresina		Villa	<b>4 2</b>	A, C, D
	23	5	1	7	0	5	2	S. Teresina		Barchessa	<b>3 2</b>	A, B, C, D
22	24	5	1	6	0	5	7	Grassaga			<b>2 3b</b>	A, B
23	25	12	2	7	0	12	30	Grassaga			<b>3 3b</b>	A, B
24	26	14	1	6	0	14	83	Bassette			<b>3 3b</b>	A, B, D
25	27	15	1	17	0	15	47	Libertà		7	<b>2 3c</b>	A, B
26	28	15	1	19	0	15	21	Libertà			<b>3 3a</b>	A, B, C
27	29	15	1	20	0	15	96	Guaiane	118		<b>4 2</b>	A, B, C
28	30	11	2	4	0	11	38	Calnova	140		<b>1 3c</b>	A, B, C
29	31	15	2	31	0	15	8, 124	Guaiane	74	Corpo secondario	<b>1 3c</b>	A, C
	32	15	2	32	0	15	50, 77	Guaiane		Corpo principale	<b>2 3b</b>	A, C
30	33	19	2	58	0	19	87	Guaianette	52		<b>2 3c</b>	A, C
31	34	20	1	7	0	20		Ca' Memo			<b>5 1</b>	E
32	35	10	3	1	0	10	164	Lampol			<b>3 3a</b>	A, C
<b>33</b>	36	11	1	17	0	11	<del>132</del>	<del>Calnova</del>			<b>1</b>	<del>A, C</del>
34	37	10	3	29	0	10	113	Romanziol	35		<b>3 3c</b>	A, C
35	38	5	2	1	0	5	31	S. Teresina	18	Villa	<b>2 3b</b>	A
	38	5	2	1	0	5	31	S. Teresina	18	Annesso	<b>2 3b</b>	A, B
36	39	19	3	34	0	19	71	Guaiane			<b>4 1</b>	A, C
37	40	19	3	34	4	19	74	Guaiane			<b>3 3a</b>	A, C
38	41	19	3	30	0	19	76	Ariosto			<b>3 3a</b>	A, C
39	42	19	6	27	0	19	197	Roma	159		<b>3 3a</b>	A, C
40	43	19	6	26	0	19	104	Roma	161		<b>4 2</b>	A, C
41								Romanziol		Capitello	<b>4 2</b>	
42								Bassette		Abitazione rurale	<b>2 3b</b>	A, C
43								Bassette		Idrovora	<b>3 3a</b>	E
44								Bassette		Edificio secondario	<b>3 3a</b>	A, C
45								Bassette		Edificio principale	<b>2 3b</b>	A, C
46								Bassette		Idrovora	<b>3 3a</b>	E
47								Romanziol		Corpo secondario	<b>2 3b</b>	A, C
48								Romanziol		Abitazione rurale	<b>2 3b</b>	A, C
49								Romanziol		Abitazione rurale	<b>2 3b</b>	A, C

## SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

9. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo del PAT il PI indica gli ambiti dei siti a rischio archeologico, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

Codice Carta archeologica	Località	Descrizione
81	Noventa di Piave	Insedimento
82	Via Calnova	Tesoretto

10. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, per ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza

medesima, allo scopo di definire eventuali forme di indagine scientifica finalizzate a valutare l'entità della stratigrafia archeologica. Si richiamano le norme in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico previsto dal D. Lgs. 163/2006, art. 95 e 96, in caso di Lavori Pubblici o equiparati (opere private di pubblica utilità, se finanziate per un importo pari o superiore al 50% del valore dell'opera ex art. 32, comma 1, lettera d), e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex determinazione n. 7 del 16 luglio 2009 dell'Autorità V.C.P.). Si richiama altresì quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai ritrovamenti fortuiti.

#### AGROCENTURIATO

11. Il PI individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.
12. Gli interventi devono assicurare la tutela dei siti ed essere finalizzati a:
  - a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità poderale ed interpoderale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
  - b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
  - c) conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana;
  - d) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
13. mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

#### Art. 27. ~~Quinto grado di protezione~~ **Grado di protezione 1**

1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
2. Intervento ammesso: Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### Art. 28. ~~Quarto grado di protezione~~ **Grado di protezione 2**

1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.
2. Intervento ammesso: risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici, **anche in aderenza all'edificio**, che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti; **Al solo fine di eliminare le barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori e homelift esterni a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dell'edificio.**



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

#### Art. 29. ~~Terzo grado di protezione~~ **Grado di protezione 3**

~~1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.~~

##### 1. Il grado di protezione 3 si articola in 3 sotto categorie:

- **Grado 3a:**

Edifici storici parzialmente modificati ma inseriti in contesto figurativo paesaggisticamente rilevante ovvero che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali e storico/testimoniali un sistema insediativo significativo e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

Interventi ammessi: **Ristrutturazione leggera:** sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lett.a) b) c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i con l'esclusione della demolizione con ricostruzione.

- Intervento ammesso: ripristino tipologico, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

- **Grado 3b:**

Edifici storici parzialmente modificati e paesaggisticamente decontestualizzati ma che rappresentano una memoria storica dell'insediamento o edifici riconducibili alla fattispecie di cui al grado 3a ma in precarie condizioni statiche.

Interventi ammessi: **Ristrutturazione pesante:** sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lettere a) b) c) d) ammettendo demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma esistente.

- Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata, con le seguenti modalità e limitazioni:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.

- **Grado 3c:**

Edifici storici riconducibili alla fattispecie di cui ai precedenti gradi 3a o 3b per i quali si intenda procedere all'ampliamento attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze.

Interventi ammessi: **Nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento** (DPR 380 art.3 lett. e) ammettendo demolizione e ricostruzione e/o ampliamento all'esterno della sagoma esistente attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze legittime.

▪ Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero qualora l'edificio sia localizzato entro fasce di rispetto, la ricostruzione potrà avvenire all'esterno delle stesse, in area limitrofa secondo planivolumetrico approvato dal Comune.

2. Per gli edifici cui è attribuito il Grado di protezione 3 è ammessa la modifica del grado di protezione da 3a a 3b o 3c senza che ciò costituisca variante al PI attraverso il ricorso ad un procedimento di accertamento e definizione dello stato di conservazione/alterazione del fabbricato e valutata l'ammissibilità della proposta progettuale secondo le modalità di seguito descritte:

1) Il proponente inoltra all'ufficio tecnico la proposta di intervento corredata dalla seguente documentazione:

a) Documentazione atta ad accertare le caratteristiche e lo stato dell'immobile:

- Rilievo metrico ed architettonico. E' il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, riferenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.
- Rilievo morfologico. E' costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali, e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, etc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (piante, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.
- Rilievo fotografico. Le fotografie vanno relazionate a coni ottici di ripresa indicati su una planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.
- Rilievo del contesto paesaggistico ed ambientale di pertinenza dell'edificio: Estratti cartografici estesi al contesto paesaggistico: Volo GAI, IGM, Cartografia CTR, valutazione dei punti di percezione statica e dinamica.

b) Documentazione descrittiva della proposta progettuale

- Relazione illustrativa che evidenzi: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto.
- Elaborati grafici: Pianta, prospetti e sezioni in scala adeguata, Pianta con la descrizione delle destinazioni d'uso per ciascun ambiente, Individuazione con apposita simbologia di demolizioni, nuove murature, opere demolite e ricostruite, consolidamenti, rifacimenti. Negli elaborati grafici e/o nella relazione dovranno essere chiaramente indicati i materiali, i colori e le tecniche utilizzate. Delle finiture (tinteggiature, apparato decorativo, serramenti, elementi tecnologici, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni interne ed esterne, ecc.) devono essere rappresentate le forme, il disegno, le dimensioni.

2) Sentita la commissione urbanistica, il Consiglio Comunale sulla base della documentazione inoltrata si esprime con parere vincolante sull'ammissibilità della trasformazione del grado di protezione nell'ambito del terzo grado di protezione (da 3a a 3b a 3c).

### Art. 30. Secondo grado di protezione

1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

2. Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata, con le seguenti modalità e limitazioni:



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

#### Art. 31. Primo grado di protezione

1. ~~Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.~~
2. ~~Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero qualora l'edificio sia localizzato entro fasce di rispetto, la ricostruzione potrà avvenire all'esterno delle stesse, in area limitrofa secondo planivolumetrico approvato dal Comune.~~
3. ~~L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.~~

#### Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:
  - riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
  - adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
  - frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.
2. Gli interventi ammessi dai successivi commi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare, anche mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo:
  - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
  - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
  - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.
3. Destinazioni d'uso previste: residenza, ~~terziario diffuso~~ **strutture agricolo-produttive (limitatamente a ricovero attrezzi e agriturismo), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e pensioni per animali di affezione.**
4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 200 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le seguenti carature edilizie per ciascun lotto:
  - L1 = mq 150 di Superficie netta di pavimento massima, lotto minimo mq 600;
  - L2 = mq 220 di Superficie netta di pavimento massima, lotto minimo mq 800.
6. In aggiunta a quanto disposto dal comma precedente è ammessa la localizzazione di credito edilizio aggiuntivo alle quantità predefinite nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800, previa detrazione della superficie fondiaria iniziale pari alla quantità predefinita di S.n.p. già assegnata.
7. Gli interventi nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati dalla presente Variante al PI di tipologia L1 e L2 sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita

- con idonea Delibera di Consiglio Comunale. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza i lotti di cui ai precedenti commi devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto, all'interno del quale troveranno applicazione le disposizioni relative alle aree agricole di pertinenza di cui al comma successivo.
8. Entro gli ambiti di Edificazione diffusa il PI ha individuato le «aree agricole di pertinenza» che costituiscono «ambiti di localizzazione degli interventi edilizi». Entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 43 comma 2 della LR 11/2004, è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle golene e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei cono visuali, negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica e ambientale e nei corridoi ecologici, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800.
  9. Entro le «aree agricole di pertinenza» è ammessa altresì la localizzazione di credito edilizio nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800. All'interno di tali ambiti è ammessa la localizzazione dello jus ædificandi non utilizzabile all'interno degli «Ambiti d'integrità fondiaria, paesistica e ambientale» ovvero all'interno delle fasce di rispetto e degli ambiti di tutela nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800.
  10. Negli ambiti di cui al presente articolo relativamente ai parametri di zona si applicano i disposti di cui all'Art. 18: abitazione rurale. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art. 34. Zone "A"**

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e terziario diffuso, ~~attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.~~
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/01, ovvero quanto previsto da uno strumento Urbanistico Attuativo redatto ai sensi e nei limiti di cui al primo comma dell'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 8.

#### **Art. 35. Zone "B"**

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e terziario diffuso ~~attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.~~
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;



- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
  5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
  6. Nei "lotti ineditati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo i parametri prescrittivi contenuti nelle carature urbanistiche di cui alla tab. 1 (Superficie netta di pavimento massima e S.n.p. destinata ad E.R.P.) dell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1.
  7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:
    - Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)* = mq 600
    - Rapporto di copertura massimo* = 35%
    - Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50
    - Raggio minimo in lotti diversi* = ml. 5,00
    - Raggio minimo nello stesso lotto* = ml. 3,00
    - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10.00
    - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
    - Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00
    - Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50
  8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
  9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.

#### **Art. 36. Sottozone "C1"**

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e terziario diffuso ~~attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale~~, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di

- Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,40 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
  6. Nei "lotti ineditati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo i parametri prescrittivi contenuti nelle carature urbanistiche di cui alla tab. 1 (Superficie netta di pavimento massima) dell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1.
  7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:

<i>Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)</i>	= mq 600
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 30%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 9,50
<i>Raggio minimo in lotti diversi</i>	= ml. 6,00
<i>Raggio minimo nello stesso lotto</i>	= ml. 3,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10,00
<i>Distanza minima dai confini del lotto</i>	= ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante.
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00</i>	= ml. 5,00
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00</i>	= ml. 7,50
  8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.
  - 8bis. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 7 fino ad un minimo di 5 metri, per le strade di carattere secondario aventi ruolo esclusivo di distribuzione interna e non di collegamento urbano.
  9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
  10. Nelle aree destinate a "verde privato e pertinenze scoperte" comprese all'interno delle sottozone C1, come individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, si applicano i disposti di cui al precedente Art. 26 commi da 2. 5.

### **Art. 37. Sottozone "C2"**

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e, terziario diffuso, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O..
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.
4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei Progetti norma ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico- sanitario, ampliamento anche



- staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre all'esterno dei perimetri dei Progetti norma in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È ammessa altresì la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,30 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
  6. Nei "lotti inedificati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo i parametri prescrittivi contenuti nelle carature urbanistiche di cui alla tab. 1 (Superficie netta di pavimento massima) dell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1.
  7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:
 

<i>Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)</i>	= mq 600
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 30%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 9,50
<i>Raggio minimo in lotti diversi</i>	= ml. 10,00
<i>Raggio minimo nello stesso lotto</i>	= ml. 3,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10.00
<i>Distanza minima dai confini del lotto</i>	= ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante.
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00</i>	= ml. 5,00
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00</i>	= ml. 7,50
  8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.
  9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
  10. Nelle aree destinate a "verde privato e pertinenze scoperte" comprese all'interno delle sottozone C2, come individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, si applicano i disposti di cui al precedente Art. 26 commi da 2. 5.

#### **Art. 42. Zone "D1"**

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.
2. Destinazioni d'uso: attività ~~artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso,~~ **produttiva e direzionale (con eccezione delle attività agroindustriali) commerciale (con eccezione delle medie e grandi strutture di vendita, dei medi centri commerciali e dei complessi commerciali) e commercio all'ingrosso come definito dal D.Lgs 114/1998.** È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di S.n.p. per ogni lotto fondiario; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.
3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:
 

<i>Lotto minimo</i>	= mq. 1500.
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 60%

*Indice di utilizzo massimo* = pari alla superficie fondiaria del lotto.

*Altezza massima dei fabbricati* = ~~tre piani fuori terra~~ (ml. ~~10,00~~ 15,50). **Per i magazzini automatici verticali e per documentate esigenze funzionali dell'azienda è ammessa un'altezza massima pari a ml. 18,50.**

Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

*Raggio minimo in lotti diversi* = ml.10,00

*Raggio minimo nello stesso lotto* = ml. 3,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 6,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante.

*Distanza minima dalla strada di servizio* = ml. 10,00.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D1, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino a un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
6. Sono vietati gli insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. prevista dalla L.R. 10/99 e s. mm.ii. allegati A1 - A2 - B1 - B2 - C3 - C3.1bis - A1bis.
7. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 L.R. 10/99, qualora non sottoposti obbligatoriamente alle procedure di V.I.A. di cui al Capo III della L.R. 10/99 e s. mm.ii. e per gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe, contemplati nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994 e s. mm.ii., non ricadenti fra quelle inserite negli allegati richiamati, escluse le attività ammesse di seguito indicate, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale, previa Conferenza di Servizi convocata dall'A.C., con la partecipazione degli Enti e/o organismi ritenuti competenti ad emettere il giudizio di compatibilità ambientale. Attività ammesse con le precisazioni sopra indicate:

ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI - Decreto Ministeriale 05.09.1994

Parte I - Industrie di prima classe

A) Sostanze chimiche e fasi interessate dell'attività industriale

8) Acido cloridrico: solo impiego e deposito – ammessa

12) Acido nitrico: solo impiego e deposito – ammessa

16) Acido solforico: solo impiego e deposito – ammessa

49) Cianuri: solo impiego e deposito di quantità non superiori a kg. 199 – ammessa

57) Cromo e composti: solo impiego e deposito – ammessa

88) Nichel e composti: solo impiego e deposito – ammessa

105) Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti: solo impiego e deposito a scopo di depurazione delle acque - ammessa

114) Zinco e composti: produzione, impiego – ammessa

B) Prodotti e materiali e fasi interessate dell'attività industriale

18) Calcestruzzo: produzione centralizzata di impasti con particolari prescrizioni per quanto attiene rumorosità ed emissione di polveri – ammessa

23) Carte e cartoni: produzione, recupero – ammessa

- 34) Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane: produzione – ammessa
- 61) Formaggi: produzione – ammessa
- 82) Metalli: fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo, estrusione, stampaggio, tranciatura, altri trattamenti termici; fonderie di rottami di recupero, smaltatura – ammessa

C) Attività industriali

- 7) Centrali termoelettriche non superiori a 10 Mw – ammessa
- 12) Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia – ammessa
- 22) Smerigliatura, sabbiatura – ammessa
- 24) Tipografie con rotative – ammessa
- 25) Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico – ammessa
- 26) Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere – ammessa.

**Art. 43. Zone "D2"**

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 24 della LR 14 giugno 2013, n. 11 e successive modifiche e integrazioni.
2. Destinazioni d'uso: **attività commerciale, turistico ricettiva, direzionali, complessi commerciali (medie strutture di vendita superiori a mq 1500, medi centri commerciali e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere e) f) e g)), Outlet, e terziario diffuso, attività ricettive, direzionali e uffici**, con le limitazioni previste nei singoli progetti norma. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituiscono una grande struttura di vendita, qualora ammessa dalla disciplina dei progetti norma, può assumere la configurazione di grande centro commerciale o di parco commerciale come previsto dall'art. 3, comma 1 lettera g) della LR 50/2012, salvo specifiche limitazioni prescritte dalla disciplina dei progetti norma medesimi.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

*Lotto minimo* = mq. 1500.

*Rapporto di copertura massimo* = 40%

*Indice di utilizzo massimo* = pari alla superficie fondiaria del lotto

*Altezza massima dei fabbricati* = per tutti gli edifici, ad esclusione degli insediamenti alberghieri: tre piani fuori terra (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto dell'attività. Per gli insediamenti alberghieri è stabilita un'altezza massima pari a ml 18,50 (sei piani fuori terra).

*Raggio minimo in lotti diversi* = ml.10,00

*Raggio minimo nello stesso lotto* = ml. 3,00 .

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

*Distanza minima dai confini del lotto* = pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto di intervento, con un minimo di ml. 6,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante<sup>27</sup>

*Distanza minima dalla strada di servizio* = ml. 10,00.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.



5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D2, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
6. Sono vietati gli insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 elencate al precedente art. 35, comma 6. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 L.R. 10/99, elencati al precedente art. 35 comma 6, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Inoltre, sono esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato al precedente Art. 42, comma 7.

## 2.5 Localizzazione della Rete Natura 2000 e dell'area interessata

Il Comune di Noventa di Piave si sviluppa con forma molto irregolare in direzione Est-Ovest, al confine nord-orientale della Città Metropolitana di Venezia. Con una superficie di 18,02 km<sup>2</sup>, confina a Nord con il Comune di Salgareda, a Est/Sud-Est con San Donà di Piave, a Sud-Ovest con Fossalta di Piave e a Ovest con Zenson di Piave.

Dal punto di vista altimetrico il territorio si presenta tendenzialmente piano, con una leggera pendenza generale da NO verso SE, e con un'altitudine media sul livello del mare degradante dagli 7,50 metri ai 0-1 metri al confine con San Donà di Piave.

All'interno del territorio comunale non vi sono siti della Rete Natura 2000. Quelli più prossimi si trovano ad Est, nel Comune di Cessalto, a NO nei Comuni di San Biagio di Callalta, e a SE nei Comuni di Meolo e Monastier di Treviso.

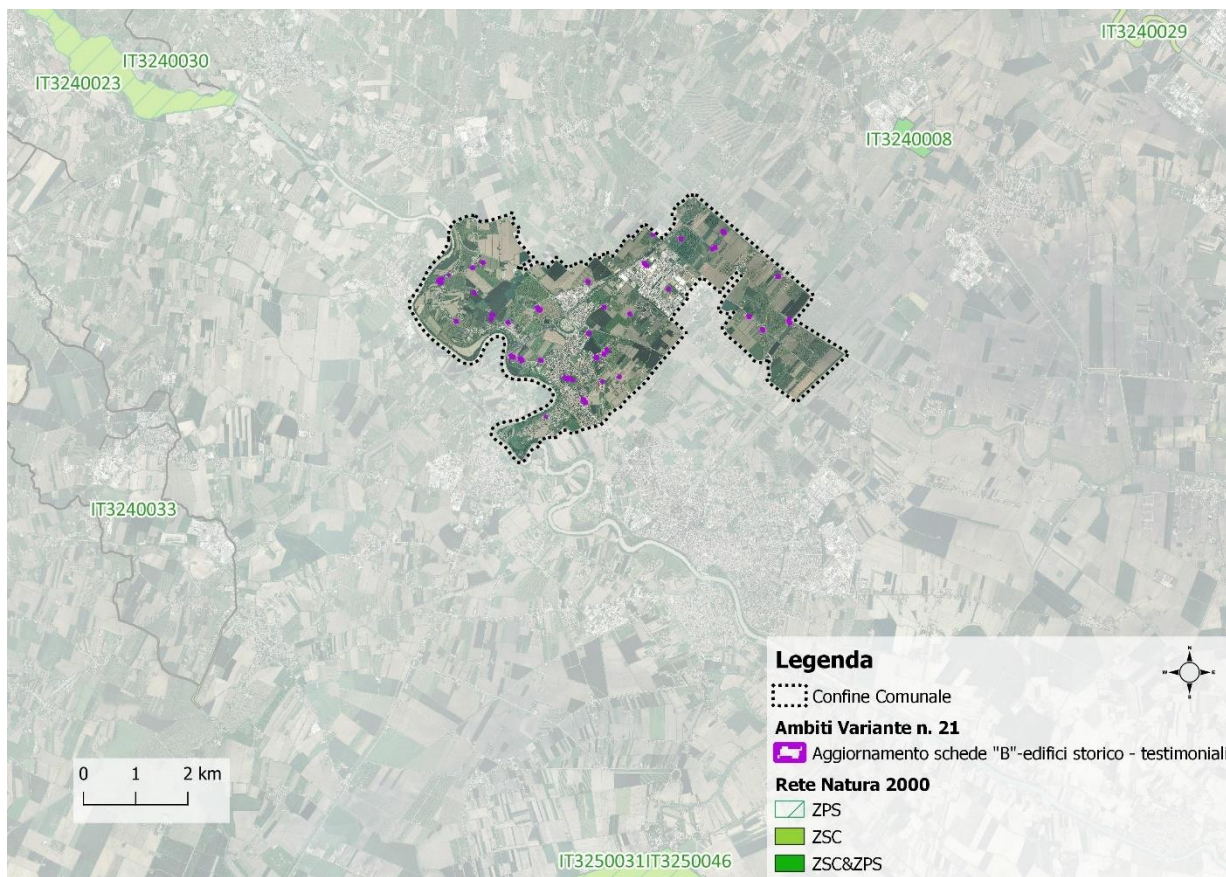
Pertanto, i siti più prossimi al Comune di Noventa di Piave e delle aree oggetto di Variante risultano essere:

- ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto": il quale dista circa 4,7 km dal più vicino ambito di variante;
- ZSC IT3240033 "Fiumi di Meolo e Vallio": il quale dista circa 5,3 km dal più vicino ambito di variante;
- ZSC IT3240030 "Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrizia": il quale dista circa 5,3 km dal più vicino ambito di variante;
- ZSC IT3240023 "Grave di Piave": il quale dista circa 5,3 km dal più vicino ambito di variante;
- ZPS IT3250046 "Laguna di Venezia": il quale dista circa 8,3 km dal più vicino ambito di variante;
- ZSC IT3250031 "Laguna superiore di Venezia": il quale dista circa 8,3 km dal più vicino ambito di variante.

Di seguito si riportano le distanze delle modifiche localizzative dai siti del territorio comunale; le modifiche inerenti il Tema 4, dato che si tratta di allineamenti/recepimenti delle NTO rispetto al PI vigente, non vengono rappresentate nelle seguenti Tavole di Piano.

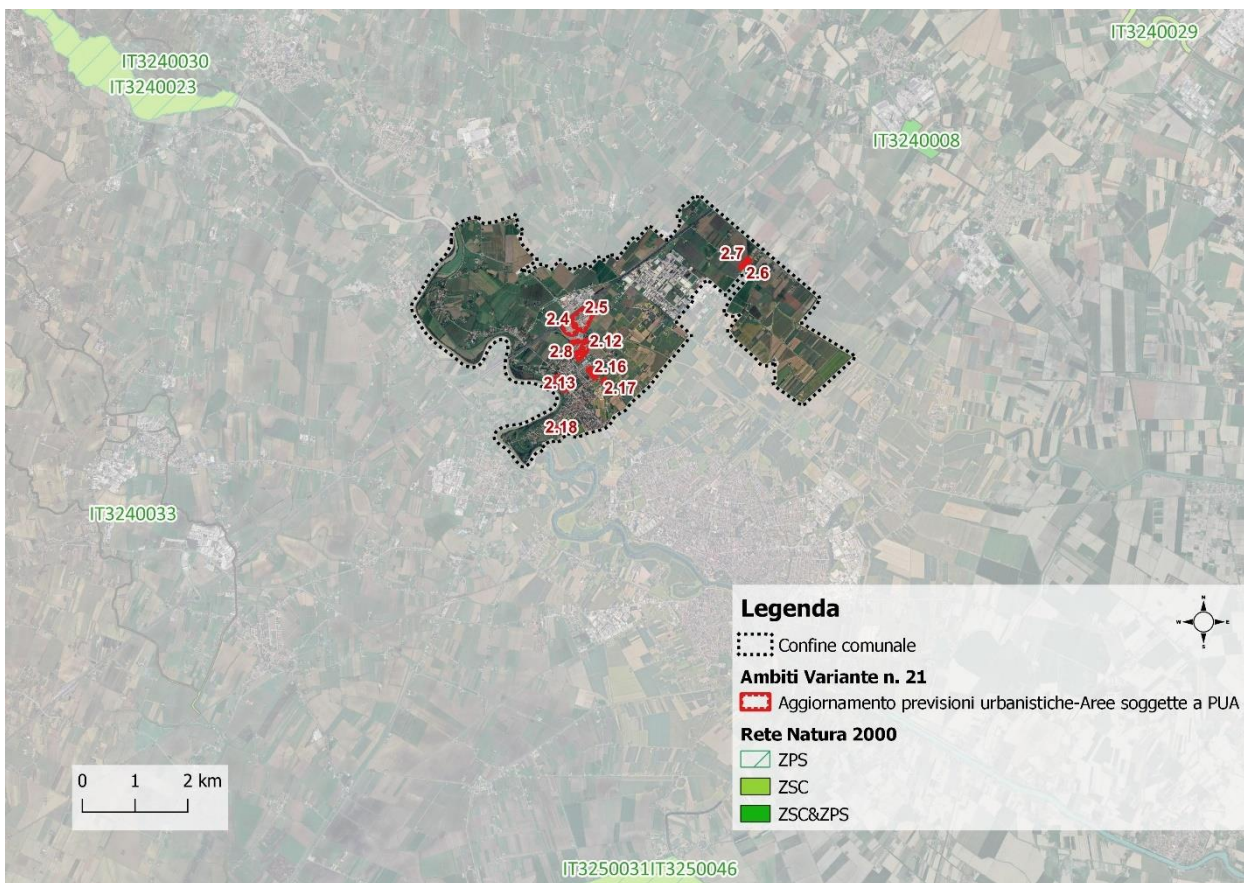
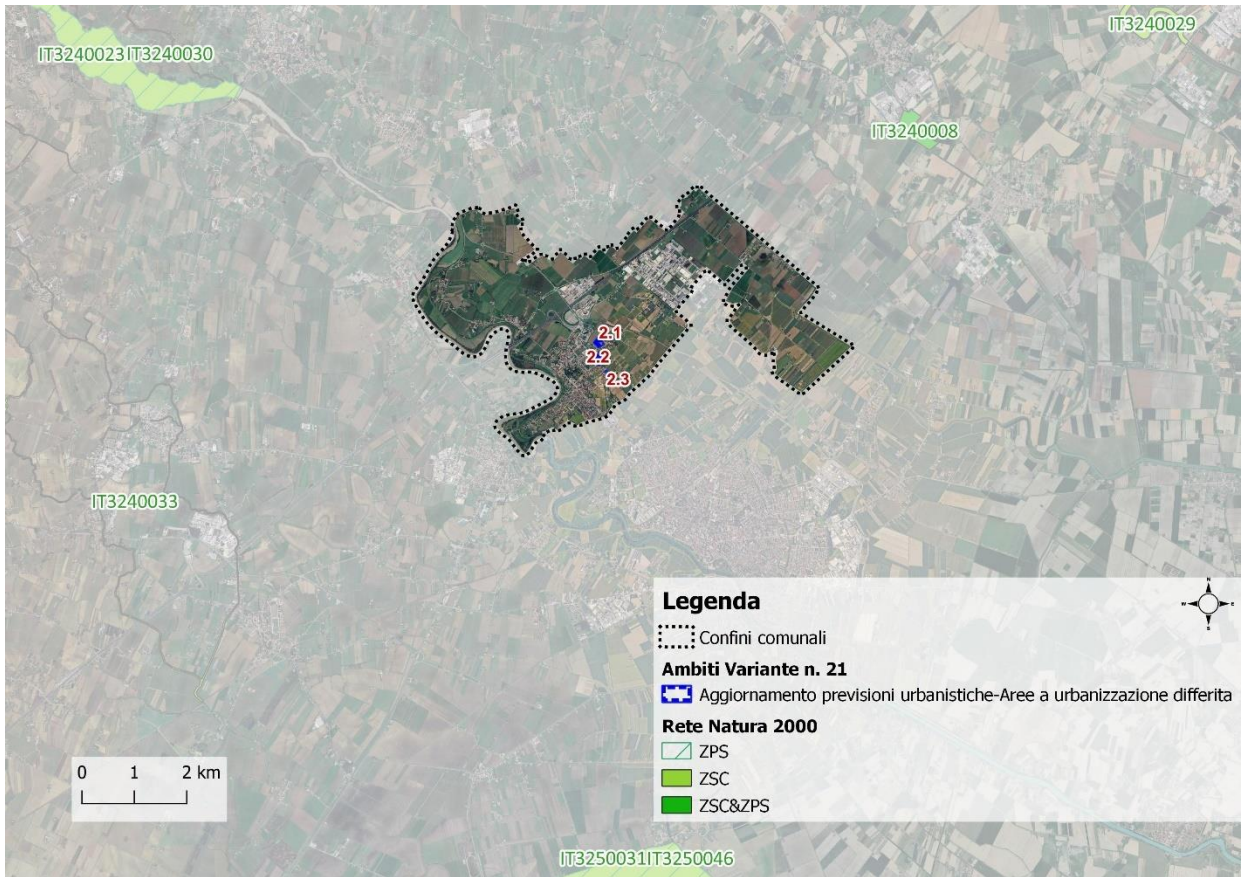
Modifiche Variante n. 21		Distanza in metri	Siti più prossimi
Tema 1: Aggiornamento schede B – edifici storico- testimoniali	1	3400,82 (ambito della modifica più prossimo al sito)	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
Tema 2: Aree a urbanizzazione differita	2.1	6893,08	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.2	7099,10	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.3	7189,48	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
Tema 2: Aree soggette a PUA	2.4	7071,48	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.5	6501,94	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.6	3603,87	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.7	3620,73	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.8	7148,23	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.9	7264,87	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.10	7191,86	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.11	6990,06	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.12	6927	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.13	6776,90	ZSC IT3240033 "Fiumi di Meolo e Vallio"
	2.14	7262,41	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.15	7295,48	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.16	7262,41	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"

Modifiche Variante n. 21		Distanza in metri	Siti più prossimi
Tema 3	2.17	7161	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	2.18	6514,67	ZSC IT3240033 "Fiumi di Meolo e Vallio"
	3.1	6932,99	ZSC/ZPS IT3240008 "Bosco di Cessalto"
	3.2	6641,55	ZSC IT3240033 "Fiumi di Meolo e Vallio"



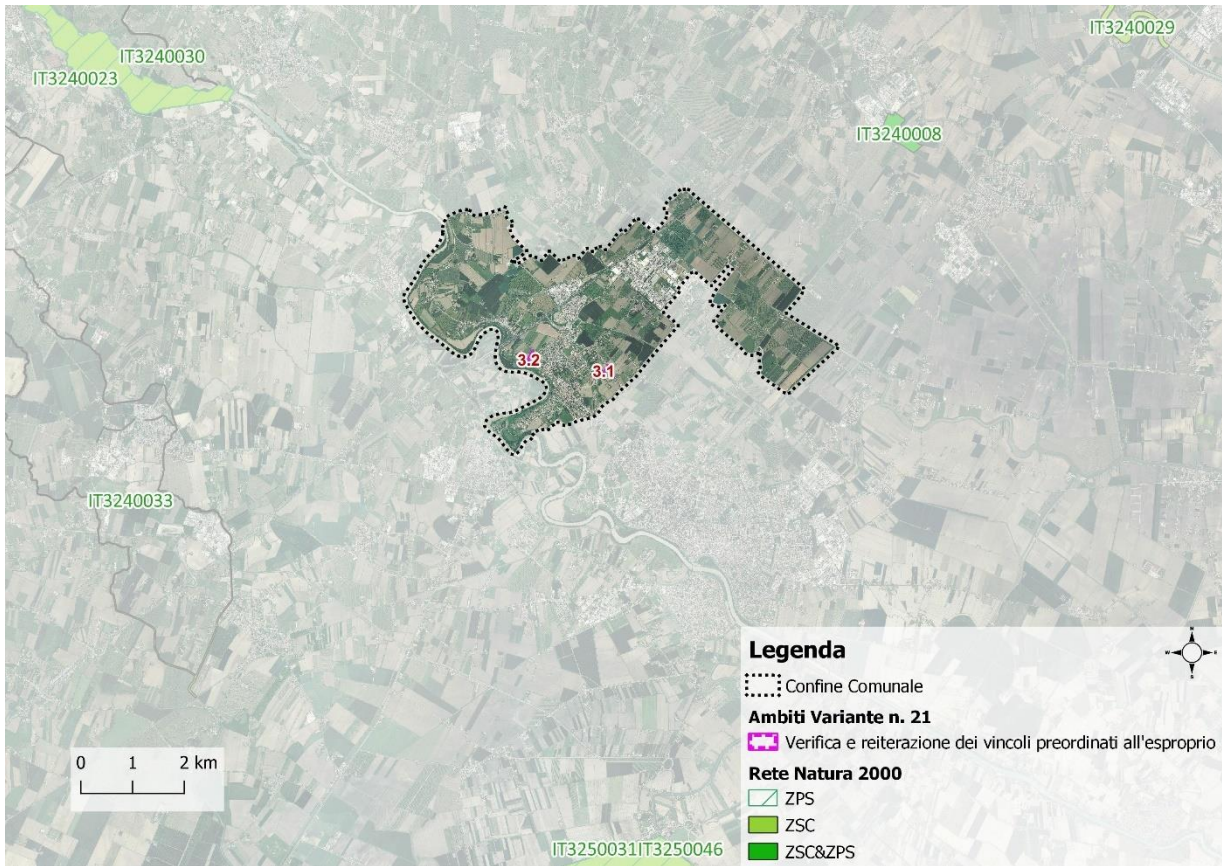
Localizzazione dei siti natura 2000 più prossimi alle modofiche del Tema 1





Localizzazione dei siti natura 2000 più prossimi alle modifiche del Tema 2





Localizzazione dei siti natura 2000 più prossimi alle modifiche del Tema 3

## 2.6 Presenza di elementi naturali

Di seguito si riporta la descrizione dello stato dei luoghi di ciascuna modifica della Variante n. 21 dei temi 2 e 3. Per quanto riguarda il Tema 1 si evidenzia che la modifica si riferisce agli edifici storico-testimoniali presenti sul territorio comunale, mentre le modifiche relative al Tema 4 dato che si tratta di allineamenti/recepimenti delle NTO rispetto al PI vigente, non vengono rappresentate nelle seguenti Tavole di Piano. Le modifiche introdotte dal tema 4 sono esclusivamente di carattere normativo e incidono sugli art.li 13, 20, 35, 36, 37, 42 e 43 delle NTO del PI vigente, si rimanda al repertorio normativo (capitolo 2.4) per la consultazione dei testi comparativi.

### 2.6.1 Descrizione dei luoghi delle modifiche riferite al Tema 2

Di seguito si riporta lo stato dei luoghi per le modifiche localizzative (cartografiche e normative puntuali) della variante attraverso una breve descrizione e un inquadramento su ortofoto.

<b>Modifica n. 2.1</b>	<i>Tipologia</i>	Area a urbanizzazione differita
	<i>Localizzazione</i>	Via Guaiane

#### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

#### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad Est del centro abitato, circondato da vaste aree agricole.



<b>Modifica n. 2.2</b>	<i>Tipologia</i>	Area a urbanizzazione differita
	<i>Localizzazione</i>	Via Guaianette

### Descrizione dello stato dell'ambiente



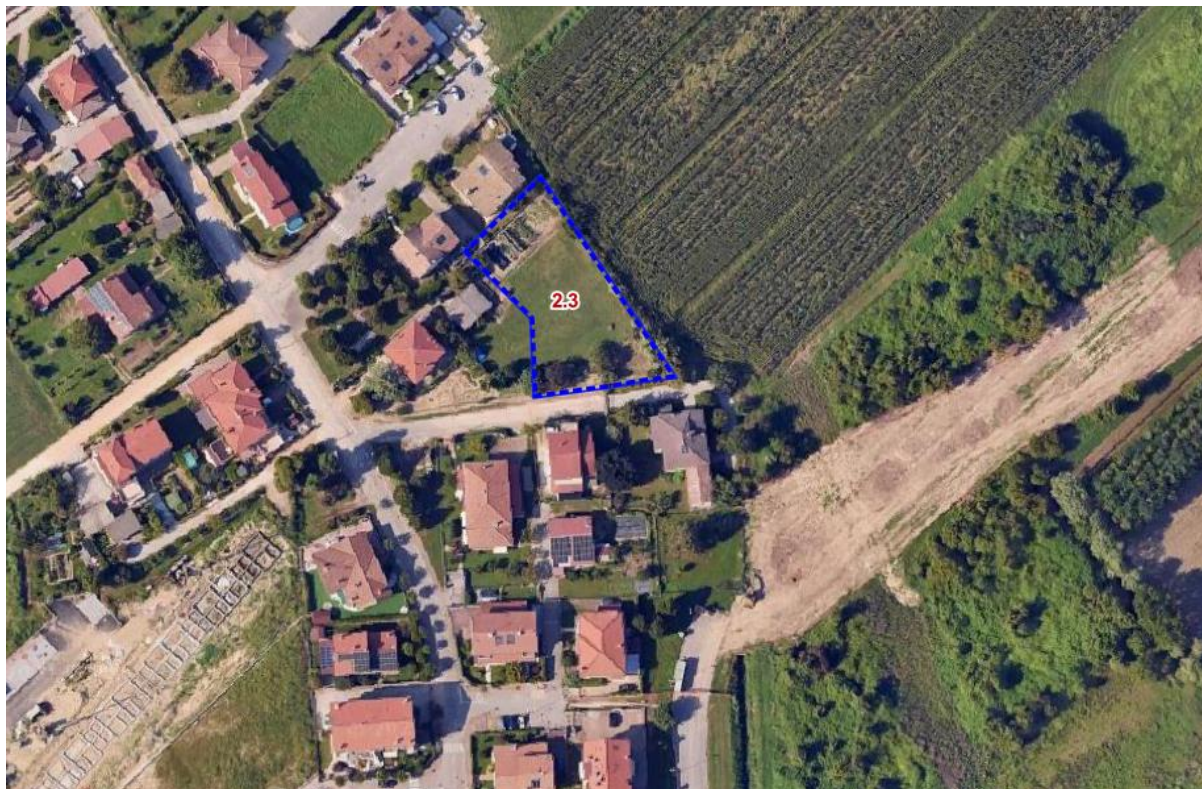
ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito ad urbanizzazione differita è intercluso all'interno del centro urbano, posizionandosi all'interno di un'area a verde con la presenza di alcuni elementi arborei e circondato dalla presenza di edifici residenziali.

**Modifica n. 2.3**

<i>Tipologia</i>	Area a urbanizzazione differita
<i>Localizzazione</i>	Via Guaianette

**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad Est del capoluogo, circondato dalla presenza di edifici residenziali e da vaste aree agricole.



<b>Modifica n. 2.4</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Zona casello autostradale (PN21 parte Ovest)

#### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

#### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito del PN 21 considera un'area a parcheggio posta in prossimità del casello autostradale e circondato dalla presenza di vaste aree agricole; a Nord dell'ambito si localizza il complesso commerciale Noventa Designer Outlet.



**Modifica n. 2.5***Tipologia* Area soggetta a PUA*Localizzazione* PN21 parte Est**Descrizione dello stato dell'ambiente**

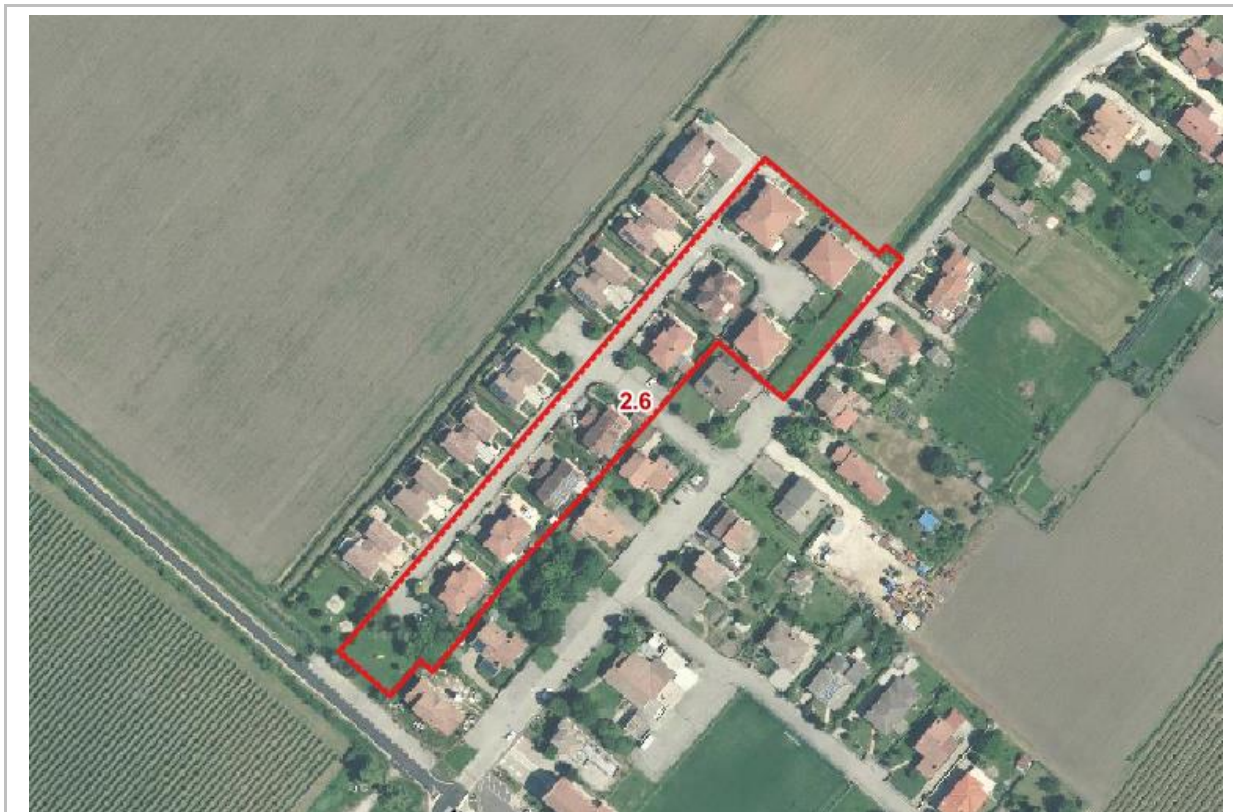
ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

L'ambito del PN 21 comprende l'area del complesso commerciale Noventa Designer Outlet, in prossimità del casello autostradale e circondato dalla presenza di vaste aree agricole; a Ovest dell'ambito si localizzano diversi complessi industriali.

<b>Modifica n. 2.6</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Santa Teresina (PUA)

### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito del PUA vede la presenza di aree residenziali, a parcheggio e a servizi, circondato dalla presenza di vaste aree agricole.



**Modifica n. 2.7**

<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
<i>Localizzazione</i>	Santa Teresina (PN16)

**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

L'ambito del PN16 vede aree residenziali, a parcheggio e a servizi circondato, dalla presenza di vaste aree agricole.



<b>Modifica n. 2.8</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Zona casello autostradale (PN3)

### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito del PN 3 vede aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi, che si inserisce in pieno ambito urbano e con la presenza, ad Ovest dell'ambito, aree agricole.

**Modifica n. 2.9***Tipologia* Area soggetta a PUA*Localizzazione* Via Calnova (PUA)**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

L'ambito soggetto a PUA vede la presenza di aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi, che si inserisce in pieno ambito urbano con la presenza, ad Est dell'ambito, di un'area a verde.



<b>Modifica n. 2.10</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Via Calnova (PUA)

#### Descrizione dello stato dell'ambiente



#### Stato ambientale dei luoghi

La modifica risulta inserita nel tessuto urbanizzato con la presenza di aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi.



**Modifica n. 2.11**

<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
<i>Localizzazione</i>	Via Calnova (PN22-23-24)

**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

La modifica si localizza in prossimità del casello autostradale, caratterizzato dalla presenza di aree a parcheggio e aree a servizi e, ad Est dell'ambito, da vaste aree agricole.

<b>Modifica n. 2.12</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Via Calnova (PUA)

### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

### Stato ambientale dei luoghi

La modifica si localizza in prossimità del casello autostradale, caratterizzato dalla presenza di aree a parcheggio e aree a servizi e, ad Est dell'ambito, da vaste aree agricole.



**Modifica n. 2.13**

<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
<i>Localizzazione</i>	Piano di recupero del Centro Storico

**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

La modifica localizza il centro abitato del territorio comunale di Noventa di Piave, caratterizzato dalla presenza di aree residenziali e aree a servizi. A Sud dell'ambito si localizza il fiume Piave e una vasta area verde.



<b>Modifica n. 2.14</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Via Firenze (PUA)

#### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

#### Stato ambientale dei luoghi

La modifica risulta caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato.

**Modifica n. 2.15***Tipologia* Area soggetta a PUA*Localizzazione* Via Firenze (PN7/a)**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

La modifica risulta caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato. A Sud dell'ambito si individua un'area a verde.



<b>Modifica n. 2.16</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Via Milano (PN7/b)

### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

### Stato ambientale dei luoghi

La modifica risulta caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e di aree a parcheggio, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato.



**Modifica n. 2.17***Tipologia* Area soggetta a PUA*Localizzazione* Via Torino (PN8/a)**Descrizione dello stato dell'ambiente**

ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

**Stato ambientale dei luoghi**

L'ambito del PN 8/a vede la presenza di edifici residenziali e di aree a parcheggio, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato. A Nord dell'ambito si individuano vaste aree agricole.

<b>Modifica n. 2.18</b>	<i>Tipologia</i>	Area soggetta a PUA
	<i>Localizzazione</i>	Via Torino (PN14)

### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE – PN15/2

### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito del PN 14 vede aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi, circondati dalla presenza di aree a verde.



## 2.6.2 Descrizione dei luoghi delle modifiche del Tema 3

<b>Modifica n. 3.1</b>	<i>Tipologia</i>	Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio
	<i>Localizzazione</i>	Collegamento Via Lampol – Via Romanzio

### Descrizione dello stato dell'ambiente



### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito oggetto di allineamento cartografico riguarda un tratto di infrastruttura ad oggi realizzato o in avanzata fase di realizzazione, circondato dalla presenza di vaste aree agricole e connesso con il tessuto residenziale.

<b>Modifica n. 3.2</b>	<i>Tipologia</i>	Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio
	<i>Localizzazione</i>	Collegamento Via Treponti – Via Libertà

### Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE – PN15/2

### Stato ambientale dei luoghi

L'ambito oggetto di allineamento cartografico riguarda un tratto di infrastruttura ad oggi realizzato o in avanzata fase di realizzazione, circondato dalla presenza di vaste aree agricole e connesso con il tessuto residenziale.



## 2.7 Valutazione e conclusioni

Secondo quanto espresso al paragrafo 3 dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE la Valutazione di Incidenza è necessaria per "qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione" dei siti della rete Natura 2000 "ma che possa avere incidenze significative su tali siti, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti" tenendo conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi siti.

La presente **Variante n. 21** al Piano degli Interventi, preceduta dalla presentazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 02/03/2024, del documento programmatico del piano degli interventi del Comune di Noventa di Piave ai sensi dell'art. 18, comma 1 L.R. 11/2004, prevede:

### ● **TEMA 1 - AGGIORNAMENTO SCHEDE "B" – EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI**

Le modifiche introdotte riguardano:

- L'aggiornamento della disciplina di piano introducendo un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa dello stato dell'edificio, del contesto, e del progetto senza che ciò comporti variante al PI;
- Rifacimento della schedatura relativa agli edifici storico-testimoniali che viene allegata al PI;
- L'aggiornamento del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici sulla base di un'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica.

### ● **TEMA 2 - AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE**

#### ▪ **Aree a urbanizzazione Differita**

La variante prevede, nei casi in cui non sia stata espressa la volontà di intervenire da parte dei proprietari in tali aree, la revisione della disciplina delle aree ad urbanizzazione differita, tali aree corrispondono alle previsioni di sviluppo del PRG previgente al PAT confermate dal PAT ma riclassificate nel primo Piano degli Interventi (Var. 5) come aree ad urbanizzazione differita con il solo scopo di escluderle dal consumo di SAU nell'eventualità di una loro riconferma come ambiti di trasformazione.

L'introduzione del parametro del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 rende oggi superflua tale classificazione, la variante pertanto provvede a ridisciplinare tali ambiti nel seguente modo:

- Riclassificazione in area agricola, o verde privato per le aree intercluse nelle zone ad urbanizzazione differita prive di richieste o pratiche edilizie in corso per il loro completamento;
  - Mantenimento della disciplina di zona nelle zone ad urbanizzazione differita nelle quali sono state presentate richieste o pratiche edilizie per il loro completamento.
- #### ▪ **Aree soggette a PUA**
- Ai sensi della normativa regionale e in particolare dell'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, che definisce le misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo e dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 si prevede che:
- "Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. ... omissis..."*

Per tale ragione si è provveduto all'aggiornamento dei PUA e dei PN con le seguenti azioni in ragione delle seguenti tipologie:

- a) PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione e nell'edificazione: Riclassificazione in zona propria e stralcio del perimetro e relativa scheda;

- b) PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione ma con lotti residui: Riclassificazione in zona propria con mantenimento del perimetro rinominato e riclassificato ai soli fini del conservare i riferimenti ai parametri urbanistici del piano di riferimento;
- c) Precisazione del perimetro del PUA del centro storico come Piano di Recupero del Centro Storico riportandone gli estremi di approvazione.

- **TEMA 3 – VERIFICA E REITERAZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

Tale tema riguarda prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio che riguardano previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione, le previsioni relativi ad opere non attuate.

- **TEMA 4 – ALLINEAMENTO NTO**

Tale tema riguarda l'allineamento delle NTO del PI vigente, sia rispetto al nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 Novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 Maggio 2018 n. 669 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/12/2020, sia per introdurre alcune correzioni e adeguamenti in seguito ad alcune richieste pervenute anche d'ufficio.

Di seguito si riporta la descrizione per ciascuna delle modifiche oggetto della presente Variante.

Si rammenta che nessuna modifica ricade all'interno dei siti della rete Natura 2000, anche perché il territorio comunale di Noventa di Piave non vede al suo interno alcun sito della rete Natura 2000. In prossimità, a circa 3.4 km di distanza dal confine comunale, si localizza il seguente sito: Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e Zona di Protezione Speciale IT3240008 "Bosco di Cessalto". Gli altri siti della rete Natura 2000 si trovano a distanze più elevate.

**Considerate la tipologia della Variante e le modifiche introdotte, lo stato dei luoghi, la localizzazione e la distanza dei siti della rete Natura 2000 all'esterno del territorio comunale e l'assenza di habitat si ritiene che l'approvazione della Variante n. 21 al PI del Comune di Noventa di Piave non determini possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.**

N. mod.	Tipologia	Descrizione	Ambito di applicazione	Distanza siti Natura 2000 più prossimo	Valutazione
Tema 1	Aggiornamento schede B – edifici storico - testimoniali	<p>Le modifiche introdotte al tema 1 della variante prevedono adeguamenti normativi agli art.li 26, 27, 28, 29, 39 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi e la predisposizione di un elaborato contenente le schede relative ai singoli edifici individuati, in particolare è previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'aggiornamento del grado di protezione attribuito ai diversi edifici sulla base di un'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica;</li> <li>b) l'attribuzione delle destinazioni d'uso ammesse con riferimento alle loro caratteristiche tipologiche, localizzazione, accessibilità, dotazione di sottoservizi etc.;</li> <li>c) l'aggiornamento della disciplina di piano introducendo un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa dello stato dell'edificio, del contesto, e del progetto senza che ciò comporti variante al PI.</li> </ul>	Edifici storico-testimoniali presenti sul territorio comunale	3400 m	Considerata la tipologia di modifica si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate e della distanza dai siti Natura 2000, nonché dall'assenza di elementi di pregio naturalistico, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.1	Tema 2 – Aggiornamento previsioni urbanistiche:	L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad Est del centro abitato e non è mai stato oggetto di previsioni urbanistiche. Per tale ragione si provvede alla sua riclassificazione in zona agricola coerentemente con il PAT e con il contesto in cui è inserita tale area.	Puntuale	6893 m	Considerata la tipologia di modifica che prevede lo stralcio delle previsioni urbanistiche e riclassifica l'area come area agricola si ritiene che l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.



N. mod.	Tipologia	Descrizione	Ambito di applicazione	Distanza siti Natura 2000 più prossimo	Valutazione
2.2	Aree a urbanizzazione differita	L'ambito ad urbanizzazione differita è intercluso all'interno del centro urbano ed è stato oggetto di parziale riclassificazione, in verde privato, a seguito dell'accoglimento e al recepimento, con Variante n. 20 al PI, di una richiesta pervenuta dalla cittadinanza. Con la presente variante vengono riclassificate anche le zone residuali di urbanizzazione differita vigenti che vengono anch'esse riclassificate come zona a verde privato coerentemente con il PAT e con il contesto in cui è inserita tale area.	Puntuale	7099 m	Considerata la tipologia di modifica che prevede lo stralcio delle previsioni urbanistiche e riclassifica l'area come area verde privato si ritiene che l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.3		L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad Est del capoluogo e non è mai stato oggetto di previsioni urbanistiche. Per tale ragione si provvede a ricomprenderlo nell'adiacente zona agricola.	Puntuale	7189 m	Considerata la tipologia di modifica che prevede lo stralcio delle previsioni urbanistiche e riclassifica l'area come area agricola si ritiene che l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.4		L'ambito del PN 21 prevedeva aree a parcheggio, a servizi e per la viabilità. Tali opere sono realizzate, per cui si interviene stralciando il perimetro del piano norma (e relativa scheda) in allineamento allo stato vigente del PI.	Puntuale	7071 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.5	Tema 2 – Aggiornamento previsioni urbanistiche: Aree soggette a PUA	L'ambito del PN 21 prevedeva opere già realizzate, per cui si interviene stralciando il perimetro del piano norma (e relativa scheda) in allineamento allo stato vigente del PI.	Puntuale	6502 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.6		L'ambito del PUA prevedeva aree residenziali, a parcheggio e a servizi. Tali opere sono realizzate, per cui si interviene stralciando il perimetro del PUA dalla cartografia del PI, in allineamento allo stato vigente del piano.	Puntuale	3604 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.

N. mod.	Tipologia	Descrizione	Ambito di applicazione	Distanza siti Natura 2000 più prossimo	Valutazione
2.7		L'ambito del PN16 prevedeva aree residenziali, a parcheggio e a servizi. Tali opere sono realizzate, per cui si interviene stralciando il perimetro del PN 16 (e relativa scheda) dagli elaborati del PI in allineamento allo stato vigente del piano. Inoltre, viene aggiornata di conseguenza la zonizzazione di piano allineandola allo stato di fatto.	Puntuale	3621 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.8		L'ambito del PN 3 prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale. Per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria.	Puntuale	7148 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.9		L'ambito soggetto a PUA prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui. Per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PUA introducendo la relativa categoria. Inoltre, viene aggiornata di conseguenza la zonizzazione di piano allineandola allo stato di fatto.	Puntuale	7265 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.10		La modifica che viene introdotta riguarda l'allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate. Per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.	Puntuale	7192 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.

N. mod.	Tipologia	Descrizione	Ambito di applicazione	Distanza siti Natura 2000 più prossimo	Valutazione
2.11		<p>La modifica introdotta si pone l'obiettivo di allineare le previsioni urbanistiche del PI allo stato di fatto, rispetto al PN 22-23-24 vengono introdotte le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito dei PN 22-23 e 24 viene unito in quanto già oggetto di unica scheda normativa;</li> <li>- essendo già realizzate le opere di urbanizzazione previste con la presenza di solo alcuni lotti residuali, l'ambito viene ridefinito con apposita categoria introdotta dalla Variante.</li> </ul>	Puntuale	6990 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.12		La modifica che viene introdotta riguarda l'allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate. Per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.	Puntuale	6927 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.13		<p>La modifica introdotta si pone l'obiettivo di precisare le previsioni urbanistiche del PI rispetto alla disciplina prevista per le aree ricomprese all'interno del Piano di Recupero del Centro storico approvato con D.C.C. 38 del 03/08/2005.</p> <p>In particolare, viene ridefinito il perimetro riportato negli elaborati del PI con apposita categoria "Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico".</p>	Puntuale	6777 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.14		La modifica che viene introdotta riguarda l'allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate. Per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.	Puntuale	7254 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.



N. mod.	Tipologia	Descrizione	Ambito di applicazione	Distanza siti Natura 2000 più prossimo	Valutazione
2.15		La modifica che viene introdotta riguarda l'allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PN 7/a oggetto di variante, sono completate. Per tale ragione viene stralciato il perimetro di PN riportato negli elaborati cartografici del PI vigente e relativa scheda di cui all'allegato 2 alle NTA del PI.	Puntuale	7295 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.16		La modifica che viene introdotta riguarda l'allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PN 7/b oggetto di variante, sono completate. Per tale ragione viene stralciato il perimetro di PN riportato negli elaborati cartografici del PI vigente e relativa scheda di cui all'allegato 2 alle NTA del PI.	Puntuale	7262 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.17		L'ambito del PN 8/a prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale. Per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria "Perimetro Piano Norma con opere completate".	Puntuale	7161 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
2.18		L'ambito del PN 14 prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale. Per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria "Perimetro Piano Norma con opere completate".	Puntuale	6515 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano in prossimità di siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.

N. mod.	Tipologia	Descrizione	Ambito di applicazione	Distanza siti Natura 2000 più prossimo	Valutazione
3.1	Tema 3 – Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio	La variante riguarda esclusivamente la verifica ed eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio. Ai fini di una loro corretta individuazione si ritiene utile richiamare la distinzione tra vincolo espropriativo e vincolo conformativo.	Puntuale	6933 m	Considerato il contesto in cui si inserisce la modifica e visto che non si localizzano siti Natura 2000 né aree naturali di pregio si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
3.2		Le modifiche introdotte dal tema 3 della variante riguardano prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio relative a previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione le previsioni relativi ad opere non attuate. In entrambi i casi si tratta di un allineamento cartografico al fine di recepire come viabilità esistente un tratto di infrastruttura ad oggi realizzato o in avanzata fase di realizzazione.	Puntuale	6642 m	Considerata la tipologia di modifica si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate e della distanza dai siti Natura 2000, nonché dall'assenza di elementi di pregio naturalistico, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.
4	Tema 4 – Allineamento delle NTO	Il tema si occupa dell'introduzione di modifiche normative in allineamento alle NTO del PI vigente rispetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 Novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 Maggio 2018 n. 669 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/12/2020;</li> <li>• Variante n. 9 approvata che introduce alcune variazioni non ancora recepite nelle NTO del PI;</li> <li>• Richieste pervenute dalla cittadinanza e valutate positivamente dall'ufficio comunale.</li> </ul> Pertanto, le modifiche introdotte da suddetto tema sono esclusivamente di carattere normativo e incidono sugli art.li 13, 20, 35, 36, 37, 42 e 43 delle NTO del PI vigente.	Puntuale	-	Considerata la tipologia di modifica si ritiene che, in riferimento allo stato attuale delle aree interessate e della distanza dai siti Natura 2000, nonché dall'assenza di elementi di pregio naturalistico, l'attuazione della modifica non determini una contrazione di habitat potenzialmente idoneo per le specie.