

Comune di

Noventa di Piave

Provincia di Venezia

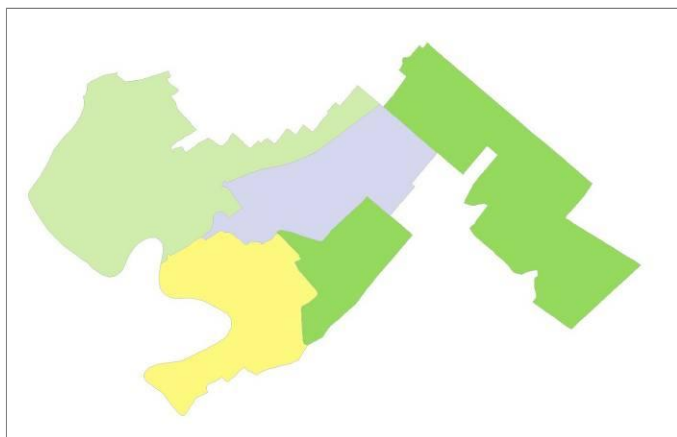
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Norme di Attuazione



Progettisti:

Urb. Francesco Finotto

Urb. Roberto Rossetto

Arch. Valter Granzotto



Co-progettazione:

Regione del Veneto – Direzione Urbanistica

Provincia di Venezia

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5	
Art. 1	Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.	5
Art. 2	Elementi costitutivi del PAT	5
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	7	
Art. 3	Gli obiettivi strategici dell’assetto del territorio del PAT	7
	Gli obiettivi strategici	7
Art. 4	I contenuti strategici dell’assetto del territorio del PAT	9
	Contenuti strategici	9
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	11	
CAPO I I VINCOLI	11	
Art. 5	Vincoli paesaggistici	11
	Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	11
	Corsi d’acqua	11
	Zone boscate	11
	Zone di interesse archeologico	12
	Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell’art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004	12
	Ville Venete	12
	altri vincoli	13
Art. 6	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	13
	Centri storici	13
	Ambiti naturalistici di livello regionale	14
	Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale	14
	Ambito del Piano di Area del Sandonatese	14
	Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.	14
	Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR	15
Art. 7	Altri vincoli	15
	Fasce di rispetto stradali	16
	Fasce di rispetto ferroviarie	16
	Fasce di rispetto cimiteriali	16
	Fasce di rispetto dalla discarica	17
	Fasce di rispetto dai depuratori	17
	Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi	17
	Fasce di rispetto degli elettrodotti	17
	Fasce di rispetto dai metanodotti	18
	Fasce di rispetto dall’oleodotto	18
	Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	18
	Zone di tutela relative all’idrografia principale	19
	Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico	20
	Pozzi di prelievo idropotabile	21
	Classificazione sismica	22
CAPO II LE INVARIANTI	22	
Art. 8	Le invarianti di natura paesaggistica	22
	Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	22
	Contesti figurativi	24
	Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale	25
	Coni visuali	26
Art. 9	Le invarianti di natura ambientale	27
	Ambiti territoriali di importanza ambientale	28
	Corridoi ecologici	29
	Ambiti preferenziali di forestazione	30
	Aree boscate	31
	Siepi e filari alberati	32
	Varchi infrastrutturali	32
Art. 10	Le invarianti di natura storico-monumentale	33
	Centri storici	33
	Pertinenze scoperte da tutelare	39
	Edifici con valore Storico testimoniale	40
	Rischio archeologico	40
	Agrocenturiato	41

CAPO III	LE FRAGILITÀ	42
Art. 11	Le penalità ai fini edificatori	42
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	42
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	46
Art. 12	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	46
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	46
	Norme di Tutela idraulica	47
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	55
Art. 13	Le azioni strategiche	55
	Aree di urbanizzazione consolidata	55
	Edificazione diffusa	56
	Aree di riqualificazione e riconversione	58
	Limiti fisici alla nuova edificazione	59
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	59
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	62
	grandi strutture di vendita	63
	Attività produttive in zona impropria	64
	Sportello unico per le attività produttive	65
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	66
Art. 14	Il sistema relazionale	68
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	68
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	68
	Itinerari ciclopedonali	69
Art. 15	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	69
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	72
Art. 16	Perequazione urbanistica	72
Art. 17	Credito edilizio	75
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	76
	Rilocalizzazione dello jus ædificandi	76
	Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	76
	Vincolo di utilizzo a forestazione	77
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	77
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	79
Art. 18	Disposizioni per il Piano degli Interventi	79
	Valutazione Strategica Certificata (VSC)	82
	Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	84
Art. 19	Disposizioni particolari	85
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	86
	Indicatori prestazionali	86
	Indicatori descrittivi	87
TITOLO IV	– DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	91
Art. 20	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	91
	Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo	92
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	94
	Utilizzo della zona agricola	95
Art. 21	ATO n. 1 Romanzio	97
Art. 22	ATO n. 2 Santa Teresina	99
Art. 23	ATO n. 3 Via Guaiane	100
Art. 24	ATO n. 4 Noventa di Piave	101
Art. 25	ATO n. 5 Via Calnova	103



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di Noventa di Piave, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e s.m.
2. Il campo d'applicazione del PAT è costituito dall'intero territorio comunale, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera k) del successivo Art. 2 .
3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal PAT, individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
4. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.

Art. 2 Elementi costitutivi del PAT

1. Il PAT del comune di Noventa di Piave è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Elaborati di analisi:
 - Carta geomorfologica;
 - Carta litologica;
 - Carta idrogeologica;
 - Relazione geologica;
 - Relazione agronomica.

Progetto

- c) Relazione di progetto;
- d) Relazione sintetica;
- e) Norme di Attuazione;
- f) Verifica del Dimensionamento;
- g) VAS -Rapporto Ambientale;
- h) VAS – Sintesi non tecnica;
- i) Studio di Compatibilità Idraulica;
- j) Valutazione di Incidenza Ambientale;



k) Elaborati grafici di progetto:

- Tav. 0 - Carta dei contenuti strategici;
- Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
- Tav. 2 - Carta delle invarianti;
- Tav. 3 - Carta delle fragilità;
- Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele.

2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nella cartografia del PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

3. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

4. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

5. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.



TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 3 Gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT

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

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

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

- a) *i contenuti strategici*, illustrati nella tav. 0 e descritti nel successivo Art. 4 comma 3;
- b) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- c) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2;
- d) *le fragilità*, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti nelle aree di fragilità sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Sono indicate nella tav. 3;
- e) *le azioni strategiche*, si applicano ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e ulteriormente precisate dal PI. Sono indicate nella tav. 4.
- f) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

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

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

4. Gli obiettivi strategici del PAT sono definiti in relazione ai seguenti sistemi:

a) Ambientale:

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche,



miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.

- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto nella misura di almeno un albero per residente.

b) Paesaggistico:

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.
- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, dei con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.

c) Urbano e territoriale:

- *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
- *Edilizio*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo di intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.

d) Sociale ed economico:

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive;
- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.



Art. 4 I contenuti strategici dell'assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione dei *contenuti strategici* e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

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

- a) *ATO di tipo ambientale:*
 - ATO 1 - Romanziol
- b) *ATO di tipo paesaggistico:*
 - ATO 2 - Santa Teresina
 - ATO 3 - Via Guaiane
- c) *ATO di tipo insediativo residenziale:*
 - ATO 4 - Noventa di Piave
- d) *ATO di tipo insediativo produttivo:*
 - ATO 5 - Via Calnova

CONTENUTI STRATEGICI

3. I contenuti strategici del PAT in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono i seguenti:

ATO 1

- Valorizzazione della Dorsale Verde del Fiume Piave come *greenway*, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica.
- Tutela e valorizzazione degli spazi aperti, promozione delle siepi e delle fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna, l'incremento della biodiversità ed il miglioramento del paesaggio rurale.
- Consolidamento del sistema insediativo lungo la Via Romanziol.
- Recupero e riqualificazione degli ambiti di edilizia diffusa di Via Bosco.

ATO 2

- Valorizzazione del paesaggio della Centuriazione salvaguardando la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui, conservando le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana.



- Valorizzazione del corridoio ecologico del canale Grassaga come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Consolidamento del sistema insediativo di Santa Teresina.

ATO 3

- Valorizzazione del corridoio ecologico del canale Cirgogno come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Formazione della Dorsale del Bosco di Mezzo, per ridurre l'impatto delle infrastrutture, migliorare la difesa idrogeologica e sostenere la funzione bioecologica degli spazi aperti.
- Recupero e riqualificazione degli ambiti di edilizia diffusa di Via Guaiane e Via Persegheri.

ATO 4

- Riqualificazione del Centro Storico.
- Completamento della Dorsale dei Servizi Pubblici, sportivi e ricreativi tra Via Calnova e Via Guaiane.
- Rinnovamento delle Dorsali urbane di Via Roma e Via Calnova.
- Formazione di una polarità di interesse culturale nel centro urbano.
- Riqualificazione della porta urbana di accesso al centro abitato da nord (Via Romanziol).
- Consolidamento del centro urbano entro i limiti della viabilità periurbana (Via Libertà).
- Valorizzazione della Dorsale Verde del Fiume Piave come *greenway*, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica, integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale.
- Formazione del Bosco di Mezzo, per ridurre l'impatto delle infrastrutture, migliorare la difesa idrogeologica e sostenere la funzione bioecologica degli spazi aperti.

ATO 5

- Completamento del Grande Magnete della Moda all'interno del Quadrante del Commercio.
- Ridefinizione del nodo viario del Cardine Europeo.
- Completamento del Polo produttivo favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.
- Riqualificazione della dorsale di Via Calnova come Dorsale dei Servizi Commerciali.



TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I I VINCOLI

Art. 5 Vincoli paesaggistici

1. Il PAT individua i vincoli paesaggistici operanti all'interno del campo di intervento.

Direttive

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

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

CORSI D'ACQUA

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

- a) Fiumicello Grassaga,
- b) Fiume Piave.

Vincoli

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

ZONE BOScate

5. Il PAT recepisce i territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g):

- Aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Piave.

Prescrizioni

6. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata



vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-culturale, ove possibile con fondo naturale, larghe al massimo 3 metri e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.

ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

7. Il PAT individua le zone d'interesse archeologico vincolate ai sensi degli artt. 10 e 142, primo comma, lettera m) del D.Lgs. n. 42/2004.

Vincoli

8. Vanno rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 10 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

EDIFICI ED ADIACENZE TUTELATI AI SENSI DELL'ART. 157 DEL D.LGS. N. 42/2004

9. Il PAT individua i seguenti edifici tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- a) Palazzo da Mula, Guarnieri, sito in loc. Romanziol, L. 364/1909 – provvedimento del 24 giugno 1926.
- b) Villa Ca' Zorzi, con barchessa e parco, art. 2 D- Lgs 490/99 – provvedimento del 9 ottobre 2002.

Vincoli

10. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui agli artt. 146 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004.

VILLE VENETE

11. Il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende, le seguenti ville:

- a) Palazzo da Mula, Guarnieri, sito in loc. Romanziol;
- b) Villa Ca' Zorzi, con barchessa e parco;
- c) Villa Bortoluzzi dal Pra.

Direttive

12. Il PI individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004 in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le



Attività Culturali. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004.

13. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

- l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

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

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

ALTRI VINCOLI

Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

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

Directive

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

CENTRI STORICI

Vincoli

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



P.T.R.C. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 10 delle presenti norme.

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Vincoli

4. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE REGIONALE E COMPETENZA PROVINCIALE

Vincoli

5. Il PAT individua le aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale, disciplinate dall'art. 34 del PTRC 1992.

AMBITO DEL PIANO DI AREA DEL SANDONATESE

6. L'intero territorio comunale è compreso nell'ambito del Piano di Area del Sandonatese, adottato con deliberazione di Giunta Regionale Dgr 2807 del 19/10/2001.

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

Prescrizioni

7. Il PAT individua le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino:

- *Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007;*
- *PAI dei Bacini Idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta Bacchiglione, adottato con delibera n. 3 in data 09/11/2012 del Comitato Istituzionale del bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico.*

8. Il PAT individua le aree classificate come P1 - area a moderata pericolosità - P2 - aree a pericolosità media - soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti (*Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007*). Nelle aree classificate come «F» – ambito fluviale del Piave – come misura di tutela, si applicano le disposizioni relative alla classe di pericolosità idraulica



P4¹ (PAI dei Bacini Idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta Bacchiglione, adottato con delibera n. 3 in data 09/11/2012 del Comitato Istituzionale del bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico)². Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui ai successivi Art. 7 , Art. 11 e Art. 12 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso.

AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR

9. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3) comprensive delle:

- aree soggette a rischio idraulico generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica o di difesa idraulica.

Prescrizioni

10. Si applicano le prescrizioni del PGBTTR relativamente alla individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.

11. Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 7 commi 14-22, Art. 11 e Art. 12 , come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.

Art. 7 Altri vincoli

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

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

¹ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia, 11 gennaio 2013

² Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia, 11 novembre 2013



Directive

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

FASCE DI RISPETTO STRADALI

Vincoli

4. Si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 comma 1 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.
- È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera e).

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

Vincoli

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

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

Vincoli

6. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e



risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

FASCE DI RISPETTO DALLA DISCARICA

7. Il PAT individua la fascia di rispetto di m. 200 dalla discarica comunale. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere e gli impianti tecnologici relativi alla discarica.

FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

8. Il PAT individua la fascia di rispetto di m. 100 dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

9. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici intensivi, definendo le distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, le distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m. Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

10. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui alla DGR n. 3178/2004, lettera d, punto 3, tabella 1, come modificata dai Decreti del Dirigente Regionale n. 168 del 31 maggio 2007 e n. 227 del 4 luglio 2007 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici a cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici di cui alla citata tabella 1 al limite massimo annuo di 170 kg di azoto per ettaro.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Vincoli

11. Si applicano le disposizioni specifiche di cui alla LR 27/1993, e successive modifiche. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di



permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

Vincoli

12. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 11 (4"). All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

FASCE DI RISPETTO DALL'OLEODOTTO

Vincoli

13. Il PAT individua il tracciato dell'oleodotto che attraversa il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 6 (16"). All'interno della fascia di rispetto dall'oleodotto, anche all'interno dei centri abitati, non è ammessa nuova edificazione.

FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

Vincoli

14. Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti oltre che da a quelli di cui al comma 3 del precedente Art. 5 , dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici: Callurbana, Caseratta, Coletti, Conche, Confine, Gondulmera, Guaiane, Mortis, Navigabile, Sabbionera, Sgardoler, Unione, Cirgognello Superiore, Collettore Stradata, Fossa Antica, Nuovo Taglio Cirgognello, Nuovo Taglio Mortis, Scolo Cirgogno, Veneziana di Levante, Veneziana di Ponente.

15. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da



impedimenti una fascia di almeno m. 5³. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PAT.

16. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di m. 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume col mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa. È consentita la realizzazione d'itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

17. Sono zone che interessano i corsi d'acqua di cui al comma 3 del precedente Art. 5 e vincolate ai sensi dell'art. 41 LR 11/2004.

Direttive

18. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative ai vincoli di cui al presente articolo. In particolare:

- a) detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;
- b) individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- c) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- d) localizza e definisce la profondità delle fasce di protezione riparia, in relazione alle specificità del contesto locale.

Prescrizioni

19. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

20. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

21. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

³ Adeguamento parere Consorzio Veneto Orientale, 27 giugno 2013, lettera c)



Vincoli

22. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al Dlgs 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di **m. 50** dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera e).

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO

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

Direttive

24. Il PI localizza e definisce:

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e di trasmissione dati in radiofrequenza (WiMax), ai sensi del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a



campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio privilegiando la localizzazione delle installazioni all'interno delle aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già preesistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.). L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da una adeguata motivazione.

- b) i siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per il gioco e lo sport ecc.), in corrispondenza dei quali può essere esclusa l'installazione di impianti di telecomunicazione;
- c) i siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma, sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti di telefonia in determinati siti se giustificati al fine di:
 - minimizzare i rischi di esposizione relativamente a siti sensibili;
 - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
 - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.

POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILE

25. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua i pozzi di prelievo idropotabile presenti nel territorio comunale, che determinano una zona di rispetto con un raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.

26. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;



- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

27. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

CLASSIFICAZIONE SISMICA

28. Il comune Noventa di Piave è classificato in zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr n. 3308 del 04.11.08.

CAPO II LE INVARIANTI

Art. 8 Le invarianti di natura paesaggistica

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

AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

2. Gli ambiti territoriali di importanza paesaggistica comprendono il vasto sistema di aree agricole poste tra i canali Mortis e Grassaga, ad est della zona produttiva, nonché quelle poste a valle della A4 tra lo scolo Circogno ed il centro abitato di Noventa di Piave, che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo il CORRIDOIO V.

Direttive

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .



4. Il PI detta la disciplina per il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati anche alla realizzazione di attività agrituristiche, definendo gli ambiti entro i quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti.

5. Il PI definisce i criteri per la redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, individuando:

- gli ambiti di paesaggio;
- i parametri di ricostruzione del verde agrario;
- le unità morfologiche;
- gli elementi verdi presenti all'interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
- il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
- l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

6. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- l'assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- le formazioni boscate puntuali;
- le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
- i grandi alberi, le alberate formali ed informali.

Prescrizioni

7. Non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico-intensivi.

8. Non è consentita:

- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.



- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

9. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, dovranno assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e dovranno assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, la formazione di fasce tampone o macchie boscate. Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato di specifico parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica⁴.

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

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

CONTESTI FIGURATIVI

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

⁴ Adeguamento parere Consorzio Veneto Orientale, 27 giugno 2013, lettera b)



Direttive

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

Prescrizioni

14. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO E STORICO TESTIMONIALE

15. Il PAT individua la rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, che interessano il territorio comunale.



Direttive

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

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

CONI VISUALI

17. Il PAT individua i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. Il PI, sulla base di considerazioni paesaggistiche e di contesto, potrà individuare ulteriori coni visuali.

Direttive

18. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.



- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

Prescrizioni

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

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

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

Art. 9 Le invarianti di natura ambientale

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



- a) Ambiti territoriali di importanza ambientale.
- b) Corridoi ecologici.
- c) Ambiti preferenziali di forestazione.
- d) Aree boscate.
- e) Siepi e filari alberati.
- f) Varchi infrastrutturali.

AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA AMBIENTALE

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

Direttive

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

4. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

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



studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.

- Definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio. La realizzazione delle opere di compensazione dovrà avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica nel medesimo ATO.
- Prevedere adeguate forme di garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali valutandone l'eventuale monetizzazione per la realizzazione di interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
- Definire le modalità di redazione di un programma di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto prevedendo la piantumazione di almeno un albero per residente.
- Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie ed il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo, incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.
- Prevedere per il reticolo stradale principale la realizzazione di interventi di recupero ambientale.

5. Considerato il valore paesaggistico degli ambiti territoriali di importanza ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 8 commi 5 e 6.

Prescrizioni

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

7. L'eventuale edificazione ricadente all'interno dell'ambito di importanza ambientale dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

8. All'interno degli ambiti di importanza ambientale non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

CORRIDOI ECOLOGICI

9. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche



diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Directive

10. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 sia mediante cessione di aree al demanio pubblico, sia mediante vincolo di utilizzo.

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

Prescrizioni

12. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

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

Vincoli

14. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di m. 10. In assenza di corsi d'acqua il limite di m. 10 è misurato dall'asse della struttura vegetale (siepe arborea o arbustiva) che costituisce il corridoio ecologico.

AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE

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



ed integrazioni. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

Direttive

16. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli «ambiti preferenziali di forestazione» e stabilire le priorità in ordine all'attuazione degli interventi, a partire dalle aree limitrofe ai canali ed ai corsi d'acqua individuate come corridoi ecologici, dall'allargamento dei siti dove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione, o di creazione di ambienti umidi, precisando le direttive per la forestazione e la gestione delle aree boscate e degli ambienti umidi. Il PI potrà individuare nuovi «ambiti preferenziali di forestazione».

Prescrizioni

17. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le disposizioni di cui Art. 8 commi 5 e 6 e prescrizioni di cui al precedente Art. 8 commi 8, 9, 10 e 11 .

18. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» il PI individua:

- le aree che concorrono alla trasformazione del territorio unitamente alle aree localizzate entro le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le modalità definite dagli specifici accordi di pianificazione, ai sensi del successivo Art. 16 .
- Le aree in cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» come definite al successivo Art. 17 .
- Le aree in cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» come definite al successivo Art. 17 .

AREE BOScate

19. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.



Directive

20. Il PI definisce le misure finalizzate alla conservazione delle aree boscate incentivando processi di aggregazione e organizzazione in fasce di connessione di dimensione adeguate, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

Prescrizioni

21. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

SIEPI E FILARI ALBERATI

22. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali siepi e filari alberati presenti nel territorio comunale, costituenti segmenti discontinui della rete ecologica minore presente negli ambiti di importanza ambientale, in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

Directive

Il PI definisce le misure finalizzate alla conservazione delle siepi e filari alberati incentivando processi di aggregazione e organizzazione in fasce di connessione di dimensione adeguate, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17

VARCHI INFRASTRUTTURALI

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



Directive

24. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zone), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare altri varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

25. I varchi s'individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

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

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

Prescrizioni

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

Art. 10 Le invarianti di natura storico-monumentale

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

- a) Centri storici,
- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Edifici storico testimoniali,
- d) Rischio archeologico,
- e) Agrocenturiato.

CENTRI STORICI

Directive

2. Costituiscono invariante gli organismi urbani storici di Noventa di Piave e Romanziol, nonché gli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti,



corsi d'acqua, ecc). Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. A tal fine essi devono rispettare i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- a) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
 - per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
 - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
 - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
 - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e per gli edifici con valore storico testimoniale ed ambientale localizzati sia nei centri urbani che nel territorio rurale.
- b) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante. Usare pavimentazioni:
 - coerenti con l'esistente,
 - adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
 - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni
 - con soluzioni prive di barriere architettoniche.
- c) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi.



- d) *Illuminazione artificiale*. Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
 - e) *Colori e materiali*. Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
 - f) *Corsi d'acqua*. Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare «leggibilità», risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.
 - g) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
3. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- a) identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
 - b) raggruppati detti edifici nelle 5 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 10, 11, 12, 13, 14 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
 - c) precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati e le destinazioni d'uso compatibili;
 - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici;
 - e) definite le modalità ed i limiti per l'attribuzione del credito edilizio secondo le modalità di cui al successivo Art. 17 commi 13 e 14.



4. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 3 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
5. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.
6. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.
7. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

Prescrizioni

8. All'interno del centro storico e nel sistema dell'edilizia con valore storico-documentale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-documentale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).
9. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-documentale ed ambientale individuate dal PAT:

Categoria 1

10. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. 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 m. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.



Categoria 2

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

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.



Categoria 3

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

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originali 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 m. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.



Categoria 4

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

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

Categoria 5

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

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

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



Direttive

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

Prescrizioni

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

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

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

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

20. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale.

Direttive

21. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 2-7 definendo le destinazioni d'uso compatibili.

Prescrizioni

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

RISCHIO ARCHEOLOGICO

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



codice	Località	Descrizione
81	Noventa di Piave	Insediamiento
82	Via Calnova	Tesoretto

Direttive

24. Il PI precisa gli ambiti soggetti ad indagine archeologica preventiva. In tali ambiti dovrà essere verificata preventivamente, attraverso l'indagine storica ed eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

Prescrizioni

25. 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 fortuiti⁵.

AGROCENTURIATO

26. Il PAT individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

Direttive

27. Il PI prevede una disciplina mirata ad assicurare la tutela dei siti e volta in particolare a:

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;

⁵ Adeguamento parere Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto
19/12/2012



- 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;
- e) mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

CAPO III LE FRAGILITÀ

Art. 11 Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT classifica i terreni del territorio del Comune di Noventa di Piave secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

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

2. Tale classificazione è basata sui seguenti parametri, meglio dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, idrogeologica, geomorfologica:

- aspetti geomorfologici (dossi, paleoalvei, argini, microrilievo, aree morfologicamente depresse);
- caratteristiche litologiche dei terreni;
- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec;
- problematiche di tipo idrogeologico (soggiacenza della falda compresa nella gran parte del territorio tra 0 e 2 m dal piano campagna);
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, rischio idraulico e/o rischio di esondazione legato alla rete di bonifica e ai corsi d'acqua principali (Piave, Bidoggia-Grassaga, Cirgogno).

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

3. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM



Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

4. Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono al dosso fluviale del Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è poco superiore a 2 m dal p.c. e comunque legata strettamente al livello del pelo libero del Piave stesso. In queste aree, è opportuno che gli eventuali PI (Piani d'Intervento) siano corredati da un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in



modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Il territorio comunale di Noventa di Piave è indicato come a rischio nel PAI dell'Autorità di Bacino (aree da moderata a elevata pericolosità). Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. L'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.

- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b*): aree costituite da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche); talora rischio di esondazione. Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. In tale



aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali). La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Queste zone sono indicate a rischio nel PAI dell'Autorità di Bacino (aree da moderata a elevata pericolosità). La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. In queste aree l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato. In ogni caso, tali strutture devono prevedere: accessi posti a una quota superiore al tirante idrico maggiorato di 0.50 m; l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, di cui si richiamano le prescrizioni.

- c) *Terreni idonei a condizione tipo c*): aree caratterizzate da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche



con spessori elevati) poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti. Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive del tipo b) sono aggravate dalle particolari condizioni morfologiche causate da un'altimetria che le caratterizza come aree depresse intercluse. Valgono pertanto tutte le disposizioni previste per il tipo b) con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec) che va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre sono sconsigliate le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

5. Nei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini, è preclusa l'edificazione. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Art. 12 Le aree soggette a dissesto idrogeologico

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il Piano evidenzia le «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dal Consorzio Veneto Orientale⁶, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia e da informazioni fornite dal Comune. Si tratta di aree perimetrate e classificate come «aree ad alto rischio idraulico».

2. La perimetrazione delle aree è stata precisata in base a nuove conoscenze morfologiche, dove disponibili. Si consideri inoltre che l'intero territorio comunale è indicato a rischio nel PAI dell'Autorità di Bacino (aree da moderata a elevata pericolosità).

3. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, di interventi correttivi attuati attraverso nuove opere di salvaguardia idraulica del territorio, di interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni progetto deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche. Per queste aree le considerazioni di carattere geologico

⁶ Adeguamento parere Consorzio Veneto Orientale, 27 giugno 2013, lettera e)



sono legate e completate dalle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Prescrizioni

4. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 6.

NORME DI TUTELA IDRAULICA

Direttive

5. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo, che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dallo Studio di Compatibilità idraulica.

b) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

c) *Superfici impermeabili*

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



di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

d) Reti di smaltimento delle acque

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

e) Aree a verde pubbliche/private

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

Prescrizioni

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

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate



- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
7. In sede di redazione del Piano degli Interventi dovrà essere sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:
- determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
 - predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.
8. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha). A tal proposito, i valori dei volumi compensativi indicati nello studio idraulico trasmesso sono da ritenersi, a questo grado di dettaglio, valori minimi da realizzare. Tali volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti. Sempre in sede di PI dovranno prevedersi tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.).
9. In ogni caso, in assenza di valutazioni di maggior dettaglio, si dovranno garantire i seguenti valori minimi:
- 500 m³/ha per aree a destinazione produttiva e commerciale;
 - 500 m³/ha per aree a destinazione residenziale;
10. Si fa inoltre osservare che ai fini dell'applicazione del principio dell'invarianza idraulica si dovrà tenere conto anche di quelle eventuali aree per le quali il PRG attualmente vigente potrebbe prevedere trasformazioni non ancora attuate.
11. Laddove sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete



di fognature, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40 – 50 cm rispetto al piano campagna. Per aree ricadenti in ambiti classificati dai Piani di Assetto Idrogeologico come "P2 – Pericolosità media", le precedenti indicazioni devono considerarsi prescrittive.

12. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

13. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.⁷

14. Inoltre sono prescritte per ogni intervento di nuova urbanizzazione:

- nelle zone urbane formazione di verde pubblico lungo i canali consorziali con fasce minime prive di qualsiasi ostacolo almeno per ml. 10,00 su entrambi i lati e su tutta l'estesa;
- contenimento al massimo dell'impermeabilizzazione conseguente alle nuove urbanizzazioni con adozione di superfici drenanti ovunque possibile (parcheggi, piazzali, ecc.).
- realizzazione di invasi (superficiali, sotterranei, in fognatura) fin dalle prime fasi della formazione dei deflussi e prima della confluenza nei canali consorziali.
- Contributo delle singole nuove urbanizzazioni all'adeguamento delle opere di bonifica a valle, mediante costituzione di fondo da utilizzare dal Consorzio per la loro attuazione in base ad apposito progetto.
- Coinvolgimento del Consorzio nella progettazione della ristrutturazione delle fognature.
- Collegamento delle fognature meteoriche direttamente ai canali consorziali evitando, lo scarico in capofossi privati comuni a più fondi con difficoltà di gestione e manutenzione.

15. Per tutti gli interventi valgono le normali precauzioni comunque da mantenersi in zone simili: eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con

⁷ Adeguamento parere Genio Civile di Venezia del 7 marzo 2011, punti 1-4



adeguato sopralzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali; il piano terra degli edifici dovrà essere adeguatamente sopraelevato rispetto all'attuale quota del piano campagna e dei nuovi piani stradali per portarlo al di sopra delle quote di possibile allagamento.

16. Per quanto riguarda la tutela dei canali consorziali si suggerisce un ulteriore potenziamento in fase attuativa delle indicazioni di piano individuando l'ubicazione delle aree a verde, dei corridoi ecologici, delle piste ciclopedonali, lungo gli stessi canali consorziali attuando le opportune sinergie.

17. Per la tutela della qualità delle acque nella rete di bonifica si raccomanda che, preliminarmente alle espansioni urbanistiche, particolare impegno sia riservato all'adeguamento delle reti di raccolta e alle opere di depurazione prima dello scarico nei canali di cui sopra.

18. In particolare, osservando che alcune delle nuove urbanizzazioni previste date le dimensioni e le caratteristiche comportano la necessità di adeguamenti delle opere di bonifica e che questi ultimi possono avere effetti positivi anche rispetto alla situazione complessiva attuale, si formulano di seguito le prime indicazioni al riguardo:

- Espansione dell'area agro-industriale di via Calurbana: essendo l'adeguamento del sottopassante l'Autostrada VE-TS compreso tra i lavori della terza corsia, si prevede intervento sulla rete di bonifica con adeguamento di tratto del canale Rossi a valle di detto manufatto e contribuendo al potenziamento idrovoro complessivo.
- Espansione aree residenziali di S. Teresina: le nuove aree dovranno far capo al canale Mortis già adeguato e contribuire al potenziamento idrovoro complessivo.
- Espansione di aree residenziali del capoluogo: secondo le indicazioni del progetto generale delle fognature dovrà essere potenziata la scolmatrice con scarico nel canale Girgognello (in corso di adeguamento). Tutte le aree dovranno contribuire ove necessario (canali Guaiane, Confine e Gondulmera) agli adeguamenti dei canali di bonifica di prima raccolta e in ogni caso al potenziamento idrovoro complessivo.
- Espansione aree commerciali di via Calnova: date le dimensioni (ha 18,2) della nuova area prevista e di quelle di prossima attuazione già comprese. Negli strumenti urbanistici esistenti, oltre ad un adeguato dimensionamento degli invasi si dovrà procedere a un potenziamento delle opere di bonifica con nuovi collegamenti alla rete, contribuendo al potenziamento idrovoro complessivo. Il ridisegno delle opere di bonifica riguarderà anche la separazione delle reti di prima



raccolta tra le aree ancora a destinazione agricola e quelle da urbanizzare⁸.

19. In ogni caso come previsto dalla D.G.R. 2948/2009 e come richiamato dai criteri consortili ad ogni trasformazione territoriale deve accompagnarsi la realizzazione di opere di compensazione idraulica il cui dimensionamento andrà condiviso con gli uffici tecnici del Consorzio nelle fasi progettuali successive.

20. Come previsto dalle linee guida del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, qualora una trasformazione di rilevante importanza - nonostante il rispetto dei requisiti d'invarianza idraulica - risulti attuabile solo a fronte di un contestuale adeguamento delle opere pubbliche di bonifica, l'attuazione del Piano urbanistico dovrà essere subordinata a una specifica attività di progettazione ed esecuzione delle opere idrauliche necessarie da definire nell'ambito di convenzioni generali o specifiche fra il Consorzio e le singole Amministrazioni comunali, o in puntuali previsioni all'interno del Piano delle Acque. Per il finanziamento dei suddetti interventi si potrà ricorrere all'utilizzo degli oneri di urbanizzazione, o a un contributo straordinario a carico del soggetto attuatore.

21. Nella progettazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a) l'espansione a carattere industriale lungo Via Callurbana, afferendo all'omonimo canale consortile che mostra frequenti condizioni di annullamento del franco idraulico e fenomeni di rigurgiti verso la rete minore, è da ritenersi attuabile solo a fronte di miglioramento delle condizioni di deflusso del sistema idraulico Callurbana - Rossi afferente all'impianto idrovoro di Grassaga, Tale miglioramento si attuerà in parte mediante l'imminente realizzazione di nuovo tombotto sottopassante sede autostradale nell'ambito dei lavori di realizzazione terza corsia A4, in parte mediante potenziamento della rete idraulica, attuabile secondo accordi specifici da perfezionare nelle successive fasi progettuali con lo scrivente Consorzio.
- b) La trasformazione a carattere produttivo compresa tra autostrada A4 e SP55 costituisce completamento di una zona urbanizzata le cui portate meteoriche sono convogliate per mezzo di rete fognaria mista verso un capofosso privato e di qui al canale consortile Fossa Antica, defluendo per scolo naturale verso il ricettore ad uso misto (scolo irrigazione) Ciringno. Poiché molteplici fattori tra cui la carenza di invasi idraulici ed il carattere privato del capofosso deputato al

⁸ Adeguamento parere Consorzio Veneto Orientale, 20 gennaio 2011



drenaggio dell'area ne hanno determinato anche recentemente l'allagamento, è da valutare la possibilità di creare un diversivo per lo scarico delle portate meteoriche dell'area produttiva e comunque va in ogni caso prevista la realizzazione di una condotta di diametro minimo 140 cm alternativa al citato capofosso, che colleghi in maniera autonoma le portate generate dall'area industriale al canale consortile Fossa Antica.

- c) L'espansione di aree commerciali a nord di Via Calnova - completamento Outlet, dell'estensione di circa 14 ha, ricade in un'area a scolo naturale caratterizzata da condizioni di sofferenza idraulica e comporta notevoli incrementi delle portate meteoriche; il ricettore finale Cirogno, inoltre, assolve nel periodo estivo anche a finalità di tipo irriguo e ciò determina la riduzione del franco idraulico per i territori che vi afferiscono. Pertanto la trasformazione urbanistica è attuabile solo a fronte del perfezionamento dei collegamenti idraulici verso il sistema a scolo meccanico afferente all'idrovora Grassano, con ridisegno delle opere di bonifica da definirsi con una progettazione successiva in accordo con codesto Comune. A tal fine l'area dovrà contribuire per l'adeguamento dei canali di bonifica e il potenziamento Idrovoro complessivo.
- d) L'espansione commerciale a sud di Via Calnova dovrà prevedere l'adeguamento del collegamento idraulico verso i canali Persegneri o Cirognello secondo progetto da definire con questo Consorzio e riservare adeguata attenzione alla separazione delle reti di raccolta dedicate alle aree che rimangono a destinazione agricola da quelle da urbanizzare.
- e) L'espansione residenziale nella parte nord - ovest capoluogo (Via Galilei - SP83), oltre alla realizzazione di adeguati invasi, dovrà prevedere il mantenimento delle linee di deflusso esistenti verso il canale Fossa Antica anche per la zona agricola, e la verifica dell'adeguatezza dei manufatti sottopassanti Via Romanziol in termini di dimensioni e quota.
- f) L'espansione residenziale e viabilità strategica a nord di Via Guaiane ricade in un'area drenata da un capofosso comune a più fondi afferente alla scolmatrice del sistema di fognatura del capoluogo che, a sua volta, scarica nel canale consortile Cirognello tramite capofosso laterale a Via Guaiane. È indispensabile prevedere per l'ambito da trasformare un adeguato sistema di fognatura meteorica che, a valle degli opportuni invasi compensativi, si colleghi direttamente al



canale consortile Cirgognello Superiore, così da non gravare sulla citata scolmatrice. È inoltre necessario il prosiegua del tombinamento per la linea di scolmo fino al canale Cirgognello Superiore, su percorso parallelo al capofosso stradale esistente.

- g) L'espansione residenziale lungo Via Libertà è drenata da fossato laterale alla sede stradale, che recapita nel canale consorziale Gondulmera mediante capofosso tombinato in alcuni tratti. Poiché quest'ultimo è utilizzato anche per fini irrigui, è indispensabile separarlo dai sistemi di deflusso per aree urbane, e pertanto va prevista la realizzazione di collegamento della rete meteorica della futura lottizzazione verso il canale Guaiane.
- h) L'espansione residenziale in prossimità di Via Gondulmera, noto che i ricettori consortili sono in quest'ambito tombinati in alcuni tratti, dovrà afferire ai tratti di canale a cielo aperto Guaiane o Gondulmera; va valutata in sede di progettazione la possibilità di ubicare le opere idrauliche di compensazione previste dai principi di invarianza idraulica in adiacenza agli esistenti bacini di laminazione;
- i) L'espansione residenziale a S. Teresina dovrà mantenere una fascia di rispetto di 4 m dal capofosso privato attiguo all'area in questione, utilizzato per fini irrigui⁹.

⁹ Adeguamento parere Consorzio Veneto Orientale, 27 giugno 2013, lettera a)-i)



CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

Art. 13 Le azioni strategiche

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

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

Directive

3. Il PI:
 - a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative;
 - b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
 - c) individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 12 e 13.
 - d) precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 43, 44 e 45.
 - e) All'interno delle aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area. Il PI dovrà prevedere la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.
 - f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16
 - g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i



quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

- h) In riferimento alla compatibilità idrogeologica, considerate le caratteristiche dei terreni, poiché le norme di riferimento di cui al precedente Art. 11 comma 4 lettere a), b) e c) sconsigliano la realizzazione di piani interrati, è obbligatorio, in caso di eventuale realizzazione di piani interrati, adeguate e puntuali relazioni sulla compatibilità idrogeologica dell'area oggetto di intervento¹⁰.

EDIFICAZIONE DIFFUSA

4. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

5. Gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano o 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.

Direttive

6. In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- 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;

¹⁰ Adeguamento parere commissione VAS punto 3



- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

7. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali «nuclei residenziali in ambito agricolo» che potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

8. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole - produttive esistenti e utilizzate.

9. Il PI potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

- le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

10. L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;



- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mq 150 di Superficie netta di pavimento, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;
- per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 ;
- dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

11. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa non vengano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10 .

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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



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

Direttive

13. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. Le azioni strategiche delle aree di riqualificazione e riconversione puntualmente descritte nel Rapporto Ambientale, dovranno essere sottoposte alla Verifica di Assoggettabilità nel caso in cui vengano modificati i parametri e/o le destinazioni d'uso definite nella Valutazione, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07.08.2012¹¹.

LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

14. Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Direttive

15. I limiti fisici della nuova edificazione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto.

Prescrizioni

16. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui al successivo comma 23.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei

¹¹ Adeguamento parere commissione VAS punto 5



- margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P), destinati alle attività di produzione finalizzate al completamento del sistema delle aree produttive ed agro-produttive nonché alla rilocalizzazione delle attività produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione dislocate nei centri abitati e all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale e paesaggistica.
 - c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo commerciale (C) degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti, destinate alle attività commerciali, direzionali, ricettive finalizzate al completamento del sistema delle aree commerciali e ricettive esistenti.

Directive

18. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:
- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
 - le specifiche zone territoriali omogenee,
 - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
 - le specifiche carature urbanistiche,
 - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
 - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
 - b) gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
 - c) All'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo e commerciale sarà privilegiato l'insediamento di tipologie produttive a basso grado di inquinamento. All'interno di tali ambiti il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati,



prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area.

Prescrizioni

19. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale, produttivo e commerciale sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi. In tutte le aree produttive è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora attuate in relazione al miglioramento complessivo dell'area produttiva (infrastrutture, qualità insediativa, mitigazione ambientale). Relativamente alla gestione delle acque si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 45. Dovranno essere previste e adeguate specifiche opere di mitigazione in corrispondenza dell'adiacenza tra la fascia di rispetto di un allevamento intensivo e della linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale¹². Le azioni strategiche degli ambiti di espansione residenziale puntualmente descritti nel Rapporto Ambientale, dovranno essere sottoposte alla Verifica di Assoggettabilità nel caso in cui vengano modificati i parametri e/o le destinazioni d'uso definite nella Valutazione, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07.08.2012¹³. Le azioni strategiche di sviluppo commerciale previste intorno al "magnete della moda" dovranno essere sottoposte a verifica di assoggettabilità, in modo che possano essere valutati gli effetti cumulativi determinati dall'attuale insediamento e dalla previsione di espansione¹⁴.

20. Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma 22. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17.

21. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 20, e sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al

¹² Adeguamento parere commissione VAS punto 2

¹³ Adeguamento parere commissione VAS punto 5

¹⁴ Adeguamento parere commissione VAS punto 6



successivo comma 22. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus edificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .
22. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus edificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della lr 11/2004. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 16 .

23. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 15 , Art. 21 e Art. 25 , sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

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

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

Direttive

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

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

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



- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
 - b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - d) eliminazione delle barriere architettoniche.
27. Il PAT prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:
- ATO 2 Giardino pubblico di quartiere,
 - ATO 4 Parco urbano,
 - ATO 5 Pubblica Sicurezza.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

28. Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della l.r. 11/2004.

29. Gli ambiti preferenziali di cui al comma precedente, potranno essere localizzati esclusivamente nell'ATO n. 5, di cui al successivo Art. 25 e dovranno rispettare i seguenti requisiti urbanistici:

- a) presenza di significative infrastrutture viarie di scorrimento di scala territoriale e di una rete stradale di servizio adeguata;
- b) presenza di sistemi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
- c) favorire il recupero e la riqualificazione dei settori urbani interessati, assicurando la congruità e l'integrazione con le condizioni al contorno esistenti.

Direttive

30. Il PI localizza e definisce la quantità massima di superfici di grandi strutture di vendita e delle altre strutture alle stesse assimilate insediabili nei centri, nelle aree o edifici aventi valore storico, di archeologia industriale, ovvero in edifici destinati in passato a funzioni non più compatibili con il contesto urbano o territoriale o dismesse, nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai



temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

- b) Fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l'inquinamento atmosferico e acustico, legato all'affluenza di numerosi utenti.
- c) Disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a servizi nella misura determinata dall'art. 16 della l.r. 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 12 .

ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

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

Directive

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

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

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

34. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui al successivo Art. 17 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

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

36. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI



inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m².

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 447/1998 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI – D.P.R. 160/2010)

37. Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che necessitano di interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nella elaborazione del PI dovrà pertanto essere considerata la possibilità di realizzare i suddetti interventi indicando, eventualmente, specifici limiti applicativi in ragione della particolarità del territorio e delle sue specificità. Anche nella individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per attività produttive il PI dovrà prevedere la possibilità di espansione o modifica del ciclo produttivo di dette attività, assicurando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

Directive

38. In particolare, in relazione alle procedure applicative dello Sportello Unico, il PI dovrà prevedere i seguenti criteri minimi:

- a) la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- b) la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- c) i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente comma 36;
- d) l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate, in conformità a quanto prescritto dai successivi commi 39 - 41;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.



Prescrizioni

39. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, art. 8, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III.

40. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici e negli ambiti territoriali di importanza ambientale di cui al precedente Art. 9 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55¹⁵.

41. In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale.

42. L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m². È fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari al cinquanta per cento della superficie coperta dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Direttive

43. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, fino ad un massimo del 40% dello *jus aedificandi* previsto nei

¹⁵ Adeguamento Istruttoria Provincia di Venezia punto 88 e LR 55/2012.



singoli ambiti per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale.

44. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di sostenibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione del volume previsto tenendo conto dei seguenti obiettivi:

- *Sostenibilità del contesto*: gli interventi devono consentire un miglioramento del contesto urbanizzato, nonché dell'assetto idrogeologico, riducendo gli impatti sull'ambiente (riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso).
- *Gestione efficiente delle acque*: mediante sistemi per il recupero dell'acqua piovana o di tecnologie che prevedano un utilizzo oculato delle risorse idriche.
- *Energia ed aria*: utilizzo efficiente dell'energia prodotta da fonti rinnovabili e locali, per consentire la riduzione significativa del consumo energetico degli edifici.
- *Materiali e risorse*: si privilegia l'utilizzo di materiali naturali, rinnovabili e locali, contenendo la produzione di rifiuti.
- *Qualità ambientale interna*: gli spazi interni degli edifici devono assicurare la sostanziale parità del bilancio energetico, favorendo il massimo confort abitativo (comfort termo-igrometrico, ventilazione, illuminazione naturale, viste sull'esterno, controllo sostanze inquinanti nell'aria, materiali a basso contenuto di sostanze tossiche).
- *Innovazione e Design*. Il processo progettuale potrà evidenziare elementi distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo delle pratiche di sostenibilità per la realizzazione degli interventi edilizi.

Prescrizioni

45. Il PI, nel definire la disciplina delle zone produttive definisce misure idonee ad assicurare negli interventi:

- il riutilizzo delle acque depurate,
- il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio,
- l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore.



Art. 14 Il sistema relazionale

Direttive

NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

1. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale e di relazione con il casello autostradale, contestuali alla realizzazione della terza corsia dell'autostrada A4. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita. Relativamente alle soluzioni individuate riguardo il nodo di Via Calnova, fermo restando che la riorganizzazione sarà legata ai futuri sviluppi dell'area circostante, verrà privilegiata la soluzione che migliori funzionalmente la connessione autostrada – riviera balneare¹⁶.

2. In particolare il comune di Noventa di Piave, d'intesa con la Provincia e le altre realtà limitrofe, deve trovare soluzioni alla criticità viabilistica del territorio comunale, con un mirato approfondimento della sostenibilità del quadro infrastrutturale, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- a) risolvere le criticità viabilistiche conseguenti all'insediamento del centro commerciale Outlet (innesto SP83 tratto arginale in località Romanzio; bretella di collegamento tra l'Outlet e il centro commerciale di Tecnopolis e relativi strade/snodi di collegamento).
- b) Prevedere politiche e azioni mirate al rafforzamento e alla valorizzazione di Via Calnova, quale fondamentale asse con funzioni commerciali, di collegamento, integrazione e di servizio tra centro storico e Outlet.
- c) Adottare, in coerenza con il progetto "20-20-20" (cosiddetto patto dei Sindaci), misure per la riduzione delle emissioni derivanti dal traffico viabilistico sull'ambiente, con proposte alternative al traffico veicolare, quali rafforzamento dei servizi pubblici di trasporto e percorsi pedonali/ciclabili in sicurezza¹⁷.

NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

3. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

¹⁶ Adeguamento Istruttoria Provincia di Venezia punto 88.

¹⁷ Adeguamento prescrizione DGP n. 176/2011



ITINERARI CICLOPEDONALI

4. Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Noventa di Piave, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI, garantendo la funzione ad essi attribuita.

Direttive

5. Il PI localizza i percorsi assicurando la messa in sicurezza delle relazioni ciclopedonali tra i diversi centri urbani e la fruibilità e godibilità del paesaggio. A tal fine dovranno essere previsti:

- a) eventuali punti panoramici e spazi per la sosta;
- b) opportune piantumazioni in fregio al percorso;
- c) la valorizzazione con idonee soluzioni di tutti gli elementi di interesse naturalistico e i manufatti storico-testimoniali che costituiscono la peculiarità dei percorsi, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

Art. 15 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. In conformità all'art. 43 della LR 11/04 il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-testimoniale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Direttive

2. Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:

- a) Gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1 nonché alle direttive prescrizioni e vincoli relative alle invariants di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 ;
- c) gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;



- d) gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica.
 - e) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.
 - g) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
 - h) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
3. Il PI promuove le seguenti azioni:
- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
 - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
 - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 12 comma 6 .
 - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.



Prescrizioni

4. Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 21 e 22 del precedente Art. 10

5. Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente Art. 7 comma 2, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, ed in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui al precedente comma 2 lettera d), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 8.

6. Il PI nel disciplinare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) è ammesso unicamente il riutilizzo in un unico fabbricato delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di mq. 150 di S.n.p.
- b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
 - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
 - All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al successivo comma 8. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 150 mq. S.n.p. è



ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola Superficie netta di pavimento eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 17 comma 17.

7. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 11/04 e s.m.

8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:

- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia podereale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- c) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- d) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- g) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- h) i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico e idrogeologico.

Vincoli

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

CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Art. 16 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.



2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:
 - *fisici*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
 - *ambientali*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
 - *paesaggistici*: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
 - *territoriali*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;



- *architettonici*: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
 - *strategici*: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici del PAT, come definiti al precedente Art. 3 comma 4 e verificati mediante Valutazione Strategica Certificata (VSC) se si attinge al «fabbisogno insediativo strategico». In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).
- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva la specifica valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
 - b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo,



residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
 - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
 - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
 - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
 - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 17
 - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

Art. 17 Credito edilizio

Direttive

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

Prescrizioni

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

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;
- c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
- f) interventi soggetti a compensazione urbanistica.



3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.
6. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

7. Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 15% dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

9. 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» di cui al precedente Art. 9 lettera c) produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
 - a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla



base di stralci funzionali non inferiori all'unità minima di intervento prevista dal PI;

b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;

10. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell'area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» localizzati dal PAT.

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

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

12. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 9 lettera c) sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al precedente Art. 9 lettera b) produce un credito edilizio di 125 mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

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

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

13. All'interno dei centri storici come individuati dal PAT nella Tav. 2 – Invarianti di natura storico monumentale, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto di intervento, in conformità alla disciplina degli interventi ed ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e



legittimati da titoli abilitativi, 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.

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

15. Il PI individua ulteriori opere incongrue e gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invariants di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e riqualificazione a cui potrà essere assegnato un credito edilizio, in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo.

16. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invariants di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 .

17. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:



S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

18. Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, lo *jus ædificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 15%.

19. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

20. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di pc e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile¹⁸ e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per

¹⁸ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia 11 gennaio 2013



parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT, provvedendo alla:

- sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
- georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.).

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 17 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 20 comma 23, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 19 commi 6-10.

5. L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita è preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.



La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11 2004.

6. La selezione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione dovrà essere fatta prioritariamente tenendo in considerazione gli obiettivi ed i criteri per la trasformazione sostenibile definiti dal PAT, l'applicazione del principio di perequazione urbanistica e l'utilizzo del credito edilizio.

7. In particolare, per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale, produttiva e commerciale, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

- il recupero dei centri abitati, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale;
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana;
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti;
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale;
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese;
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

8. Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.

9. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:



- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 16
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.

VALUTAZIONE STRATEGICA CERTIFICATA (VSC)

10. Tutti gli interventi, anche definiti mediante accordo di pianificazione, che attuano gli obiettivi strategici previsti PAT, attingendo al «fabbisogno insediativo strategico» in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dalle presenti norme di attuazione, sono oggetto di una Valutazione Strategica Certificata (VSC) a carico del soggetto attuatore, che, mediante l'impiego di idonee procedure, assegna agli stessi un Indice Complessivo di Qualità (ICQ) in relazione ai quattro sistemi (ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale, socio-economico) definiti al precedente Art. 3 comma 4. In sede di formazione del primo PI il Consiglio Comunale, definisce i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della **VSC**, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione, in conformità alle seguenti tabelle di compatibilità:



Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				A
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PRG	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Da PRG vigente conforme al PAT	Da PRG	Publici o Privati	Diretto	*				
			PUA	-	X	X	X	
* = intervento non soggetto a VSC								
- = intervento non compatibile								
X = intervento compatibile								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				B
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate dentro ai limiti fisici definiti dal PAT e senza modificare le invarianti	Fabbisogno Fisiologico	IP, C	Diretto	*				
		AP	Diretto	-	X	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	PUA	-	X	X	X	
		IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
IP = Intervento di Iniziativa Pubblica								
AP = Intervento definito mediante Accordo di Pianificazione, soggetto a Valutazione di Congruità dell'interesse pubblico								
C = Intervento con utilizzo di Credito edilizio								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				C
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT ma senza modifiche alle invarianti	Fabbisogno Fisiologico	IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	X	X	
			PUA	-	-	X	X	

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				D
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT e con parziali e giustificate modifiche alle invarianti	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	-	X	
			PUA	-	-	-	X	



11. Qualora gli interventi previsti mediante accordo di pianificazione raggiungano la classe massima in ciascuno dei quattro sistemi oggetto di Valutazione Strategica Certificata (ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale, socio-economico), il corrispondente PI potrà prevedere parziali e giustificate modifiche alle invarianti di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 senza che ciò comporti variante al PAT, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.

12. L'assenza di Valutazione Strategica Certificata ovvero il mancato raggiungimento del valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ < 25 punti su 40) comporta la non compatibilità dell'intervento previsto.

13. Gli interventi previsti da Varianti al PI che siano risultate compatibili con gli obiettivi ed i contenuti strategici del PAT mediante VSC non sono soggetti a VSC. L'amministrazione comunale accerta in sede attuativa, mediante adeguato monitoraggio, l'esecuzione delle prescrizioni formulate dalla VSC.

COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Prescrizioni

14. Le norme tecniche di riferimento e gli indirizzi operativi contenuti nell'elaborato Valutazione di Compatibilità Idraulica e nelle Norme di Piano vanno adeguate in sede di Piano degli Interventi al documento tecnico "Criteri operativi" approvato con Delibera CdA n. 84/C-12 del 27 agosto 2012, il quale nasce dai principi contenuti nelle Ordinanze del Commissario Speciale allagamenti, da quanto previsto dall'Allegato "A" alla D.G.R. 2948/2009 e dall'analisi delle precipitazioni condotta nello specifico per il territorio del Veneto Orientale. Vanno pertanto riviste, nello specifico, le curve pluviometriche di riferimento (da adeguare alla forma tri-parametrica), le soglie dimensionali per il dimensionamento di opere compensative, il metodo di calcolo per le verifiche idrauliche, i volumi per la laminazione previsti nella relazione idraulica e i criteri per il tombinamento dei fossati¹⁹. Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle acque ai sensi dell'art. 15 del PTCP della Provincia di Venezia²⁰ che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

¹⁹ Adeguamento parere Consorzio Veneto Orientale, 27 giugno 2014, lettera a)

²⁰ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia 11 novembre 2011



15. L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico. Riguardo alle peculiarità del territorio comunale dovrà essere definito, nell'ambito del piano delle acque, il recepimento e l'applicazione delle disposizioni di cui alle ordinanze n. 2/2008 e 3/2008 del Commissario delegato ex OPCM 3621/2007²¹. Nei casi in cui si dovessero evidenziare variazioni peggiorative in termini di sollecitazione della rete di drenaggio, la valutazione di compatibilità idraulica deve essere completata con l'individuazione di sistemi e dispositivi idonei ad annullare tali variazioni, individuando tipologie di intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.

16. Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione, potranno essere prese come riferimento i corpi idrici ricettori, le precipitazioni di progetto, la permeabilità del terreno, i coefficienti di deflusso ed i volumi da destinare alla laminazione da quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di PAT. Tuttavia, per la definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida riportate nell'elaborato i) di progetto "Studio di Compatibilità idraulica".

17. Il PI, nel definire la disciplina delle linee preferenziali di sviluppo insediativo definisce misure idonee ad assicurare, negli interventi, la laminazione delle acque meteoriche di scarico nel reticolo idrografico ricettore, secondo il principio dell'invarianza idraulica (D.G.R.V. n. 1841/2007) a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati.

Art. 19 Disposizioni particolari

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I (*Vincoli*, da Art. 5 ad Art. 7) e CAPO II (*Invarianti*, da Art. 8 ad

²¹ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia 11 novembre 2011



Art. 12). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.

2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

3. A seguito dell'approvazione del PAT i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

5. Nelle ATO 4 e 5 (Noventa di Piave e Via Calnova) il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT (sotto il profilo delle destinazioni d'uso, della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica), pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della l.r. 11/04 e s.m. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di entrata in vigore del PAT.

CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

6. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

7. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:

INDICATORI PRESTAZIONALI

Sistema	Indicatore	Ente Competente	Aggiornamento
Ambientale	indice di qualità naturale	Comune	Annuale



	indice di qualità ambientale	Comune	Annuale
	indice di qualità territoriale	Comune	Annuale
Territoriale	riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
	edifici puntuali	Comune	Annuale
	superficie agricola	Comune	Annuale
Sociale	superficie insediativa	Comune	Annuale
	densità abitativa	Comune	Annuale
	standard a servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	indice di valore paesaggistico degli itinerari storici e paesaggistici	Comune	Annuale
	indice di valore paesaggistico dei contesti figurativi	Comune	Annuale
	indice di valore paesaggistico degli ambiti di interesse paesaggistico	Comune	Annuale ²²

INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Aria	CO2		ARPAV	Annuale
	CO		ARPAV	Annuale
	PM10		ARPAV	Annuale
	Nox		ARPAV	Annuale
	Sox		ARPAV	Annuale
	Benzene		ARPAV	Annuale
Acqua	corsi d'acqua principali	IBE	ARPAV	Annuale
		LIM	ARPAV	Annuale
		SECA	ARPAV	Annuale
		SACA	ARPAV	Annuale
	carico organico	civile	ARPAV	Annuale
		industriale	ARPAV	Annuale
	carico potenziale trofico azoto	civile	ARPAV	Annuale
		agro zootecnico	ARPAV	Annuale
		industriale	ARPAV	Annuale
	carico potenziale trofico fosforo	civile	ARPAV	Annuale
agro zootecnico		ARPAV	Annuale	
industriale		ARPAV	Annuale	
Suolo	Uso del suolo		Comune	Annuale
Salute umana	Radiazioni ionizzanti		ARPAV	Annuale
	Radiazioni non ionizzanti		ARPAV	Annuale

²² Adeguamento parere commissione VAS punto 10



	Rumore	ARPAV	Annuale	
Rifiuti	Rifiuti prodotti	Comune	Annuale	
	Rifiuti destinati a raccolta differenziata	Comune	Annuale	
Demografia	Numero di abitanti	Comune	Annuale	
	Residenti per ettaro	Comune	Annuale	
	Stranieri	Comune	Annuale	
	Stranieri su popolazione	Comune	Annuale	
	Tasso di natalità	Comune	Annuale	
	Tasso di mortalità	Comune	Annuale	
	Saldo naturale	Comune	Annuale	
	Saldo sociale	Comune	Annuale	
	Indice di vecchiaia	Comune	Annuale	
	Indice di dipendenza	Comune	Annuale	
Società	Numero di abitazioni	Occupate	Comune	Annuale
		non occupate	Comune	Annuale
	Numero di famiglie	Comune	Annuale	
	Numero medio di componenti per famiglia	Comune	Annuale	
	Numero di imprese	Regione Veneto	Annuale	
	Occupati	Regione Veneto	Annuale	
	Dimensione media delle attività	Regione Veneto	Annuale	

8. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

9. L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

10. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

11. Per quanto riguarda le mitigazioni e compensazioni individuate nel Rapporto Ambientale, dovranno essere implementate in sede di Piano degli Interventi, con tutte le misure individuate atte a ridurre/eliminare o compensare le ricadute derivanti dall'attuazione del Piano stesso²³.

²³ Adeguamento parere commissione VAS punto 7



DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E
L'INCREMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO

12. Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, redatta in conformità alle seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- Per l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto²⁴.

ULTERIORI PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS

13. I perimetri degli ambiti a edificazione diffusa individuati sull'elaborato 4 "Carta della Trasformabilità" devono essere

²⁴ Adeguamento parere commissione VAS punto 8



attentamente verificati al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale.

14. Il Piano degli interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

15. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

16. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.

17. In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale²⁵.

²⁵ Adeguamento parere commissione VAS punto 14-18



TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenza, ed attività assimilate alla residenza;
 - b) Produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo strategico» e «fabbisogno insediativo fisiologico». Il «fabbisogno insediativo fisiologico» corrisponde alla somma dello *jus edificandi* già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, più, di norma per il settore residenziale, il 10% del *jus edificandi* aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento di cui ai successivi Art. 21 - Art. 25 Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde, di norma, al 90% dello *jus edificandi* aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 5 e 7.
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza, m² **87.200** di Superficie netta di pavimento (pari a m³ **327.000** con altezza virtuale pari a 3,75 date le tipologie edilizie a media densità presenti nel territorio comunale) di cui:
 - Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigente relativa al «fabbisogno insediativo fisiologico» e non ancora realizzata, pari a m² **58.400** (corrispondenti a m³ **219.000**);
 - Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo fisiologico», pari a m² **2.880** (corrispondenti a m³ **10.800**).



- Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo strategico», pari a m² **25.920** (corrispondenti a m³ **97.200**).
- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **50,50** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigente destinata ad attività produttive, agro produttive e commerciali e non ancora realizzata, pari a ettari **28,50**;
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività agro produttive pari a ettari **4,00**;
 - superficie territoriale relativa al «fabbisogno insediativo strategico» del PAT, destinata ad attività commerciali, direzionali, ricettive e ricreative pari a ettari **18,00**.

6. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2, lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

7. Per la residenza, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- Mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC) il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 25 m² di Superficie netta di pavimento per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.



8. Per le attività produttive, commerciali e direzionali:
- Mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC) il P.I. potrà ridefinire la superficie territoriale ed il corrispondente *jus aedificandi* relativo al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo. In particolare la localizzazione delle superfici territoriali finalizzate al completamento del Magnete della Moda, compreso nel quadrante del commercio, come localizzato nella Tav. 0 – Carta dei Contenuti strategici, potrà essere ridefinita dal PI, anche considerando l’adiacente ATO 1 – Romanzio, in relazione alla effettiva localizzazione del nuovo casello autostradale e della viabilità complementare afferente.
 - in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
9. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
10. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione - soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC) se attinge al dimensionamento strategico - ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l’indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l’altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.



11. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

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

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

13. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

14. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza m^2 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, m^2 15 ogni 100 m^3 , oppure m^2 10 ogni 100 m^2 , nel caso di insediamenti all'aperto.

15. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 21 fino al successivo Art. 25, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

16. Le dotazioni di cui al precedente comma 14 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di



quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

17. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

18. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l' idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo d'intervento.

19. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

20. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

21. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

22. Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2010: **1227,60** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **1806,78** ettari.
- Rapporto SAU/STC = $1227,60/1806,78 = 67,94\% > 61,30\%$.
- Zona agricola massima trasformabile = $1227,60 \times 1,30\% = 15,96$ ettari.



23. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **1,596** ettari (pari al 10%) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

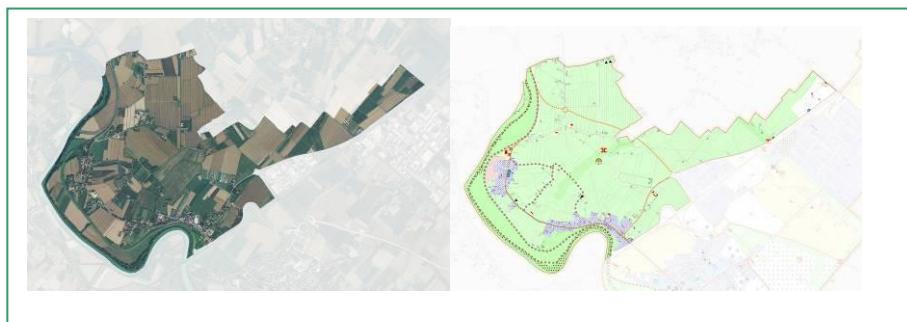
24. Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.

25. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.

26. Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale.



Art. 21 ATO n. 1 Romanziol



1. DESCRIZIONE

L'ambito contiene le aree agricole poste a nord della SP 55, parallela all'autostrada A4. Si tratta di un ambito di elevato valore ambientale, sia per la presenza del Fiume Piave, golena inclusa (che ospita sia specie forestali tipiche del bosco idrofilo, sia praterie stabili), sia per la capillare presenza della vegetazione ripariale lungo il reticolo dei fossi e delle scoline che relaziona tra di loro i corridoi ecologici principali, la cui originale tessitura, nel quadrante più orientale, risale alla centuriazione romana. Ai piedi dell'argine del Fiume Piave corre la SP 83 alla quale si appoggia il centro urbano di Romanziol, e un cospicuo insediamento lineare in località Sabbionera – Cazorzi. All'estremità orientale è in corso di attuazione la prevista localizzazione di un insediamento agroindustriale, disciplinata da specifico accordo procedimentale.

CONTENUTI STRATEGICI

- Valorizzazione della Dorsale Verde del Fiume Piave come *greenway*, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica.
- Tutela e valorizzazione degli spazi aperti, promozione delle siepi e delle fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna, l'incremento della biodiversità ed il miglioramento del paesaggio rurale.
- Consolidamento del sistema insediativo lungo la Via Romanziol.
- Recupero e riqualificazione degli ambiti di edilizia diffusa di Via Bosco.



PRESCRIZIONI

- La localizzazione delle superfici territoriali finalizzate al completamento del Magnete della Moda, compreso nel quadrante del commercio di cui al successivo Art. 25 , potrà essere ridefinita dal PI mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata, anche considerando la presente ATO 1 , in relazione alla effettiva localizzazione del nuovo casello autostradale e della viabilità complementare afferente che resta a carico del soggetto attuatore

2. DIMENSIONAMENTO

2.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	837	133	50	1.020
Volume aggiuntivo mc	-	20.000	10.000	30.000
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	18,82	23,69	25,00	-
mq/abitante di standard secondari	3,67	3,17	5,00	-
mq/abitante di standard	22,49	26,86	30,00	-
standard primari totali mq	15.751	22.989	2.519	25.508
standard secondari totali mq	3.071	3.071	2.030	5.102
standard totali mq	18.822	26.061	4.549	30.610

**2.2.TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ
AGROINDUSTRIALI**

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	65.000	40.000	105.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	6.500	4.000	10.500
superficie a parcheggio mq	6.500	4.000	10.500



Art. 22 ATO n. 2 Santa Teresina



1. DESCRIZIONE

È la porzione più orientale del territorio comunale, posta tra i canali Callurbana-Rossi, Mortis e Grassaga-Bidoggia, che costituiscono parte del confine comunale. L'ambito ha un rilevante valore ambientale, sia per la presenza dei corsi d'acqua che lo delimitano, sia per capillare presenza della vegetazione ripariale lungo il reticolo dei fossi e delle scoline che relaziona tra di loro i corridoi ecologici principali, la cui originale tessitura risale alla centuriazione romana. Ospita il centro urbano di Santa Teresina e, lungo il Canale Grassaga appoggiato alla SP 56 – Via Grassaga, il borgo lineare, che fronteggia l'omonima Frazione posta in comune di San Donà di Piave.

CONTENUTI STRATEGICI

- Valorizzazione del paesaggio della Centuriazione salvaguardando la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui, conservando le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana.
- Valorizzazione del corridoio ecologico del canale Grassaga come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Consolidamento del sistema insediativo di Santa Teresina.

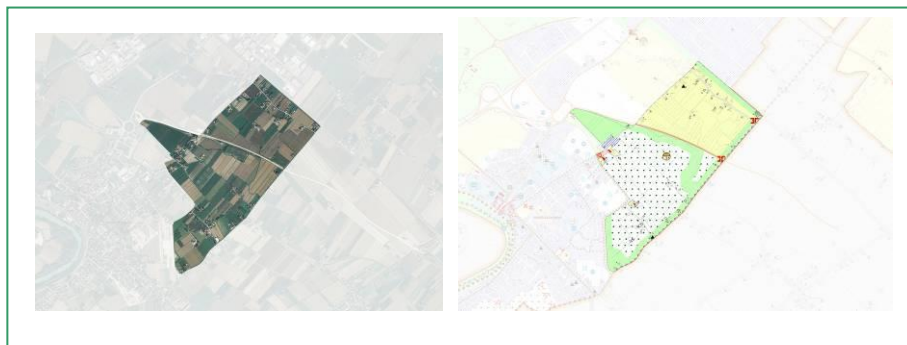
2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	421	10	100	531
Volume aggiuntivo mc	-	1.500	20.000	21.500
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	15,97	15,60	20,00	-
mq/abitante di standard secondari	27,74	27,10	30,00	-
mq/abitante di standard	43,72	42,70	50,00	-
standard primari totali mq	6.725	6.725	3.895	10.620
standard secondari totali mq	11.680	11.680	4.250	15.930
standard totali mq	18.405	18.405	8.145	26.550



Art. 23 ATO n. 3 Via Guaiane



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree agricole poste a sud di via Guaiane, tra l'ampia zona produttiva a est, delimitata dal canale Cirgogno, e il centro urbano di Noventa. Si tratta di un significativo paesaggio aperto che placa il contrasto con l'intensa frammentazione degli spazi più intensamente urbanizzati disposti lungo il corridoio urbanizzato della A4 (Corridoio V).

CONTENUTI STRATEGICI

- Valorizzazione del corridoio ecologico del canale Cirgogno come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Formazione della Dorsale del Bosco di Mezzo, per ridurre l'impatto delle infrastrutture, migliorare la difesa idrogeologica e sostenere la funzione bioecologica degli spazi aperti.
- Recupero e riqualificazione degli ambiti di edilizia diffusa di Via Guaiane e Via Persegheri.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	171	-	-	171
Volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	5,25	5,25	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	5,25	5,25	-
standard primari totali mq	-	896	0	896
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	896	0	896



Art. 24 ATO n. 4 Noventa di Piave



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree urbane e periurbane del centro urbano di Noventa di Piave, attraversato in direzione nord-sud dalla SP 83, e delimitato ad ovest dal corso del fiume Piave, il cui argine delimita nettamente l'orizzonte urbano. I principali servizi urbani sono dislocati dentro e intorno al centro storico, verso il Piave e nell'ampio spazio compreso tra via Guaiane ed via Calnova: vera spina dei servizi pubblici scolastici, sportivi e ricreativi. Più a sud lungo via Ca' Memo, è localizzata la popolosa Contrada Gonfo, mentre a est di Via Roma si sviluppa il tessuto urbano più recente, contenuto dalla nuova viabilità periurbana di raccordo con il nodo autostradale.

CONTENUTI STRATEGICI

- Riqualificazione del Centro Storico.
- Completamento della Dorsale dei Servizi Pubblici, sportivi e ricreativi tra Via Calnova e Via Guaiane.
- Rinnovamento delle Dorsali urbane di Via Roma e Via Calnova.
- Formazione di una polarità di interesse culturale nel centro urbano.
- Riqualificazione della porta urbana di accesso al centro abitato da nord (Via Romanziol).
- Consolidamento del centro urbano entro i limiti della viabilità periurbana (Via Libertà).
- Valorizzazione della Dorsale Verde del Fiume Piave come *greenway*, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica, integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale.
- Formazione del Bosco di Mezzo, per ridurre l'impatto delle infrastrutture, migliorare la difesa idrogeologica e sostenere la funzione bioecologica degli spazi aperti.



2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	5.139	1.317	390	6.846
Volume aggiuntivo mc	-	197.500	78.000	275.500
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	25,52	32,04	40,00	-
mq/abitante di standard secondari	32,54	32,28	35,00	-
mq/abitante di standard	58,06	64,32	75,00	-
standard primari totali mq	131.147	206.839	66.987	273.827
standard secondari totali mq	167.230	208.413	31.185	239.598
standard totali mq	298.377	415.253	98.172	513.425



Art. 25 ATO n. 5 Via Calnova



1. DESCRIZIONE

L'ambito di Via Calnova comprende le aree produttive e commerciali del comune organizzate in tre settori: quello a nord dell'autostrada A4, cinto dalla SP 55, sostanzialmente saturo, quello stretto tra i Canali Cirgogno e Callurbana-Rossi, di più recente realizzazione, che si distende in continuità con la nuova zona industriale di San Donà di Piave posta più a sud, lungo Via Treponti. Infine l'ambito dell'Outlet, definito come Cardine Europeo nel Piano di Area del Sandonatese, posto tra Via Calnova e l'autostrada A4 in prossimità del casello. Si tratta pertanto di un ambito fortemente antropizzato (la superficie impermeabile attuale supera il 34% dell'ATO, rispetto all'11% del territorio comunale) che tuttavia riveste un ruolo strategico per l'economia del territorio. Lungo Via Guaiane, che delimita l'ambito a sud e Via Persegheri, un tessuto edilizio rado contrappunta gli spazi agricoli.

CONTENUTI STRATEGICI

- Completamento del Grande Magnete della Moda all'interno del Quadrante del Commercio.
- Ridefinizione del nodo viario del Cardine Europeo.
- Completamento del Polo produttivo favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.
- Riqualificazione della dorsale di Via Calnova come Dorsale dei Servizi Commerciali.

PRESCRIZIONI

La localizzazione delle superfici territoriali finalizzate al completamento del Magnete della Moda, compreso nel quadrante del commercio, potrà essere ridefinita dal PI mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata, anche considerando l'adiacente ATO 1 – Romanziol, in relazione alla effettiva localizzazione del nuovo casello autostradale e della viabilità complementare afferente.



La ridefinizione del nodo viario identificato come «Cardine Europeo» nella Tav. 0 – Carta dei contenuti strategici è a carico del soggetto attuatore del completamento del Magnete della Moda come opera di urbanizzazione finalizzata a ridurre l’impatto delle nuove strutture commerciali sulla viabilità e la circolazione.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	182	-	-	182
Volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	1.214,67	1.579,57	1.581,00	-
mq/abitante di standard secondari	45,54	96,99	97,00	-
mq/abitante di standard	1.260,21	1.676,56	1.678,00	-
standard primari totali mq	221.475	288.007	262	288.269
standard secondari totali mq	8.303	17.685	1	17.686
standard totali mq	229.778	305.693	263	305.955

2.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E LOGISTICHE

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	220.000	180.000	400.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	22.000	18.000	40.000
superficie a parcheggio mq	22.000	18.000	40.000

2.3. TABELLA RELATIVA ALCAMBIO D’USO AMMISSIBILE DA ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE

	TOTALE
Superficie netta di pavimento massima mq	10.000