

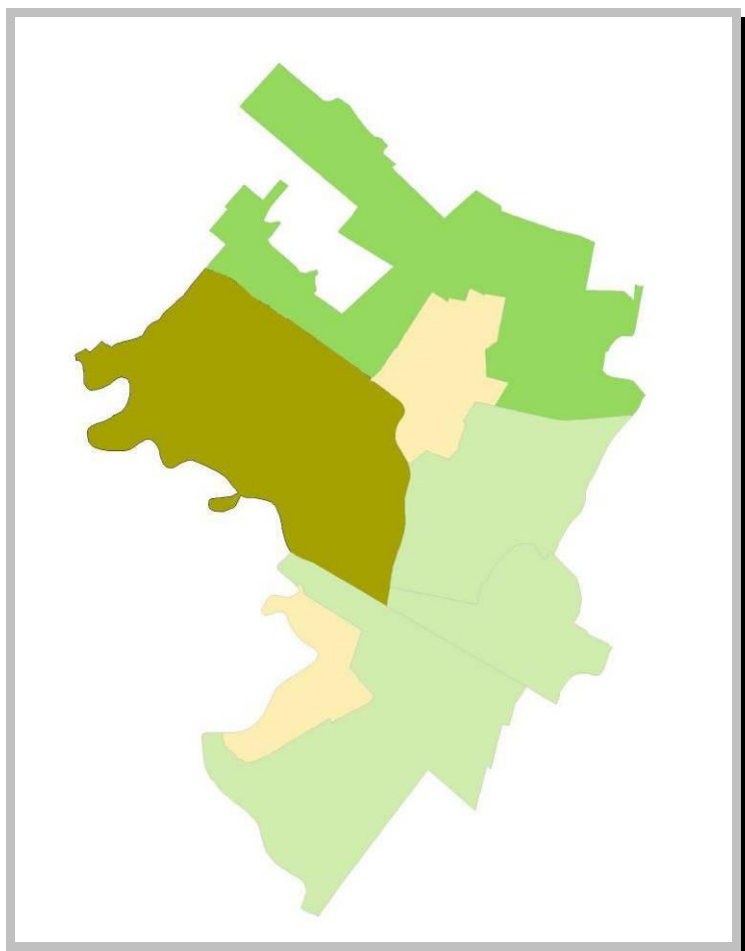
Comune di
San Donà di Piave
Provincia di Venezia
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Norme di Attuazione



Progettisti:
Urb. Francesco Finotto
Urb. Roberto Rossetto
Arch. Valter Granzotto

PROIECO


Co-progettazione:
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica
Provincia di Venezia

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7	
Art. 1	Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.	7
Art. 2	Elementi costitutivi del PAT	7
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	9	
Art. 3	I valori e gli obiettivi strategici dell’assetto del territorio del PAT	9
	I valori del pat	9
	I sistemi territoriali	10
	Gli obiettivi strategici	10
Art. 4	I contenuti strategici dell’assetto del territorio del PAT	12
	Contenuti strategici	12
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	14	
CAPO I I VINCOLI	14	
Art. 5	Vincoli paesaggistici	14
	Immobili vincolati ai sensi dell’art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004	14
	Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	14
	Corsi d’acqua	14
	Zone di interesse archeologico	15
	altri vincoli	15
	Vincolo di destinazione forestale	15
	Siti di Interesse Comunitario: IT3250031 «Laguna superiore di Venezia »	16
	Zone di Protezione Speciale: IT3250046 «Laguna di Venezia»	16
Art. 6	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	16
	Ambiti naturalistici di livello regionale	17
	Centri storici	17
	Zona archeologica di Heraclia	17
	Strada Romana	17
	Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale	18
	Ambito del Piano di Area del Sandonatese	18
	Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.	18
	Aree sottoposte a regime di tutela dal PGBTTR	19
Art. 7	Altri vincoli	19
	Fasce di rispetto stradali	20
	Fasce di rispetto ferroviarie	20
	Fasce di rispetto cimiteriali	20
	Fasce di rispetto dalla discarica	21
	Fasce di rispetto dai depuratori	21
	Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi	21
	Fasce di rispetto degli elettrodotti	21
	Fasce di rispetto dai metanodotti	22
	Fascia di servitù militare	22
	Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	22
	Zone di tutela relative all’idrografia principale	23
	Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico	25
	Classificazione sismica	25
CAPO II LE INVARIANTI	26	
Art. 8	Le invarianti di natura paesaggistica	26
	Ambiti a sensibilità paesaggistica	26
	Contesti figurativi	27
	Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale	27
	Filari e viali alberati	29
	Grandi alberi	29
	Coni visuali	30
Art. 9	Le invarianti di natura ambientale	31
	Aree di connessione naturalistica	31
	Corridoi ecologici	34
	Ambiti preferenziali di forestazione	35
	Aree boscate	36
	Fasce tampone	37
	Paleoalvei	37

	Geosito	38
	Varchi infrastrutturali	38
Art. 10	Le invarianti di natura storico-monumentale	39
	Centro storico	39
	Pertinenze scoperte da tutelare	45
	Edifici con valore Storico testimoniale	46
	Manufatti idraulici di interesse storico	46
	Permanenze morfologiche della bonifica integrale	46
	Siti con ritrovamenti archeologici	47
	Agrocenturiato	48
CAPO III	LE FRAGILITÀ	49
Art. 11	Le penalità ai fini edificatori	49
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	50
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	55
Art. 12	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	55
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	55
	Aree con subsidenza di rilevanza molto alta	56
	Norme di Tutela idraulica	57
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	63
Art. 13	Le azioni strategiche	63
	Aree di urbanizzazione consolidata	63
	Edificazione diffusa	65
	Aree di riqualificazione e riconversione	68
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	69
	Limiti fisici alla nuova edificazione	70
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	70
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	73
	grandi strutture di vendita	74
	Attività produttive in zona impropria	75
	Sportello unico per le attività produttive	76
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	78
Art. 14	Il sistema relazionale	79
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	79
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	79
	Itinerari ciclopedonali	79
	Qualificazione morfologica dei tipi stradali	80
Art. 15	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	81
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	84
Art. 16	Perequazione urbanistica	84
Art. 17	Credito edilizio	86
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	87
	Rilocalizzazione dello jus ædificandi	88
	Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	88
	Vincolo di utilizzo a forestazione	88
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	89
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	90
	Rigenerazione del patrimonio immobiliare	91
Art. 18	Disposizioni per il Piano degli Interventi	91
	Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	93
Art. 19	Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	94
	Misure di mitigazione e compensazione	97
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	98
	Indicatori prestazionali	99
	Indicatori descrittivi	99
	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	100
TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI		104
Art. 20	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	104
	Modifiche al dimensionamento di ciascun ATO entro i limiti di flessibilità del PAT	105
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	106

	Utilizzo della zona agricola	108
Art. 21	ATO n. 1 San Donà di Piave	110
	1. Descrizione	110
	Obiettivi strategici	110
	2. Dimensionamento	111
Art. 22	ATO n. 2 Tre Campanili	112
	1. Descrizione	112
	Obiettivi strategici	112
	2. Dimensionamento	113
Art. 23	ATO n. 3 Piave Vecchio	114
	1. Descrizione	114
	Obiettivi strategici	114
	2. Dimensionamento	115
Art. 24	ATO n. 4 Destra Piave	116
	1. Descrizione	116
	Obiettivi strategici	117
	2. Dimensionamento	118
Art. 25	ATO n. 5 Sinistra Piave	119
	1. Descrizione	119
	Obiettivi strategici	119
	2. Dimensionamento	119
Art. 26	ATO n. 6 Isiata	120
	1. Descrizione	120
	Obiettivi strategici	120
	2. Dimensionamento	120
Art. 27	ATO n. 7 Grassaga	121
	1. Descrizione	121
	Obiettivi strategici	121
	2. Dimensionamento	121



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 San Donà 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 San Donà 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;

Art. 1
CONTENUTI E
CAMPO DI
APPLICAZIONE
DEL P.A.T.

Art. 2
ELEMENTI
COSTITUTIVI
DEL PAT



Art. 2
ELEMENTI
COSTITUTIVI
DEL PAT

k) Elaborati grafici di progetto:

- Tav. 0.1 - Carta dei nuovi paesaggi;
- Tav. 0.2 - Carta delle infrastrutture;
- Tav. 0.3 - Carta delle comunità locali;
- Tav. 0.4 - Carta degli obiettivi 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 vincolari 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 I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT

I VALORI DEL PAT

1. Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

Etica

2. Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

Identità

3. Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città ed al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

Equità

4. Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

Conoscenza

5. Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

Efficienza

6. Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei

Art. 3 I VALORI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

I SISTEMI TERRITORIALI

7. 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.

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

- a) *i contenuti strategici*, illustrati nelle tav. 0.1 – 0.4 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.

9. 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

10. 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,

Art. 3
I VALORI E GLI
OBIETTIVI
STRATEGICI
DELL'ASSETTO
DEL
TERRITORIO
DEL PAT



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. 3

I VALORI E GLI
OBIETTIVI
STRATEGICI
DELL'ASSETTO
DEL TERRITORIO
DEL PAT



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 urbano:*
 - ATO 1 San Donà di Piave
- b) *ATO di tipo periurbano:*
 - ATO 2 Tre campanili
 - ATO 3 Piave Vecchio
- c) *ATO di tipo ambientale:*
 - ATO 4 Destra Piave
 - ATO 5 Sinistra Piave
 - ATO 6 Isiata
 - ATO 7 Grassaga

CONTENUTI STRATEGICI

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

ATO 1

- Creazione del nuovo Corso Urbano, dal Ponte della Vittoria a Porta Nord.
- Formazione di un Magnete dei Servizi (sanitari, sportivi, del benessere) a Porta Nord.
- Riqualficazione del Centro Urbano.
- Rinnovamento delle dorsali urbane.
- Completamento del Grande Magnete commerciale di Tecnopolis.
- 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 (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*).

ATO 2

- Rafforzamento del sistema insediativo dei Tre Campanili.

Art. 4 I CONTENUTI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



- Polarità dei servizi pubblici nella dorsale per Caorle.
- Valorizzazione del corridoio ecologico dei canali Grassaga e Piveran come cornice di rilievo paesaggistico.

ATO 3

- Rafforzamento del sistema insediativo della Riviera del Piave Vecchio.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.

ATO 4

- Formazione di una dorsale di servizi sportivi, ricettivi e ricreativi nel corridoio di relazione con la città turistica litoranea.
- Creazione di un Nuovo Magnete Turistico.
- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

ATO 5

- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

ATO 6

- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

ATO 7

- Valorizzazione del corridoio ecologico dei canali Grassaga e Piveran come cornice di rilievo paesaggistico.

Art. 4
I CONTENUTI
STRATEGICI
DELL'ASSETTO
DEL
TERRITORIO



TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I I VINCOLI

Art. 5 Vincoli paesaggistici

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.

IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS. N. 42/2004

3. Il PAT individua i seguenti immobili di interesse culturale tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- a) «Locali ex Pretura», Corso Silvio Trentin - Decreto 7 settembre 2009.
- b) Villa Sara, Via Sabbioni (fabbricati + adiacenza), Decreto 18 novembre 2009.
- c) Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi, 2 (fabbricati + adiacenza) – Decreto 26 agosto 2009.

Vincoli

4. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

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

CORSI D'ACQUA

5. 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) Canale Grassaga,
- b) Canal Bella Madonna, San Bernardino, Piavon,
- c) Canale Ramo,
- d) Fossa Bidoggia,
- e) Fiume Piave,
- f) Fiume Piave Vecchio,
- g) Fiume Sile.



Vincoli

6. 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.

Art. 5
VINCOLI
PAESAGGISTICI

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:

- a) Insediamento altomedievale di Heraclia (D.M. 27.1.1956).

Vincoli

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

ALTRI VINCOLI

VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

9. Il PAT recepisce gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52:

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

Prescrizioni

10. 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, 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.



SITI DI INTERESSE COMUNITARIO: IT3250031 «LAGUNA SUPERIORE DI VENEZIA» - D.G.R. N. 2673/2004

Art. 5
VINCOLI
PAESAGGISTICI

Vincoli

11. Il PAT, all'Art. 9 delle presenti norme, classifica come invariante il seguente Sito di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna superiore di Venezia». Il SIC è individuato ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. 3173/2006 - «Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative». I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito del SIC, o esterni allo stesso, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n. 3173/2006. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione.

ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE: IT3250046 «LAGUNA DI VENEZIA»

12. Il PAT, all'Art. 9 delle presenti norme, classifica come invariante la seguente Zona di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna di Venezia».

13. La ZPS è individuata ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetta alla direttiva europea 79/409/CEE «Uccelli», recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. 3173/2006 - «Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative». I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito della ZPS, o esterni alla stessa, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n. 3173/2006.

Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Art. 6
VINCOLI
DERIVANTI DALLA
PIANIFICAZIONE DI
LIVELLO
SUPERIORE

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



Direttive

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

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Vincoli

3. 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.

CENTRI STORICI

Vincoli

4. 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.

ZONA ARCHEOLOGICA DI HERACLIA

5. Ambito dell'insediamento altomedievale di Heraclia individuato in conformità al PTRC 1992

Vincoli

6. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui agli art. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

7. È vietato alterare e manomettere con scavi ed altro i siti archeologici di cui al comma precedente, nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico o documentale presenti.

8. Nell'ambito archeologico di Heraclia, di cui al precedente comma 5, gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

STRADA ROMANA

9. Il PAT individua il tracciato della Via Annia, in conformità al tracciato definito dal PTRC 1992.

Vincoli

10. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

Art. 6
VINCOLI
DERIVANTI
DALLA
PIANIFICAZIONE
DI LIVELLO
SUPERIORE



AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE REGIONALE E
COMPETENZA PROVINCIALE

Vincoli

11. 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

12. 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, di cui sono decorsi i termini per l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902.

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

13. 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,
- *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione – Prima Variante*, adottato dall'Autorità di Bacino e approvato con DPCM 2 ottobre 2009.

Prescrizioni

14. Il PAT individua le aree classificate come P1 - area a moderata pericolosità - P2 - aree a pericolosità media - P3 - aree a pericolosità elevata» soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti. Nelle aree classificate come «F» – ambito fluviale del Piave – come misura di tutela, si applicano le disposizioni relative alla classe di pericolosità idraulica P4¹. Sono riportate altresì le «aree di attenzione» in riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi dell'Alto Adriatico, adottato dal Comitato Istituzionale del 09.11.2012 G.U. n. 280 del 30.11.2012. Ai sensi dell'art. 5 delle N di A del PAI sono definite zone di attenzione le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di

¹ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia.

Art. 6
VINCOLI
DERIVANTI
DALLA
PIANIFICAZIONE
DI LIVELLO
SUPERIORE



dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e disciplinati dagli artt. 5 e 8 del PAI stesso.²

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

15. 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 TUTELA DAL PGBTTR

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

Prescrizioni

17. 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.

18. Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 7 commi 16-23, 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 quadro conoscitivo del PAT e del 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.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello

² Adeguamento a seguito parere Autorità di Bacino



jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera e).

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

Directive

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

FASCE DI RISPETTO STRADALI

Vincoli

5. 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.

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

Vincoli

6. 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

7. 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.

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

FASCE DI RISPETTO DALLA DISCARICA

8. 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

9. Il PAT individua la fascia di rispetto di m. 200 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

10. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici intensivi per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle 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 cartografato ed 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).

11. 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

12. IL PAT individua i tracciati ed il PI definisce nel dettaglio le fasce di rispetto dagli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario



n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

Vincoli

13. 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 dal PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

Vincoli

14. 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).

FASCIA DI SERVITÙ MILITARE

15. Il PAT individua le Servitù Militari presenti nel territorio comunale, all'interno delle quali si applicano le leggi di riferimento.

FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

Vincoli

16. 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 quelli di cui al comma 5 del precedente Art. 5, dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici:

- Canale Basette, Bella Madonna, Benvegnù, Berengan, Berno, Bidoggia, Brian, Calnova, Caposile, Caseratta, Circognello Inferiore, Circogno, Code, Confine, Falesè, Ferrovia Di Ponente, Finotto, Fiumicino, Fondi Bassi, Fornasari, Fossà, Francescana, Giusti, Gondulmera, Grassaga, Isiata, Lazzaretto, Maliso, Molina, Navigabile, Nuovo Taglio Circognello, Ottavo, Palazzetto, Parussola, Perrer, Piveran Di Levante, Piveran Di Ponente,



Art. 7
ALTRI
VINCOLI

Pralungo, Primo, Quarto Berno, Quinto, Rosa, Rossi, Santo Osvaldo, Scolador, Secondo, Settimo Di Passerella, Stradata, Tabina, Taglio Di Re, Terzo, Trezza, Unione, Veneziana, Veneziana Di Levante, Veneziana Di Ponente, Vianello, Zuliani.

- Canaletta del Piave, Calvecchia Ponente, Tombolino.
- Collettore Stradata.

17. 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. 4. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PAT.

18. 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 ciclopeditoni lungo le sponde.

ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

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

Direttive

20. 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 i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- c) individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- d) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- e) localizza e definisce la profondità delle fasce di rispetto, in relazione alle specificità del contesto locale.

Prescrizioni

21. 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.

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

Vincoli

23. 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 la fascia di rispetto definita dal PI non potrà essere inferiore ad una profondità di:
 - **m. 100** dal limite demaniale dei fiumi Piave, Piave Vecchio e Sile,
 - **m. 50** dal limite demaniale dei canali Grassaga, Ramo, Bella Madonna, San Bernardino, Piavon e Fossa Bidoggia.
- 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. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. **50,00** dal limite demaniale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro

Art. 7
ALTRI
VINCOLI



superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera e).

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO

24. 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

25. 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 accompagnata da una adeguata motivazione.
- b) i siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi urbani, 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.

CLASSIFICAZIONE SISMICA

26. Il comune San Donà 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 a sensibilità paesaggistica.
- b) Contesti figurativi.
- c) Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.
- d) Filari e viali alberati.
- e) Grandi alberi.
- f) Coni visuali.

Art. 8 LE INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

2. Gli ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica comprendono il vasto sistema di aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale»: elementi infrastrutturali - strade, viabilità poderale ed interpoderale, canali di scolo ed irrigui - e manufatti edilizi. Tali ambiti, sono particolarmente percepibili dalla viabilità panoramica arginale disposta sia in Destra (SP 47, SP 51) sia in Sinistra Piave (SP 52) e rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti più a nord, lungo il CORRIDOIO V.

Directive

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti a sensibilità 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. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e di filari alberati lungo la rete infrastrutturale della «Bonifica Integrale» mediante la definizione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al successivo Art. 9 comma 5;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;



- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Art. 8
LE INVARIANTI
DI NATURA
PAESAGGISTICA

Prescrizioni

5. Gli interventi ammessi (infrastrutture, manufatti edilizi, ecc.) non devono compromettere la percezione del paesaggio agrario della «Bonifica Integrale».
6. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo Art. 9 commi da 6 a 10.

CONTESTI FIGURATIVI

7. 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.

Direttive

8. 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 un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.

Prescrizioni

9. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del successivo Art. 17. 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

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



- a) Il percorso verde: dall'entroterra alla laguna, per mettere in valore i luoghi della Bonifica Integrale;
- b) Il percorso blu: il corridoio del Piave, lungo il mutevole paesaggio dell'acqua;
- c) Il percorso rosso: l'itinerario periurbano, gli orti, i viali alberati, le ville, gli edifici storici, gli scorci che inquadrano l'orizzonte tra l'arco alpino e la cordonatura degli argini;
- d) Il percorso marrone: l'itinerario delle frazioni, che mette in relazioni le frazioni con il centro urbano del Capoluogo e i luoghi dei servizi.

Art. 8
LE INVARIANTI DI
NATURA
PAESAGGISTICA

Direttive

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

- a) realizzare le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale, considerando prioritariamente:
 - i pontili e gli attracchi per houseboat;
 - il servizio del traghetto del Piave;
 - la case galleggianti lungo il Fiume Piave Vecchio;
 - la formazione della Riva degli Approdi lungo il Fiume Sile.
- b) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- c) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- d) 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;
- e) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti a sensibilità paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.



FILARI E VIALI ALBERATI

12. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

Direttive

13. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico. Il PI definisce il *Repertorio dei viali alberati*, e l'*abaco delle specie arboree e arbustive ammesse* anche contestualmente ai *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al successivo Art. 9 comma 5.

Prescrizioni

14. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

15. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

16. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

GRANDI ALBERI

Direttive

17. Il PAT individua e tutela le emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi) che, per specie di appartenenza, dimensioni e portamento nello scenario aperto del paesaggio agrario fungono da perno ottico di riferimento della visuale ed elemento misuratore della profondità di campo, mettendo in relazione la linea dell'orizzonte (costituita dall'arco delle Prealpi veneto-friulane e dalla cordonatura degli argini) con le modulazioni cromatiche delle superfici agrarie. Il PAT individua inoltre le principali emergenze vegetali puntiformi caratterizzanti parchi e complessi d'interesse storico.

Art. 8
LE INVARIANTI
DI NATURA
PAESAGGISTICA



18. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico o di valore storico-culturale.

Prescrizioni

19. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

20. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

21. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

CONI VISUALI

22. 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

23. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata e l'eventuale limite all'edificazione in funzione della conservazione della vista, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessi 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

Art. 8
LE INVARIANTI DI
NATURA
PAESAGGISTICA



stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

Prescrizioni

24. 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.

25. 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.

26. 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) Aree di connessione naturalistica.
- b) Corridoi ecologici.
- c) Ambiti preferenziali di forestazione.
- d) Aree boscate.
- e) Fasce tampone.
- f) Paleoalvei.
- g) Geosito.
- h) Varchi infrastrutturali.

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

2. Il PAT individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione

Art. 9 LE INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE



ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica. 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.

Art. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
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 d'interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
- 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. Il PI definisce i *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, individuando:

- 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.

Prescrizioni

6. 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.

7. 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, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di vaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'vaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi

Art. 9

LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE



di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al precedente comma 5.

8. 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, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

9. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione del verde agrario per ciascun ambito territoriale di importanza ambientale, 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 coperta occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

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

CORRIDOI ECOLOGICI

11. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura 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.

Direttive

12. 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

Art. 9 LE INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE



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

Prescrizioni

13. Gli interventi ammessi (infrastrutture, opere di arredo, ecc.) non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. In particolare le recinzioni devono assicurare il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

14. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi da 6 a 10.

Vincoli

15. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali) 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. 50. 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

16. Il PAT individua gli «ambiti preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di San Donà 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

17. 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

Art. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE



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

Art. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

Prescrizioni

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 .

19. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi da 6 a 10.

AREE BOScate

20. 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.

Direttive

21. 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

22. 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.

Art. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

FASCE TAMPONE

23. Le fasce tampone sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.

Directive

24. Il PI definisce le misure di conservazione delle fasce tampone 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 . Le fasce tampone sono finalizzate alla:

- creazione di corridoi ecologici e di habitat favorevoli al ripopolamento della fauna selvatica;
- diffusione di condizioni favorevoli alle popolazioni di insetti pronubi ed utili all'agricoltura;
- introduzione di specie arboree autoctone ed incremento della biodiversità;
- arricchimento del paesaggio agrario;
- impianti finalizzati al taglio produttivo ed alla produzione di biomassa.

Prescrizioni

25. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 22. Il PI individua fasce tampone comprese all'interno degli areali di trasformazione di cui al successivo Art. 13 comma 23, di cui è ammessa la ricomposizione morfologica.

PALEOALVEI

26. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua i principali paleoalvei presenti nel territorio comunale.



Direttive

27. Il PI sulla base di considerazioni di contesto precisa i limiti dei paleoalvei che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica definendo gli ambiti in cui non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione.

Prescrizioni

28. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.

GEOSITO

29. Meandro abbandonato a seguito dello spostamento del corso principale del Piave, conserva le tracce della successiva trasformazione in lago di meandro ed area umida. Oggi completamente interrato è racchiuso negli argini del fiume che qui si allargano ad includere la traccia relitta.

Direttive

30. Il PI sulla base di considerazioni di contesto recepisce e aggiorna l'ambito del geosito. Per le caratteristiche morfologiche ed ambientali si tratta di un ambito idoneo alla localizzazione di «ambiti preferenziali di forestazione», da attuarsi in sede di PI, ai sensi del precedente comma 17. Gli edifici esistenti localizzati nel lobo del meandro sono considerati come opere incongrue la cui demolizione comporta l'attribuzione del corrispondente credito edilizio al soggetto attuatore, secondo le modalità stabilite dal PI, in conformità al successivo Art. 17 .

Prescrizioni

31. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del geosito, evidenziandone il tracciato stesso mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive. Sono consentiti i movimenti di terra finalizzati al ripristino della presenza dell'acqua ed all'utilizzo in sicurezza del geosito. Si applicano le prescrizioni dei precedenti commi 18 e 19.

VARCHI INFRASTRUTTURALI

32. 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.

Art. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE



Direttive

33. 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.

34. 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.

35. 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

36. 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) Centro storico,
- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Edifici storico testimoniali,
- d) Manufatti idraulici di interesse storico,
- e) Permanenze morfologiche della bonifica,
- f) Siti con ritrovamenti archeologici,
- g) Agrocenturiato.

CENTRO STORICO

Direttive

2. Costituisce invariante l'organismo urbano storico di San Donà di Piave, nonché gli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e

Art. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, 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, favorendo la residenza e la rigenerazione delle attività commerciali. 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

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



- 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) *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 il centro storico 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 14 e 15.
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.

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



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).

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. Ogni modificazione deve avvenire 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 interessa 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:

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



- 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.

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

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:



Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

- 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 originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al 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.

Art. 10

LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

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 e delle emergenze architettoniche.

Directive

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.

MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE STORICO

23. Il PAT individua i manufatti idraulici di interesse storico presenti nel territorio.

Direttive

24. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 2-7.

Prescrizioni

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

PERMANENZE MORFOLOGICHE DELLA BONIFICA INTEGRALE

26. Il PAT individua le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale». Sono previste azioni prevalentemente orientate a

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia della bonifica integrale e dei singoli insiemi che la compongono.

Directive

27. Il PI prevede una disciplina mirata ad assicurare la tutela delle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale», 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;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;
- c) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

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

codice Carta Archeo- logica	Località	Descrizione
83	Mussetta	Materiale sporadico
84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico
85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
86	Fossà	Tombe
87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico
88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
90.1	Fiumicino	Insedimento e tombe
91	Fiumicino – Ca' Faveri	Materiale sporadico
92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
105	Chiesanuova	Resti di pavimento

Directive

29. 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

30. 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, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

31. In particolare per le caratteristiche dell'occupazione e dello sfruttamento antico del territorio, connotato da un insediamento sparso, localizzato lungo tracciati di collegamento e percorsi stradali, il PI, di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, definisce gli ambiti nei quali è richiesto il parere preventivo da parte della medesima Soprintendenza oltre che per gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione anche per tutte le grandi opere di sistemazione agraria e di bonifica idrogeologica. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

AGROCENTURIATO

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

Direttive

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

- d) 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;
- e) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
- f) conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana;
- g) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;

Art. 10

LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



- h) mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

CAPO III LE FRAGILITÀ

Art. 11 Le penalità ai fini edificatori

1. Il territorio del Comune di San Donà di Piave giace per buona parte a quote pari o inferiori al livello del mare: le terre emerse sono il risultato di opere pluri-centenarie di deviazione fluviale del Fiume Piave e di bonifica idraulica attuata nel corso del 1800 e 1900. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT distingue i terreni secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

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

2. La suddivisione è avvenuta sulla scorta di numerosi parametri, dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, geomorfologica e idrogeologica:

- aspetti geomorfologici (dossi, paleovalvei, microrilievo, aree a morfologia depressa, rilevati stradali e ferroviari, rilevati arginali);
- caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno, in ampie porzioni del territorio, prossima a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec;
- soggiacenza della falda compresa tra 0 e -2 m dal piano campagna;
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, pericolosità idraulica dovuta al Fiume Piave; alla vicinanza di numerosi corsi d'acqua della rete di bonifica e dei suoi principali collettori (canali Grassaga, Bidoggia, Piavon-Brian, Piave Vecchia), alla presenza di manufatti idraulici;
- fenomeno di marcata subsidenza.

3. Nel territorio del Comune di San Donà di Piave sono presenti successioni litologiche di origine fluviale e lagunare, date dall'affiancamento/sovrapposizione di sedimenti limoso-argillosi, di piana distale e ambiente lagunare, a sedimenti sabbioso-limosi di corpi canalizzati. Le successioni sono caratterizzate da un'estrema variabilità sia in senso orizzontale sia verticale. Tale variabilità, e la relativa difficoltà di estrapolare correlazioni stratigrafiche, è legata alla natura alluvionale dei depositi, organizzati in strati lentiformi e con frequenti interdigitazioni causate da passaggi repentini di ambienti sedimentari differenti. Le situazioni di criticità più evidenti nel territorio sono quelle legate all'assetto idrogeologico e idraulico, al

ART. 11 LE PENALITÀ AI FINI EDIFICATORI



fenomeno della subsidenza e alle caratteristiche geotecniche dei sedimenti.

4. I PI, sulla base di analisi tecniche puntuali, geologiche e idrogeologiche, potranno ridefinire il perimetro delle classi di compatibilità attraverso un'appropriata documentazione geologica da allegare.

ART. 11
LE PENALITÀ AI
FINI
EDIFICATORI

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

5. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. In caso di sovrapposizione con aree a dissesto idrogeologico, in quanto esondabili o a ristagno idrico, è necessario fare ulteriore riferimento alla normativa specifica esposta in seguito. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico attuale, 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 e idrogeologico, le indagini specifiche 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), 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.
- Per tutte queste aree, l'idoneità geologica è legata comunque alle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.



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

a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al F. Piave. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Fiume 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 compresa fra 0 e -2 m dal p.c. I terreni di questa classe, pur giacendo in aree a morfologia relativamente più elevata, sono caratterizzati dalla diretta vicinanza con gli argini del F. Piave e delle sue antiche direttrici fluviali percorse tuttora da importanti canali. La totalità del territorio sandomenico è mappata a pericolosità idraulica che varia da media a moderata. L'idrogeologia di tutto l'ambito territoriale è influenzata comunque dal regime idraulico determinato dallo scolo meccanico delle acque superficiali.

ART. 11

LE PENALITÀ AI
FINI
EDIFICATORI

Direttive

- In queste aree, è opportuno che gli eventuali PI, diversi da varianti puntuali caratterizzate da un basso volume residenziale, siano corredati da un'indagine geologica commisurata all'importanza delle opere. Tale indagine è finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti.
- 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.
- La presenza di una falda così superficiale può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.



b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: aree poste a quote relativamente depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema deltizio del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all'età moderna. Tali terreni si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa e una morfologia relativamente depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta, e sono al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno alta e molto alta.

ART. 11
LE PENALITÀ AI
FINI
EDIFICATORI

Direttive

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni rendono necessario che gli eventuali PI siano corredati da un'appropriata conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali.
- Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche, l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- 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 in base 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, soprattutto in presenza di paleovalvei.
- La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
- Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, soprattutto



riguardo alle caratteristiche della rete di smaltimento delle acque piovane e alla necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e idrometrici.

- c) *Terreni idonei a condizione tipo c*): aree poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da lagune o paludi costiere e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con un'importante componente organica. Esse hanno una morfologia depressa, pari o sotto il livello del mare. Tali aree sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno alta e al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno molto alta. In queste aree sono presenti porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti, come sono riportate dalle analisi effettuate negli anni dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e nel PAI della Pianura fra Piave e Livenza.

Directive

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessario che gli eventuali PI siano corredati da un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi sabbiosi, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti.
- Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche, l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- In tali aree, interessate da fenomeni di subsidenza, si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio: 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 aggravata 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

ART. 11
LE PENALITÀ AI
FINI
EDIFICATORI



- 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).
- 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 in base 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, soprattutto in presenza di paleoalvei a sedimentazione sabbiosa.
 - La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
 - Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.
- d) *Terreni idonei a condizione tipo d)*: aree poste a quote particolarmente depresse, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate stabilmente, fino agli inizi del 1900, da lagune e si presentano con scadenti caratteristiche geotecniche causate da una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con notevole presenza di argilla organica e torba. La morfologia è particolarmente depressa, sotto il livello del mare, fino a raggiungere quote inferiori a -2 m s.l.m. Queste aree, inoltre, sono colpite da un fenomeno di marcata subsidenza: la rilevanza del fenomeno è classificata dagli studi della Provincia di Venezia da molto alta ad altissima, con tassi di subsidenza che possono raggiungere i 5 mm l'anno. In queste aree sono concentrate la maggior parte di porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti, come sono riportate dalle analisi effettuate negli anni dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e nel PAI della Pianura fra Piave e Livenza.

ART. 11
LE PENALITÀ AI
FINI
EDIFICATORI



Directive

- Valgono tutte le disposizioni previste per il tipo b) e c), aggravate dalle condizioni particolarmente depresse della morfologia e con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec), alle scadenti caratteristiche geotecniche (presenza di argille organiche) mentre sono vietate le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

7. Nei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini nonché nell'area della discarica per rifiuti non pericolosi di Via Silos (al confine con il territorio di Noventa di Piave), è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa altresì la realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi ed opere di arredo 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 PAT evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua appartenenti alla rete di bonifica o di allagamento durante eventi di precipitazione intensa e sono stimate a pericolosità idraulica dovuta ai grandi corsi d'acqua. Tali perimetrazioni sono ricavate da più fonti:

- da analisi e gli elaborati prodotti negli anni dal Consorzio di bonifica del Veneto Orientale, aggiornati al 2010;
- dal PAI del bacino del F. Piave, dal quale sono state estratte le parti del territorio comunale soggette a pericolosità idraulica media (la classe di pericolosità elevata non è presente) per eventi di piena che hanno tempi di ritorno fino a 50 anni, confrontabili con un piano d'assetto del territorio;
- dal PAI del bacino della pianura fra i fiumi Piave e Livenza, con operazione analoga alla precedente.

ART. 12

LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO



2. Le analisi effettuate negli anni dai consorzi di Bonifica Basso Piave e Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento, ora Veneto Orientale, evidenziano che le cause degli allagamenti sono legati a un insieme di fattori quali: la morfologia depressa, la scarsa permeabilità dei terreni, l'insufficienza della rete di smaltimento dell'acqua eccedente di provenienza fluviale o meteorica, la posizione del territorio comunale nella bassa pianura veneta e a ridosso della laguna, la presenza di rilevati stradali e ferroviari che possono ostacolare il deflusso, l'inadeguatezza dei sistemi arginali. Anche l'andamento della falda freatica è correlato in maniera stretta alle condizioni idrauliche complessive del territorio, del suo contesto di bassa pianura di origine alluvionale e posta per buona parte a quote inferiori al livello del mare.

3. In ogni caso, ogni PI dovrà essere corredato da indagini idraulico-geologiche aggiornate, data la difficoltà oggettiva di prevedere con esattezza l'impatto di opere idrauliche sul medio-lungo periodo:

- l'influenza di interventi correttivi attuati con nuove opere di salvaguardia idraulica previsti nell'alto e nel medio corso dei bacini interessati;
- l'esecuzione di altri interventi che modifichino le caratteristiche della falda.

4. I PI, sulla base di analisi geologico-idrauliche specifiche, potranno delimitare il perimetro delle aree esondabili attraverso un'appropriata documentazione tecnico-geologica da allegare.

Prescrizioni

5. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 9.

AREE CON SUBSIDENZA DI RILEVANZA MOLTO ALTA

6. Il PAT delimita le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Studi recenti promossi dalla Provincia di Venezia hanno misurato tassi di subsidenza fino a 5 mm/anno. A questi tassi di ossidazione del suolo, i medesimi studi stimano un'addizionale subsidenza nei prossimi 50 anni. Queste considerazioni sono state fatte proprie dal PTCP cui si deve la definizione delle aree colpite da questo fenomeno, con obiettivo di ridurre il contributo antropico alla subsidenza, con particolare riferimento all'estrazione di fluidi dal suolo (bonifica meccanica) e dal sottosuolo (emungimento d'acqua da pozzi). Alla subsidenza si accompagnano fenomeni di intrusione salina connessi alla

ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO



penetrazione del cuneo salino e causate da eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all'ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

Prescrizioni

7. Data la difficoltà oggettiva di prevedere tale impatto sul medio-lungo periodo, qualsiasi intervento in queste aree deve essere preceduto da accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali, soprattutto in presenza di terreni comprimibili e anche in presenza di limitati carichi d'esercizio:

- in considerazione del marcato tasso di subsidenza, la progettazione dei sottoservizi (rete acquedottistica, fognature e altri servizi in genere) deve essere adeguata ad affrontare questo fenomeno;
- scoli, fossati, la rete idrografica minore e i manufatti idraulici in genere, oltre a un'adeguata progettazione, devono prevedere una puntuale manutenzione allo scopo di non subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- la realizzazione di nuove arterie stradali o ciclabili deve affrontare le problematiche connesse con questo fenomeno allo scopo di evitare successive alterazioni o comunque assestamenti del fondo.
- non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante l'asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a +2,00 m s.l.m, a eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti.

NORME DI TUTELA IDRAULICA

Direttive

8. 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.

a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di



ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

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 a 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.

b) 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;

c) 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.

d) 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

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

- a) la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- b) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) 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;
- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
- e) 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).

10. 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.

11. 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

ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO



ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

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.).

12. Nei casi in cui sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, sia da ritenersi quantomeno sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, 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. Tali indicazioni sono da intendersi come:

- a) raccomandazioni per le aree P1;
- b) prescrizioni per le aree P2 e P3.

13. Poiché lo stato di sofferenza idraulica risulta classificato nella tavola «Carta della pericolosità Idraulica» con le diciture «Aree a rischio idrogeologico in riferimento PAI» ed «Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica», in sede di valutazioni idrauliche del Piano degli Interventi se ne dovrà puntualizzare ed uniformare il grado di pericolosità per poter definire le conseguenti prescrizioni, anche in termini di opere di mitigazione precedenti gli interventi di trasformazione del territorio.

14. In particolare per le aree ricadenti in ambiti P2 ed eventuali P3, dovrà darsi seguito a quanto indicato dall'Autorità di Bacino nel parere specifico, in cui si rappresenta la necessità di procedere a una verifica con lo scopo di *«individuare eventuali azioni strutturali e non strutturali (queste ultime tipiche dei piani di protezione civile), che devono essere preventivamente stabilite nel momento in cui si ritiene di dar seguito ad un incremento del carico urbanistico di terreni attualmente affetti da pericolosità idraulica»*.

15. Per quanto attiene alle aree per le quali la relazione idraulica presentata propone «l'Asseverazione», in sede di PI se ne dovrà più compiutamente motivare l'eventuale esclusione da verifiche idrauliche di maggior dettaglio, considerato anche il fatto che nella tabella riepilogativa a pag. 109, si individuano anche per esse dei volumi minimi di invaso.



ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

16. 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.

17. 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.

18. Per quanto attiene al capitolo 10.3 «Disposizioni specifiche del Consorzio di Bonifica» dello Studio di Compatibilità Idraulica, si ritiene che i valori ivi indicati dovranno essere adeguati ai risultati dello studio di cui al precedente comma 10³.

19. 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.

20. 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 adeguato soprizzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali; il piano terra degli edifici

³ Adeguamento a seguito parere Genio Civile di Venezia



ART. 12
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

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.

21. 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.

22. 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.

23. I nuovi interventi, coordinati con gli interventi già previsti dai precedenti strumenti urbanistici, devono diventare di aiuto per risolvere i problemi anche gravi di insufficienza delle reti fognarie meteoriche adeguando nello stesso tempo sia le opere di bonifica di prima raccolta sia soprattutto i collegamenti della rete fognaria alla rete di bonifica, secondo progettazione coordinata dal Consorzio da effettuarsi in fase di intervento attuativo⁴.

VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI

24. Il PI individua attraverso uno studio idrogeologico le aree classificate ad alta vulnerabilità intrinseca degli acquiferi all'inquinamento, definendo le misure a mantenere un situazione di equilibrio idrogeologico, evitando l'inquinamento della falda e disponendo specifica normativa finalizzata alla tutela e valorizzazione ambientale e alla difesa del suolo, attraverso interventi di:

- a) progettazione ambientale/paesaggistica;
- b) miglioramento e ampliamento della Rete ecologica;
- c) incentivazione di tecniche e colture agricole a impatto ridotto⁵.

⁴ Adeguamento a seguito parere Consorzio di Bonifica

⁵ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia.



CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

Art. 13 Le azioni strategiche

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono il centro storico 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. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare *limitate* variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:
 - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
 - preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili);
- b) predisporre 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 16 e 17.
- 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 49, 50 e 51.
- e) All'interno delle aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici

ART. 13 LE AZIONI STRATEGICHE



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 principi 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.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

Prescrizioni

4. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito del Polo Produttivo e dell'Innovazione (P)» in continuità con l'ambito produttivo del comune di Noventa di Piave. Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese nell'ambito del Polo Produttivo e dell'Innovazione - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, magazzini, depositi e simili - all'interno di essa, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica ed il terziario diffuso, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.

5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di rigenerazione funzionale delle aree produttive esistenti (R)». Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la modalità di rigenerazione, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti, ammettendo altresì la localizzazione di attività terziarie, residenziali, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dal centro abitato del Capoluogo e con l'accessibilità dalle reti viarie principali.

6. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'ambito del «Magnete Commerciale di Tecnopolis» quale ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita (S), come disciplinate ai successivi commi 36 e 37 per garantire al territorio un centro primario nella competizione tra i nodi della rete commerciale regionale. In tale ambito il PI delimita le aree destinate alle attività artigianali ed al terziario diffuso e le aree in cui non è ammesso l'insediamento di attività produttive. Tale ambito dovrà essere caratterizzato con idonei servizi ed infrastrutture, evitando la



commistione di funzioni e flussi nella medesima area. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

EDIFICAZIONE DIFFUSA

7. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità del 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.

8. 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, che, sulla base di una approfondita analisi del contesto territoriale, della dotazione delle opere di urbanizzazione a rete, della frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale, potrà individuare ulteriori ambiti di edificazione diffusa.

Directive

9. 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;
- 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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%;

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE



ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

- 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.

14. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT 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, nonché di nuova edificazione con capacità edificatoria unitaria non superiore a mq 150 di S.n.p. con *jus aedificandi* derivante esclusivamente da credito edilizio ed attingendo al dimensionamento fisiologico, 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 .

15. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O E4 dal vigente PRG, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.



AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

16. 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.

Direttive

17. 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 urbanistica⁶, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Ambito dell'ex – Jutificio, comprensivo delle aree adiacenti, dislocate lungo Via Noventa: realizzazione di un insediamento con il ruolo di polarità urbana, cerniera tra i centri di San Donà e Noventa, in grado di completare e ricucire i margini delle aree di urbanizzazione consolidata esistenti, favorendone la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento di adeguati servizi di rango urbano, ridefinendo il sistema infrastrutture viarie, con eventuale localizzazione di impianti per energia alternativa. È ammessa la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 30% dello *jus aedificandi* definito dal PI.
- b) Ambito delle dorsali urbane: tessuti edilizi adiacenti ai principali assi di relazione urbana, coinvolti in un processo di trasformazione innescato dalla ridefinizione funzionale e formale del sistema delle infrastrutture viarie: dovrà essere perseguito il rinnovo e la riqualificazione di tali ambiti, aumentando le densità insediative e favorendo la riconversione delle strutture per dare impulso alla nuova residenza in città. È ammessa la localizzazione del credito edilizio in aggiunta allo *jus aedificandi* definito dal PI.
- c) Tessuti degradati: aree con attività dismesse, con strutture non più adeguate alla funzione svolta o tessuti edilizi da riqualificare mediante piani di recupero finalizzati alla rimozione delle opere

⁶È stato stralciato l'inciso: «soggetti a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS



incongrue, al rinnovo urbano ed all'integrazione dei servizi pubblici.

- d) Centri aziendali, complessi produttivi e edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione delle modalità di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale: il PI definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento finalizzati al recupero degli edifici esistenti; dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.
- e) Ex Caserme di Via Calnova – Fiorentina. Il recupero degli edifici dismessi potrà avvenire mediante la localizzazione di un nucleo di servizi pubblici integrati con spazi per la ricerca, l'innovazione, il marketing e la formazione, strutture per il terziario diffuso, la ricettività, il tempo libero (punto d'incontro per giovani, scuole di musica, studi di registrazione, centri musicali polifunzionali, cabine studio, sale prova, auditorium, ostello).

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

18. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale.

Directive

19. 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 urbanistica⁷, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- formazione di un magnete dei Servizi Sanitari - cittadella dei servizi amministrativi e sanitari, per la terza età - e del

⁷ È stato stralciato l'inciso: «oggetti a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS



Benessere nella Dorsale Nord, nel punto di maggior accessibilità per i trasporti pubblici (nuova stazione del SFMR e degli autobus) e privati (bretella di collegamento con l'autostrada A4 e la SS 14).

- Formazione di un Polo di attrezzature sportive e ricreative – parco tematico - a Porta Nord, collegato con la città e le frazioni da una capillare rete ciclopedonale.
- Creazione del nuovo Corso Urbano, dal Ponte della Vittoria a Porta Nord per orientare il centro urbano verso la nuova dorsale dello sviluppo.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

20. Il PAT individua alcuni 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

21. Il limiti fisici della nuova edificazione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto in conformità a quanto previsto dal precedente comma 3 lettera a).

Prescrizioni

22. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai successivi commi 29 e 30.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei 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 ed alla logistica, finalizzate al completamento del sistema delle aree 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 ed a sensibilità paesaggistica.



Direttive

24. 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 e/o *social housing* 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 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.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

Prescrizioni

25. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale, produttivo e commerciale sono ammessi prioritariamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 30. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi⁸. Per le aree a destinazione produttiva, relativamente alla gestione delle acque si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 51.

⁸ È stato stralciato l'inciso: «oggetti a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS



ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

26. 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 28. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .

27. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 26, 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 successivo comma 28. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .

28. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della lr 11/2004⁹. 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 .

29. 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 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT come definite nelle prescrizioni dell'ATO di tipo **paesaggistico**, di cui al successivo Art. 24 , sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto nel comma successivo.

30. In corrispondenza delle aree di urbanizzazione consolidata è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione¹⁰. Il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento fisiologico di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di

⁹ È stato stralciato l'inciso: «soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS

¹⁰ È stato stralciato l'inciso: «Tali previsioni sono soggette a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS



ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al successivo Art. 16 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Studio di Compatibilità Idraulica. In alternativa è ammessa la localizzazione dello *jus aedificandi* derivante da credito edilizio secondo la procedura di cui al successivo Art. 17 .

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

31. 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

32. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi destinati alla formazione e cura della persona nonché a sostegno delle comunità locali, tenendo conto dei bisogni espressi dalle diverse fasce di età (istruzione, attività culturali, sportive, ricreative, assistenziali). 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 valutando¹¹ 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.

33. 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;

¹¹ È stato stralciato l'inciso: «mediante Valutazione Strategica Certificata (VSC) » in conformità al parere della Commissione VAS



ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

- c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - d) eliminazione delle barriere architettoniche.
34. Il PAT prevede i seguenti servizi e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:
- ATO 1 Parco dei servizi sanitari e del benessere, delle attrezzature sportive e ricreative, giardini pubblici e di quartiere, parchi urbani, cimitero da realizzare a monte della ferrovia.
 - ATO 2 parco urbano
 - ATO 3 Giardini pubblici e di quartiere.
 - ATO 4 Giardini pubblici e di quartiere.
 - ATO 5 Giardini pubblici e di quartiere.
 - ATO 6 Museo.
 - ATO 7 Impianti sportivi non agonistici

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

35. 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.

36. Gli ambiti preferenziali di cui al comma precedente, potranno essere localizzati esclusivamente nell'ATO n. 1, di cui al successivo Art. 21 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

37. 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 .

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

38. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali opere incongrue, elementi di degrado ed attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Direttive

39. 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.

40. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Le attività produttive localizzate all'interno del tessuto edilizio residenziale non potranno essere classificate come attività da confermare, né potranno essere oggetto di interventi di ampliamento della superficie coperta.



41. 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.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

42. 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.

43. 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, nonché alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico definite in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 48. 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)

44. Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che richiedono interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nell'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 nell'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 sovraordinata.

Direttive

45. 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 43;
- 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 46 - 47;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

Prescrizioni

46. 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, 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. La procedura dello sportello unico non si applica per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale ed interessino attività produttive definite da trasferire dal PI, o siano localizzate nei corridoi ecologici e nelle aree di connessione naturalistica come definite al precedente Art. 9.

47. 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 ed esclusivamente nell'ambito del Polo Produttivo e dell'Innovazione di cui al precedente comma 4 o in aderenza allo stesso, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale.

48. 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 localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. 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 comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 43.

ART. 13
LE AZIONI
STRATEGICHE

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Directive

49. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, una quota dello *jus aedificandi* previsto nei singoli ambiti per gli interventi urbanistici a elevata sostenibilità ambientale certificati con idonea procedura¹²

50. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di sostenibilità ambientale degli interventi e 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 e 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.

¹² È stato stralciato l'inciso: «ai sensi del successivo Art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS



- *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

51. 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

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 (Variante alla SS 14, Autostrada del Mare, Variante alla SP 52). I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

2. 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.

ITINERARI CICLOPEDONALI

3. Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali



del territorio comunale di San Donà 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.

Art. 14
IL SISTEMA
RELAZIONALE

Direttive

4. 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.

QUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DEI TIPI STRADALI

5. Il PAT indica i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio di San Donà di Piave, come di seguito riportate:

- a) *Galleria Urbana*: strada centrale, di rilevanza paesaggistica o monumentale, delimitata da edifici con funzioni prevalenti commerciali e di servizio, attrezzata con idonei spazi pedonali.
- b) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali.
- c) *Dorsale di quartiere*: strada di relazione tra i quartieri, delimitata da isolati a media densità edilizia, con eventuale presenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali.
- d) *Boulevard*: strada alberata di transito, radiale o di circonvallazione, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali e ampi marciapiedi ai lati.
- e) *Strada mercato*: strada di attraversamento di aree commerciali, attrezzata con idonei accessi, piste ciclabili ed eventuali controstrade.
- f) *Strada Panoramica*: strada di attraversamento di ambiti di valore paesaggistico e ambientale, con frequenti viste e scenari eloquenti.



- g) *Viale Giardino*: strada alberata residenziale, urbana, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.
 - h) *Grande Viale*: strada esterna al centro urbano, alberata, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali.
6. Il PI, in conformità a specifici elementi analitici, di concerto con il Piano Urbano del Traffico, potrà meglio definire i tratti stradali appartenenti alle diverse tipologie, definendo gli interventi di riqualificazione morfologica e funzionale mediante la redazione di un «Abaco dei tipi stradali» che individui:
- La morfologia del corpo stradale e degli elementi complementari, con riferimento alla scena urbana, al paesaggio attraversato e alla classe funzionale di appartenenza;
 - L'indice delle specie arboree e arbustive ammesse;
 - Gli allineamenti edilizi, e gli accessi stradali;
 - Le forme e materiali ammessi.

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

Art. 15 TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO



- 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 9 .
 - 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.

Art. 15
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO

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 18.

Art. 15
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO



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 poderale, 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.

Art. 15
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO

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.

Art. 16
PEREQUAZIONE
URBANISTICA



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 agli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10.
- 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 10¹³. 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

Art. 16

**PEREQUAZIONE
URBANISTICA**

¹³ È stato stralciato l'inciso: «e verificati mediante Valutazione Strategica Certificata (VSC)» in conformità al parere della Commissione VAS



ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1¹⁴, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso 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).

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

Art. 17
CREDITO
EDILIZIO

¹⁴ È stato stralciato l'inciso: «mediante Valutazione Strategica Certificata (VSC)» in conformità al parere della Commissione VAS



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.

Art. 17
CREDITO
EDILIZIO

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 ædificandi*;
- 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, paesaggistica e ambientale;
- f) interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- g) rigenerazione del patrimonio immobiliare.

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*

Art. 17 CREDITO EDILIZIO

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004¹⁵ il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota 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 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 **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 di forestazione» localizzati dal PI che potranno interessare le aree comprese sia negli «ambiti preferenziali di forestazione» sia nei «corridoi ecologici» definiti dal PAT di cui al precedente Art. 9 lettere b) e c).

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 **200** mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

¹⁵ È stato stralciato l'inciso: «corredato da Valutazione Strategica Certificata (VSC) di cui al successivo Art. 18 comma 8» in conformità al parere della Commissione VAS



- 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.

Art. 17
CREDITO
EDILIZIO

13. Il credito edilizio mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno degli «ambiti di forestazione» localizzati dal PI che potranno interessare le aree comprese sia negli «ambiti preferenziali di forestazione» sia nei «corridoi ecologici» di cui al precedente Art. 9 lettere b) e c).

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

14. 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 ædificandi* 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.

15. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* 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

16. Il PI individua le 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



invarianti 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.

Art. 17
CREDITO
EDILIZIO

17. 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 invarianti di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 .

18. 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 d'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%

19. Il PI potrà ridurre fino al 50% la superficie netta di pavimento utilizzabile come credito edilizio in relazione alle diverse tipologie edilizie ed allo stato di conservazione degli edifici (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.). Nelle aree agricole classificate come invarianti dal PAT, lo *jus aedificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino al 15%.

20. 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

21. 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.

RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

22. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui al precedente Art. 13 comma 1, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi definita dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti, 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.

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 civile¹⁶ 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 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. L'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al comma successivo, predisposto dal comune per il PI e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

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,

Art. 18 DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

¹⁶ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia



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, sia in relazione agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione al dimensionamento - strategico e fisiologico - 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 12-16.

5. L'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. Per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita il comune può attivare 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 strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente Art. 16

Art. 18
DISPOSIZIONI PER
IL PIANO DEGLI
INTERVENTI



6. 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 all'Art. 20 , comma 4, 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.

7. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», ovvero all'interno degli ambiti di «edificazione diffusa», il PI, senza attingere al «fabbisogno insediativo strategico», 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)

8. ...¹⁷

9. ...¹⁸

10. ...¹⁹

COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Prescrizioni

11. Il Piano degli Interventi dovrà essere 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.

¹⁷ Il comma 8 è stato stralciato a seguito del parere della Commissione VAS

¹⁸ Il comma 9 è stato stralciato a seguito del parere della Commissione VAS

¹⁹ Il comma 10 è stato stralciato a seguito del parere della Commissione VAS

²⁰ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia

Art. 18 DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI



12. 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.

13. 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 nello "Studio di Compatibilità idraulica" di cui al precedente Art. 2 comma 1 lettera i).

14. 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 di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS

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

²¹ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia

Art. 18 DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 19 DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA, DI NON COMPATIBILITÀ E DI RACCORDO CON LA PROCEDURA VAS



I (Vincoli, da Art. 5 ad Art. 7) e CAPO II (Invarianti, da Art. 8 ad Art. 12). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.

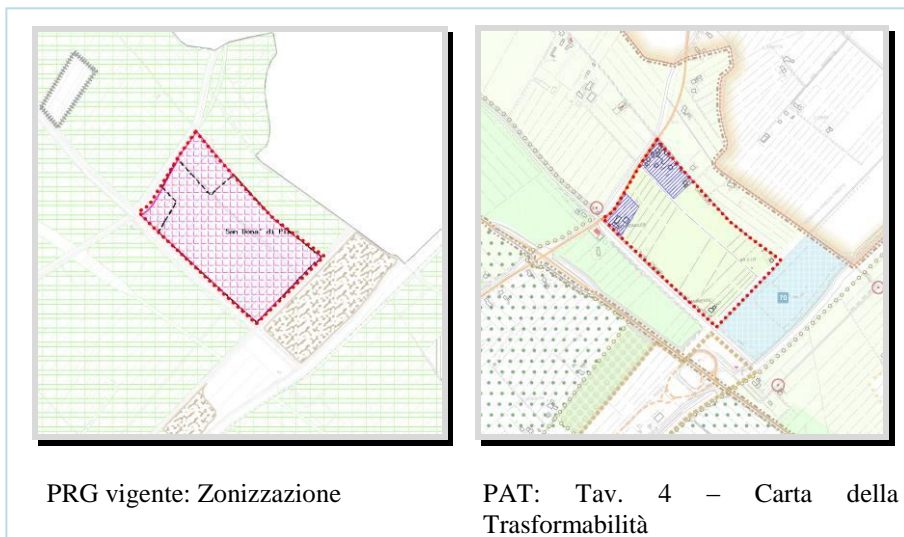
2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e nei limiti di cui ai successivi commi da 4 a 10 diventa il piano degli interventi (PI).

4. Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuate, non considera compatibili le seguenti previsioni urbanistiche vigenti:

- a) Quelle relative alla zona territoriale omogenea D4/1 disciplinata con il progetto norma n. 27 localizzato in Via Cirkogno, poiché interrompe le connessioni ecologiche afferenti il limitrofo canale Cirkogno (aree di connessione naturalistica e corridoio ecologico) comportando un significativo impatto sulla viabilità (SP 54 Via Cirkogno) in prossimità dell'incrocio con la bretella di collegamento col casello Autostradale (Via Martiri delle Foibe);

Progetto norma n. 27

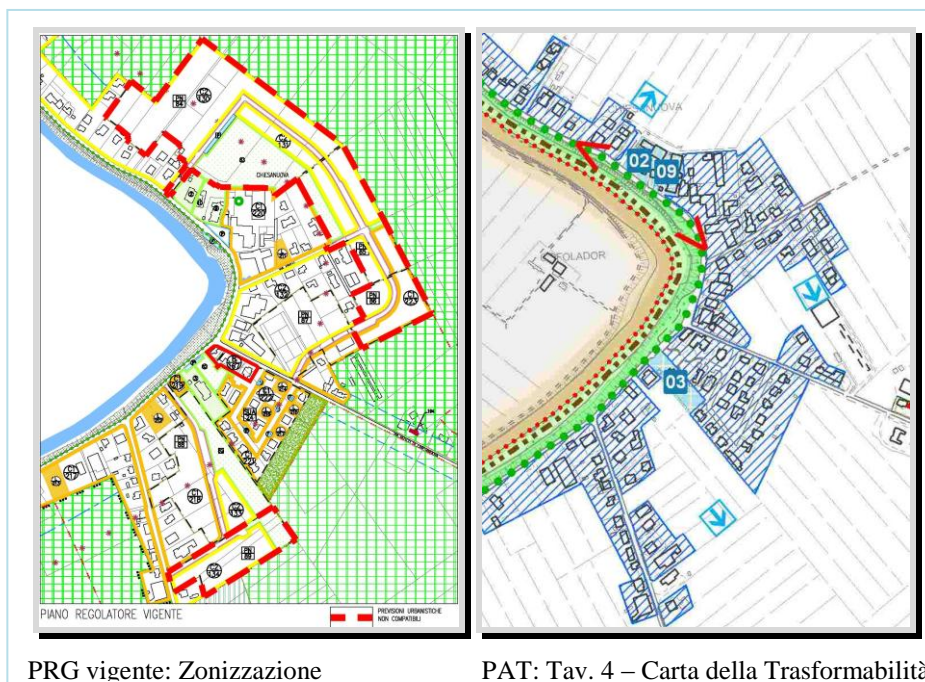


- b) Quelle relative alle aree disciplinate con i progetti norma n. 84, 85, 86 e 89 localizzate a Chiesanuova, poiché comportano una urbanizzazione intensiva nel sistema insediativo della Riviera che contrasta sia con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'ambito, sia con la morfologia lineare del centro abitato disposto lungo il sinuoso corso della Piave Vecchia.

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



Progetti norma n. 84, 85, 86 e 89



Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

5. Fino all'entrata in vigore della disciplina degli interventi ammissibili definita dal PI, per le aree di cui al comma precedente, relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni relative alla zona agricola di cui all'art. 44 della LR 11/04 e s.m.
6. Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuate, non considera altresì compatibili le altezze massime previste per le zone B e C1 in attuazione diretta all'esterno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, pertanto fino all'entrata in vigore della nuova disciplina delle altezze ammissibili definita dal PI per zone B e C1, all'esterno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo, l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a ml 10,00 (PT + due piani abitabili).
7. ...²²
8. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 4, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal

²² Comma stralciato in conformità al parere della Commissione VAS



PRG, con le limitazioni di cui al precedente comma 6²³, nelle seguenti aree:

- Aree di urbanizzazione consolidata,
- Ambiti di edificazione diffusa,
- Aree di riqualificazione e riconversione,
- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

9. Decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

10. Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus aedificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

11. Vengono di seguito indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti, secondo le indicazioni contenute nel *capitolo 9* del Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione), di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1.

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

²³ È stato stralciato il riferimento al comma 7, in conformità al parere della Commissione VAS



Campo d'azione	Interventi di mitigazione	NTA di riferimento	Funzione
Opere viarie	Piantumazione di margine	art. 7	mascheramento
			inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
			abbattimento dell'inquinamento
			mantenimento della stabilità dei suoli
			riduzione dei disturbi acustici
Barriere antirumore	art. 7	riduzione dei disturbi acustici	
Creazione di varchi	art. 8 e 9	continuità ecologica	
		funzionalità del sistema idrico	
Nuova edificazione	Ricomposizione vegetale	art. 9	inserimento paesaggistico
			mantenimento della stabilità dei suoli
Interventi idraulici	Piantumazione di sponda	art. 7	inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
			mantenimento della stabilità dei suoli

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

12. 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.

13. 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 fisica	Comune	Triennale
	indice di qualità naturale	Comune	Triennale
Territoriale	indice di qualità architettonica	Comune	Triennale
	indice di qualità edilizia	Comune	Triennale
Sociale	indice di qualità economica	Comune	Annuale
	indice di qualità dei servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	indice di qualità dei caratteri figurativi e formali	Comune	Triennale
	indice di qualità delle strutture percettive	Comune	Triennale

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

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	
	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	

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

14. 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.

15. 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.

16. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici ciascun 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.).

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

17. 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'alto.

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

ULTERIORI PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS

18. Vanno assoggettate a Verifica di Assoggettabilità VAS, gli interventi di cui ai commi 35, 36 e 37 (Grandi strutture di vendita), dell'art. 13 delle N di A, e gli strumenti pianificatori relativi ai progetti e interventi di cui ai commi 16, 17 (aree di riqualificazione e riconversione) e 18, 19 (aree idonee al miglioramento della qualità urbana) dell'art. 13 delle N di A, fatto salvo quanto previsto dalla DGR 1646 del 07 agosto 2012 relativamente alle ipotesi di esclusione²⁴.

19. In sede di strumenti di pianificazione comunale derivanti dall'attuazione delle norme tecniche del PAT devono essere analizzate obbligatoriamente le aree residenziali con l'obiettivo di dare efficacia

²⁴ Adeguamento a seguito prescrizione parere Commissione VAS



alle fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera B, §3 dell'allegato A alla DGR 3173/2006 al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti e interventi.

20. Deve essere verificata la necessità di avviare la procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente per gli strumenti pianificatori (come a esempio PI, PUA e programmi complessi) progetti e interventi con riferimento alle seguenti Norme di Piano: art. 4 contenuti strategici dell'assetto del territorio del PAT., art. 8 le invarianti di natura paesaggistica, art. 13 le azioni strategiche, art. 14 il sistema relazione e art. 15 tutela ed edificabilità del territorio agricolo.

21. Nella progettazione definitiva della viabilità di interesse strategico deve essere prevista:

- La realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti) di sezione quadrata o rettangolare con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. (Tali sottopassi possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché sia garantita una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti).

- L'installazione di apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utenti dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;

- La verifica dell'eventuale necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

22. I progetti di conservazione e valorizzazione ambientale individuati con i PI e riferiti al mantenimento o miglioramento dello stato di conservazione di habitat, habitat di specie e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CEE, devono essere sviluppati secondo i principi e le indicazioni riportate nel documento "Indicazioni operative per la redazione dei Piani di Gestione per i siti della rete Natura 2000" (cap. 5 e 6) di cui all'allegato A alla DGR 4241/08.

23. L'attuazione delle azioni di conservazione attiva di habitat e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CEE sono subordinate alla valutazione da parte dell'Autorità competente per la Valutazione d'Incidenza per gli aspetti di cui all'art. 5, comma 3 del DPR 357/97 e smi.

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



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

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

26. 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.

27. Il PI detta le indicazioni sul mantenimento delle condizioni di salubrità dell'aria previste dai Piani d'Azione di Qualità dell'aria come previsto nel vigente Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera; parimenti dovrà tenersi preliminarmente conto degli impatti delle trasformazioni sul clima acustico delle residenze esistenti o di quelle proposte in edificazione²⁶.

Art. 19
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

²⁵ Adeguamento a seguito prescrizione parere Commissione VAS

²⁶ Adeguamento a seguito parere del servizio Politiche Ambientali della Provincia



TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 20 Disciplina generale 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 del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, più, di norma, il 5% del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento di cui ai successivi Art. 21 - Art. 27 Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde, di norma, al 95% del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7.
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza, m^2 **727.616** di Superficie netta di pavimento (pari a m^3 **2.728.561** 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», non ancora realizzato, pari a m^2 **415.616** (corrispondenti a m^3 **1.558.561**);
 - Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo fisiologico», pari a m^2 **15.600** (corrispondenti a m^3 **58.500**).



ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

- Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo strategico», pari a m² **296.400** (corrispondenti a m³ **1.111.500**).
 - b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **29,70** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata.
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 5%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
 - Il ²⁷ P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 25%, 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 esistenti:
- in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti

²⁷ È stato stralciato l'inciso: «Mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC)» in conformità al parere della Commissione VAS



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 pianificazione²⁸ 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.

ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

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;

²⁸ È stato stralciato l'inciso: «soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC)» in conformità al parere della Commissione VAS



ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

- 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. 27, 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 fondiari 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: **5724,72** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **7890,49** ettari.
- Rapporto SAU/STC = $5724,72/7890,49 = 72,55\% > 61,30\%$.
- Zona agricola massima trasformabile = $5724,72 \times 1,30\% = 74,42$ ettari.

23. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **7,44** 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

ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI



interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.

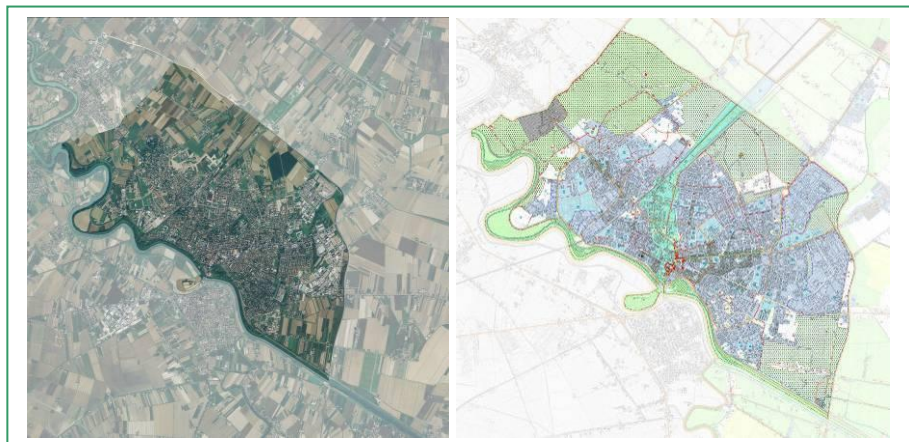
25. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.

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. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI



Art. 21 ATO n. 1 San Donà di Piave



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree urbane e periurbane del Capoluogo, delimitate ad est dalla Variante alla SS 14 e ad ovest dal corso del Fiume Piave, il cui argine delimita nettamente l'orizzonte urbano. I principali servizi di scala urbana e territoriale sono dislocati nel centro urbano, intorno alla polarità costituita dal centro storico, e nel quartiere di Musetta, a nord della ferrovia. Ad est è collocato sia il principale magnete commerciale, sia la prima zona industriale. Si tratta di un sistema insediativo ben strutturato, compatto, con ampie zone a verde, organizzate in una rete capillare, cinto da un vasto parco-campagna, appoggiato al corso del Piave.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Creazione del nuovo Corso Urbano, dal Ponte della Vittoria a Porta Nord, come grande dorsale dove concentrare le attività direzionali, logistiche, per il tempo libero, i servizi alle imprese ed alla mobilità.
- Formazione di un Magnete dei Servizi Sanitari - cittadella dei servizi amministrativi e sanitari, per la terza età - e del Benessere nella Dorsale Nord, nel punto di maggior accessibilità per i trasporti pubblici (nuova stazione del SFMR e degli autobus) e privati (bretella di collegamento con l'autostrada A4 e la SS 14).
- Riqualficazione del Centro Urbano come magnete dei servizi pubblici, delle attività culturali, con un sistema capillare e integrato di negozi, rinforzato dalla presenza di nodi commerciali ed ampi parcheggi, sostenuto da spazi pubblici qualificati e un'estesa rete di mobilità ciclopedonale.



- Rinnovamento delle dorsali urbane, aumentando le densità insediative e favorendo la riconversione delle strutture per dare impulso alla nuova residenza in città.
- Completamento del grande magnete commerciale di Tecnopolis come sistema integrato di attività commerciali, direzionali ed artigianali.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave come Dorsale lenta (Corso Verde) giardino urbano, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*).

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	33.174	6.234	4.500	43.908
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	249.360	180.000	429.360
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	22,56	23,38	25,00	-
mq/abitante di standard secondari	49,15	50,45	50,00	-
mq/abitante di standard	71,72	73,83	75,00	-
standard primari totali mq	748.493	921.406	176.294	1.097.700
standard secondari totali mq	1.630.664	1.988.051	207.349	2.195.400
standard totali mq	2.379.157	2.909.457	383.643	3.293.100

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

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	110.000	-	110.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	11.000	-	11.000
superficie a parcheggio mq	11.000	-	11.000



Art. 22 ATO n. 2 Tre Campanili



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende i centri urbani di Calvecchia, Fiorentina e Fossà e le corrispondenti aree agricole periurbane. Si tratta di un sistema insediativo prossimo al centro urbano del Capoluogo, appoggiato alle direttrici di Via Calvecchia (SS 14), Via Calnova (SP 54) e Via Fossà, attraversato dai corridoi ecologici dei canali Grassaga e Piveran (parzialmente coincidente con un Paleoalveo del Piave). Ciascun centro è dotato di un proprio nucleo di servizi centrali e luoghi di identità collettiva. Le caratteristiche ambientali e insediative, la prossimità al Capoluogo, i collegamenti infrastrutturali e ciclopedonali, ne fanno un ambito strategico per la residenza a densità contenuta, organizzata intorno alle tre polarità locali in un contesto di elevata naturalità e sostenuta da una maglia infrastrutturale leggera.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Rafforzamento del sistema insediativo policentrico a bassa densità ed alta qualità naturalistica, secondo la tipologia del giardino abitato.
- Valorizzazione del corridoio ecologico dei canali Grassaga e Piveran come parco territoriale, spina verde di connessione naturalistica, dorsale paesaggistica.



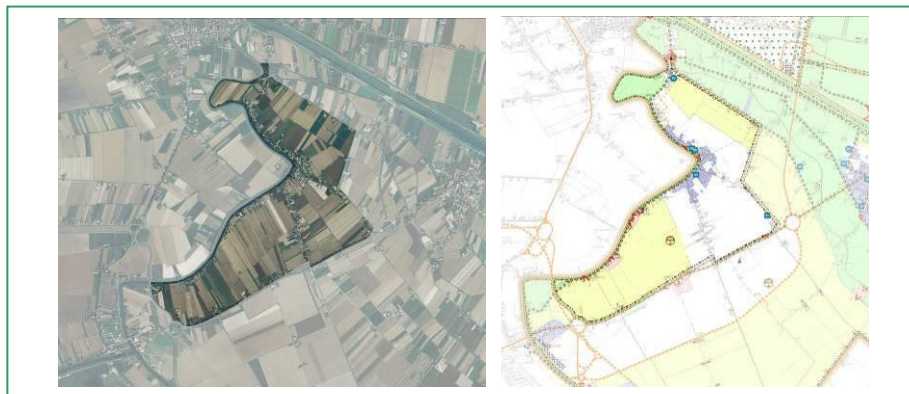
2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	2.464	1.060	1.300	4.824
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	42.413	52.000	94.413
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	25,90	35,95	35,00	-
mq/abitante di standard secondari	53,12	72,22	55,00	-
mq/abitante di standard	79,03	108,17	90,00	-
standard primari totali mq	63.821	126.697	42.154	168.851
standard secondari totali mq	130.900	254.529	10.809	265.338
standard totali mq	194.720	381.226	52.963	434.189



Art. 23 ATO n. 3 Piave Vecchio



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende il centro di Chiesanuova e le aree agricole delimitate dal corso del Fiume Piave Vecchio, da Via Armellina (SP47) e Via Argine di Mezzo. Il sistema insediativo è caratterizzato da una urbanizzazione appoggiata principalmente a Via Chiesanuova, disposta lungo il corso sinuoso del Fiume Piave Vecchio secondo la tipologia della Riviera, con un addensamento corrispondente al punto di convergenza delle strade locali sull'ampia ansa fluviale, marcato dalla presenza dei principali spazi pubblici. Ne deriva un paesaggio unico, in cui il contesto figurativo dell'acqua, e delle golene contrappuntate dalle macchie boscate, come estensione del paesaggio orizzontale lagunare, si fonde con quello degli spazi aperti della campagna, qui privi del diaframma visivo costituito dalle arginature.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Rafforzamento del sistema insediativo della Riviera del Piave Vecchio secondo un modello a bassa densità ed alta qualità paesaggistica.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.



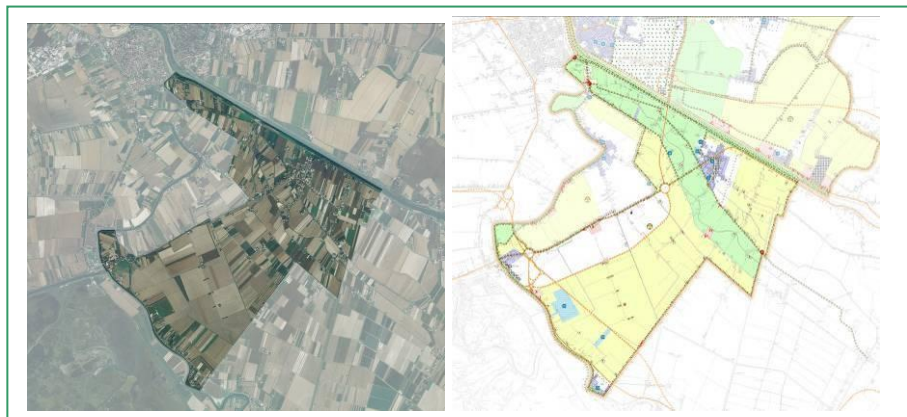
2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	808	512	500	1.820
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	20.474	20.000	40.474
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	2,26	11,83	15,00	-
mq/abitante di standard secondari	12,40	24,05	20,00	-
mq/abitante di standard	14,66	35,88	35,00	-
standard primari totali mq	1.829	15.607	11.690	27.298
standard secondari totali mq	10.018,00	31.743	4.654	36.397
standard totali mq	11.847	47.350	16.344	63.695



Art. 24 ATO n. 4 Destra Piave



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree agricole poste tra l'alveo del Fiume Sile-Piave Vecchio e quello del Fiume Piave a valle della Via Armellina (SP47) nonché i centri abitati di Passarella, Caposile e Santa Maria di Piave: il primo sito tra l'argine San Marco e quello del Fiume Piave ed attraversato dalla SP 47, gli ultimi due posti in fregio alla Via Caposile (SR 43) parallela al corso del Sile-Piave Vecchio. Il centro di Passarella ha forma compatta e i principali servizi e luoghi pubblici dislocati lungo la via principale (Via Passarella), mentre gli altri due, si appoggiano alla viabilità principale. Si tratta di un'area di recente bonifica, segnata dai diversi corridoi del Fiume Piave: l'alveo della Piave Vecchia, che lambisce la Laguna di Venezia, quello del corso principale del Piave che porta alla Laguna del Mort, quello compreso tra Via argine San Marco e Via Argine di Mezzo che ospita un paleoalveo del Piave (di cui è una traccia il canale Taglio del Re). Il paesaggio è quello tipico della post-bonifica, dove il massiccio ricorso alla sub-irrigazione ha comportato una forte riduzione della complessità ambientale. Restano tuttavia ancora evidenti gli elementi strutturali della bonifica integrale degli anni 1920-30: le strade principali, la viabilità poderale e interpoderale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi primari.

L'ambito è interessato inoltre dalla presenza di due corridoi infrastrutturali:

- in direzione est ovest, dalla Variante alla SS 14;
- in direzione nord-sud dalla SP 43 che raccoglie la confluenza della Treviso-Mare (SR 89) e dalla prevista «Autostrada del Mare».



L'ambito della Destra Piave pertanto costituisce al tempo stesso la soglia d'ingresso alla città balneare, che si distende tra Jesolo e Cavallino, e affaccio alla Laguna di Venezia.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Creazione di un Nuovo Magnete Turistico, in grado di incentivare ed attrarre i flussi turistici, grazie alla vicinanza con l'aeroporto Marco Polo, il nuovo casello autostradale di Meolo e la città turistica della costa.
- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

Prescrizioni

All'interno dell'ATO è prevista la possibilità di realizzare un Nuovo Magnete Turistico, in grado di incentivare la vocazione turistica del distretto litoraneo, destinato ad ospitare attività ludiche, ricreative culturali, d'intrattenimento e ricettive. La localizzazione del Nuovo Magnete Turistico è soggetta a procedura VAS.

In applicazione del punto **3-Deroga** dell'allegato A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 (Lettera C – SAU) poiché il Nuovo Magnete Turistico previsto nell'ATO n. 4 Destra Piave, con il corredo delle attrezzature destinate ad attrezzature pubbliche, parco gioco e sport, ha particolare significato territoriale, con riferimento alla loro ottimale collocazione sia rispetto alla rete infrastrutturale regionale (Autostrada del Mare, Variante alla SS 14) sia rispetto alle vie d'acqua (Sile – Piave Vecchio) la superficie territoriale corrispondente a tale insediamento, che non potrà essere superiore a 250 ettari, è esclusa dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi della Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e pertanto la superficie territoriale medesima non è soggetta alle limitazioni di cui al precedente Art. 20 comma 22.



2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	2.390	1.026	800	4.216
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	41.022	32.000	73.022
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	6,59	34,05	35,00	-
mq/abitante di standard secondari	131,19	95,33	80,00	-
mq/abitante di standard	137,78	129,38	115,00	-
standard primari totali mq	15.754	116.316	31.228	147.545
standard secondari totali mq	313.540	325.606	11.639	337.245
standard totali mq	329.293	441.922	42.868	484.789

2.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E LOGISTICHE

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	67.000	-	67.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	6.700	-	6.700
superficie a parcheggio mq	6.700	-	6.700



Art. 25 ATO n. 5 Sinistra Piave



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende il territorio agricolo posto in sinistra orografica del Fiume Piave, e delimitato dal canale Isiata. In adiacenza all'argine del Piave è localizzato il centro urbano di Palazzetto, organizzato in forma compatta, e i due principali centri aziendali. L'ambito è interessato dal corridoio di pertinenza alla variante alla SP 52, quale asse di collegamento non arginale tra il raccordo anulare di San Donà ed Eraclea Mare.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	410	132	200	742
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	5.285	8.000	13.285
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	-	0,86	15,00	-
mq/abitante di standard secondari	-	5,53	15,00	-
mq/abitante di standard	-	6,39	30,00	-
standard primari totali mq	-	466	10.666	11.132
standard secondari totali mq	-	3.000	8.132	11.132
standard totali mq	-	3.465	18.799	22.264



Art. 26 ATO n. 6 Isiata



1. DESCRIZIONE

Ambito agricolo delimitato dal canale Isiata e da Via Calnova (SP 54), dal canale Ramo e dalla Variante alla SS 14. Al centro sta la frazione di Isiata, distinta in due nuclei: il maggiore disposto compattamente lungo la SP 53, il secondo allungato lungo Via Isiata e Via Bassa Isiata. Del paesaggio della bonifica restano solo le tracce essenziali dell'impianto podereale mentre le aree adiacenti al canale Ramo ad est ed alla Variante alla SS 14 ad ovest costituiscono due ambiti preferenziali per il completamento del sistema dei corridoi ecologici.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

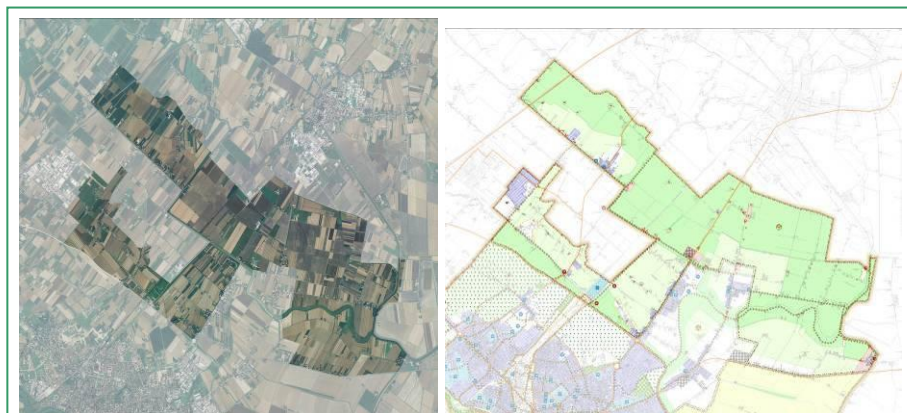
2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	866	790	200	1.856
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	31.597	8.000	39.597
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	1,42	5,96	10,00	-
mq/abitante di standard secondari	26,74	45,10	45,00	-
mq/abitante di standard	28,16	51,05	55,00	-
standard primari totali mq	1.229	9.864	8.695	18.559
standard secondari totali mq	23.153	74.679	8.838	83.517
standard totali mq	24.383	84.543	17.533	102.076



Art. 27 ATO n. 7 Grassaga



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende l'insieme delle aree di valore ambientale poste a nord del territorio comunale appartenenti sistema idrico ed ambientale confluyente sulle Valli di Caorle, la cui dorsale è costituita dal Canale Grassaga su cui confluiscono lo scolo Circogno ed i canali Bidoggia e Piavon. Ad nord della Ferrovia, appoggiata alla SP 56 è localizzato il centro di Grassaga, mentre a nord-ovest, oltre la via Madonnetta è localizzata la nuova zona industriale in continuità con quella di Noventa di Piave.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Valorizzazione del corridoio ecologico dei canali Grassaga e Piveran come parco territoriale, spina verde di connessione naturalistica, dorsale paesaggistica.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.698	637	300	2.635
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	25.464	12.000	37.464
mq/abitante teorico di S.n.p.	-	40	40	40
mq/abitante di standard primari	22,28	32,42	30,00	-
mq/abitante di standard secondari	116,57	110,30	100,00	-
mq/abitante di standard	138,84	142,72	130,00	-
standard primari totali mq	37.824	75.690	3.348	79.038
standard secondari totali mq	197.933	257.498	5.963	263.461
standard totali mq	235.757	333.188	9.311	342.499



**2.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO
DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E LOGISTICHE**

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	120.000	-	120.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	12.000	-	12.000
superficie a parcheggio mq	12.000	-	12.000