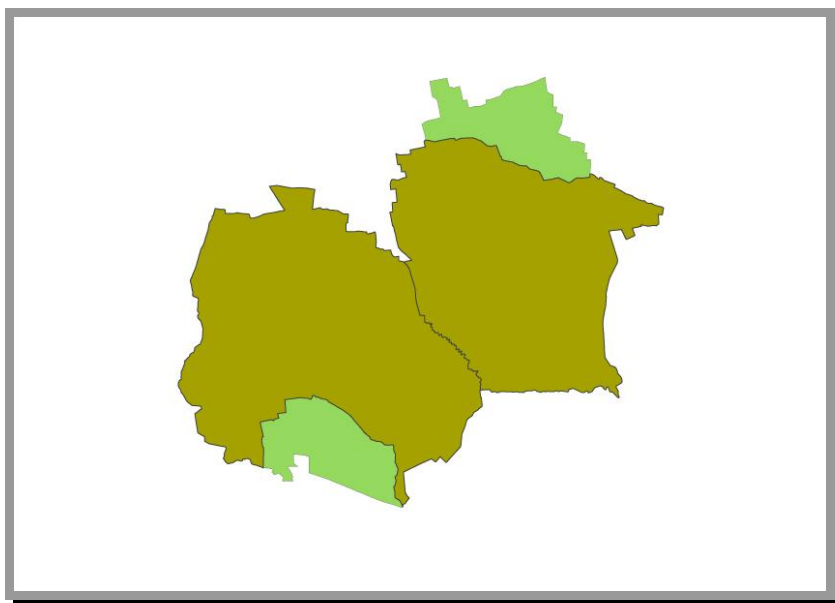


Comune di Resana
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



P.A.T.
Piano di Assetto del Territorio

Norme di Attuazione



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

PROTECO

Co-progettazione:
Provincia di Treviso

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5	
Art. 1	Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.	5
Art. 2	Elementi costitutivi del P.A.T.	5
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	7	
Art. 3	I contenuti generali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT	7
Art. 4	I contenuti locali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT	7
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	9	
CAPO I I VINCOLI	9	
Art. 5	Vincoli culturali e paesaggistici	9
	Immobili vincolati ai sensi degli art. 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004	9
	Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	9
	Corsi d’acqua	9
	Zone boscate	10
	Zone gravate da usi civici	10
	Ville Venete	11
Art. 6	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	12
	Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola	12
	Fascia di ricarica degli acquiferi	12
	Ambiti naturalistici di livello regionale	13
	Zone umide	13
	Centri storici	13
	Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR	13
	Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PTCP 2010	14
	Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010	14
Art. 7	Altri vincoli	14
	Fasce di rispetto stradali	15
	Fasce di rispetto ferroviarie	15
	Fasce di rispetto cimiteriali	16
	Fasce di rispetto dai depuratori	16
	Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi	16
	Fasce di rispetto degli elettrodotti	17
	Fasce di rispetto dai metanodotti	17
	Fasce di rispetto dalle prese di acquedotto pubblico	17
	Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	18
	Zone di tutela relative all’idrografia principale	19
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	20
	classificazione sismica	21
CAPO II LE INVARIANTI	21	
Art. 8	Le invarianti di natura paesaggistica	21
	Contesti figurativi	21
	Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico	22
	Coni visuali	22
	Filari e viali alberati	24
	Aree agricole integre e di pregio	24
Art. 9	Le invarianti di natura ambientale	25
	Corridoi ecologici	25
	Aree di completamento	26
	Buffer zone	29
	Stepping stone	29
	Aree boscate	30
	Fasce tampone	30
	Varchi infrastrutturali	31
	Aree critiche	32
	Paleoalvei	32
	Sorgenti, risorgive, fascia di risorgiva, bassure dal PTCP 2010	33
Art. 10	Le invarianti di natura storico-monumentale	33
	Centri storici	34
	Pertinenze scoperte da tutelare	40
	Edifici con valore Storico testimoniale	41
	Manufatti di archeologia industriale	41

	Rischio archeologico	42
	Centuriazione romana	43
CAPO III	LE FRAGILITÀ	43
Art. 11	Le penalità ai fini edificatori	43
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	43
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	47
Art. 12	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	48
	Aree di risorgiva	48
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	48
	Norme di Tutela idraulica	49
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	52
Art. 13	Le azioni strategiche	52
	Aree di urbanizzazione consolidata	52
	Edificazione diffusa	54
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	57
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	58
	Aree di riqualificazione e riconversione	59
	Limiti fisici all'espansione	59
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	59
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	61
	grandi strutture di vendita	62
	Attività produttive in zona impropria	62
	Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998)	64
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	65
	Aree a rischio di incidenti rilevanti	66
Art. 14	Il sistema relazionale	67
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	67
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	67
Art. 15	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	67
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	71
Art. 16	Perequazione urbanistica	71
Art. 17	Credito edilizio	73
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	74
	Rilocalizzazione dello <i>jus ædificandi</i>	74
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	74
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	76
Art. 18	Disposizioni per il Piano degli Interventi	76
Art. 19	Disposizioni particolari	81
	Misure di mitigazione e compensazione:	81
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT	82
	Indicatori prestazionali	83
	Indicatori descrittivi	84
	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	85
	Disposizioni per il contenimento dei rischi da Radon	86
	Disposizioni per gli interventi di protezione acustica	86
TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI		87
Art. 20	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	87
	Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	88
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	89
	Utilizzo della zona agricola	90
Art. 21	ATO n. 1 Zona industriale	92
Art. 22	ATO n. 2 Resana	93
Art. 23	ATO n. 3 Castelminio – San Marco	94
Art. 24	ATO n. 4 Zero	95



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 Resana, 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 P.A.T.

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

Quadro conoscitivo

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

Progetto

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



k) Elaborati grafici di progetto:

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

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

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

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

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



TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 3 I contenuti generali degli obiettivi dell'assetto del territorio del PAT

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

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

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

- a) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- b) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2;
- c) *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;
- d) *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.
- e) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

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

Art. 4 I contenuti locali degli obiettivi dell'assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni



di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

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

- a) *ATO di tipo ambientale con funzione residenziale prevalente.*
- b) *ATO di tipo ambientale con funzione produttiva prevalente.*



TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I I VINCOLI

Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici

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

Direttive

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

IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEGLI ART. 10 E 13 DEL D.LGS. N. 42/2004

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

- a) Villa di Broglio – DM 17/04/1973 e DM 18/04/1973;
- b) Villa Da Mosto – DM 20/02/1981 e DM 02/05/1981;
- c) Resti del Castello dei Tempesta, detti «Le Motte di Castelminio» – notifica del 15/03/1920;
- d) Municipio;
- e) Chiesa e Canonica di Resana;
- f) Chiesa e Canonica di Castelminio;
- g) Centro culturale di Castelminio;
- h) Chiesa e Canonica di S. Marco;
- i) Asilo di S. Marco.

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) Fiume Dese,
- b) Fiume Marzenego,



- c) Fiume Zero,
- d) Roggia Acqua Lunga, Roggia Brentella,
- e) Rio Musoncello detto anche Ruscello,
- f) Rio Draganziolo, Coriolo,
- g) Canale Musonello, Rosta dei Molini,
- h) Torrente Muson dei Sassi.

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.

ZONE BOScate

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

- Bosco del Pettiroso.

Prescrizioni

8. Si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza - Titolo I, Capo IV - del D.Lgs. n. 42/2004.

ZONE GRAVATE DA USI CIVICI

9. Il PI recepisce le zone gravate da usi civici e sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera h), e della l.r. 22 luglio 1994, n. 31 e successive modifiche ed integrazioni.

Vincoli

10. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; inoltre il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

11. I terreni di uso civico sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D. lgs. 42/04.

12. L'inalienabilità ed il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Regionale.

13. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione delle terre di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della L. 1766/27, per le



finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del regio decreto n. 332/1928 ovvero per altre finalità di interesse pubblico.

14. Nel caso l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.

15. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di terreni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e all'art. 12 della L. 1766/27 sono nulli.

16. Il certificato di destinazione urbanistica dovrà riportare la presenza del vincolo di uso civico.

VILLE VENETE

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

- a) Villa Barea Toscan, Dolcetta, detta "La Cuba" (sec. XV),
- b) Villa Nosadini, Di Broglio (sec. XVI-XVII),
- c) Pertinenze di Villa Di Broglio,
- d) Villa Barozzi, Malipiero, Da Mosto, Zizzola (sec. XV),
- e) Colombara di Casa Marta (sec. XV).

Direttive

18. Il PI individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004 in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004.

19. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

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



pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

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

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

Vincoli

22. Il PAT individua altresì la fascia di rispetto dai parchi delle ville storiche ai sensi degli artt. 49-53 del PTCP 2010.

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.

ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

3. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia.

Prescrizioni

4. Il PI dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 nonché il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000.

FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

5. Aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992. Il PI dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela



qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009.

Direttive

6. Il PI provvede a subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'obbligo di allacciamento alla rete fognaria. Il PI dovrà altresì localizzare e catalogare gli insediamenti civili, zootecnici e produttivi non collegati alla rete fognaria e predisporre apposite misure finalizzate alla eliminazione delle fonti di inquinamento delle falde.

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Vincoli

7. 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.

ZONE UMIDE

Vincoli

8. Aree soggette direttive e prescrizioni per le zone umide di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

CENTRI STORICI

Vincoli

9. 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. 1992. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 10 delle presenti norme.

AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR

10. 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 di sedime relative agli interventi per dare soluzione a situazioni di rischio idraulico generato dalle opere di bonifica:

- Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

Prescrizioni

11. 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.

12. Relativamente alla tutela dell'ambiente naturale si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 9 .

13. Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 11 e Art. 12 come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PTCP 2010

14. Aree classificate a rischio idraulico ed idrogeologico ai sensi degli art. 57-61 del PTCP 2010:

- P0 - pericolo di allagamento,
- P1- pericolosità idraulica moderata,

15. Si applicano le disposizioni di cui agli art. 57-61 del PTCP 2010. Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui al successivo Art. 7 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso.

COMPLESSI ED EDIFICI CLASSIFICATI DI PREGIO ARCHITETTONICO DAL PTCP 2010

16. Il PAT individua i seguenti edifici di pregio architettonico, ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010:

- Municipio,
- Canonica di Resana,
- Canonica di Castelminio,
- Casa dalla Costa.

17. Il PI prevede apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero, uniformandosi ai criteri di cui all'art. 46 e 51 del PTCP 2010.

Art. 7 Altri vincoli

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

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



mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

Directive

3. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo e favorisce la delocalizzazione delle costruzioni esistenti in contrasto con le fasce di rispetto di cui al presente articolo, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

FASCE DI RISPETTO STRADALI

Vincoli

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

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti lungo le strade extraurbane principali ed in prossimità dei centri abitati, al fine contenere l'inquinamento acustico e di mitigarne gli impatti negativi.
- La realizzazione delle barriere per il contenimento dell'inquinamento acustico è considerata misura di mitigazione e compensazione ambientale.
- È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera c).

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

Vincoli

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



FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

Vincoli

6. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici (ecocentro). Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

7. Il PI definisce la larghezza della fascia di rispetto dai depuratori, che non potrà essere inferiore ai 100 metri. Si applicano le disposizioni di cui al Deliberazione 4 febbraio 1977 (GU210277) Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della L. 10 maggio 1976, n. 319. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

8. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici intensivi, definendo le distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, le distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m.

9. 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

10. 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'elettromog 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.

Vincoli

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

FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

Vincoli

12. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto di ml 12 da entrambi i lati. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

FASCE DI RISPETTO DALLE PRESE DI ACQUEDOTTO PUBBLICO

13. Il PAT individua le fasce di rispetto dalla presa di acquedotto pubblico di ml. 200.

Vincoli

14. Nelle fasce di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

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



- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

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

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 a 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:

- a) Canalette Issavara, Mattarini;
- b) Canale Moretto, Tramassolo;
- c) Sorgenti Fiume Zero - ramo 2, 3, 4;
- d) Scolo Rio Fossetta, Musoncello, Bibba, Rustega, della Mussa;
- e) Rio Storta, Stortina;
- f) Roggia Brentanella, Molini, Musonello;
- g) Scarico Acqualonga, Musoncello.

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 4 m. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PAT, nonché le prescrizioni di cui ai punti 2-4 del **Parere del Consorzio di Bonifica Piave, n. 10135 del 26 luglio 2012, prot. 8370¹**

18. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 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, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

19. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

¹ Adeguamento a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Piave.



ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

20. 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.

Directive

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

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

Prescrizioni

22. 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.

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

24. 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

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

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.



- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera c).

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

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

Directive

27. 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 e aree per il gioco e lo sport ecc.), in corrispondenza dei quali



può essere esclusa l'installazione di impianti di telecomunicazione;

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

CLASSIFICAZIONE SISMICA

28. Il comune Resana 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) Contesti figurativi.
- b) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- c) Coni visuali.
- d) Filari e viali alberati.
- e) Aree agricole integre e di pregio.

CONTESTI FIGURATIVI

2. 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

3. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi



dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Prescrizioni

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

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

6. Il PAT individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.

Direttive

7. Il PI potrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:
 - a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
 - b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
 - c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
 - d) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

CONI VISUALI

8. 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.

Directive

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

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui 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 stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

Prescrizioni

10. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di ml. 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.

11. 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.

12. 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.

FILARI E VIALI ALBERATI

13. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico. 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 aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

Direttive

14. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico.

Prescrizioni

15. 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.

16. 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.

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

AREE AGRICOLE INTEGRE E DI PREGIO

18. Il PAT in conformità all'art. 43, comma 1 della LR 11/2004, nonché in conformità agli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 individua le «Aree agricole integre e di pregio» non occupate da preesistenza edificatorie.

Direttive

19. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agricole dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, precisa il perimetro delle «Aree agricole integre e di pregio» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole.



Prescrizioni

20. All'interno delle «Aree agricole integre e di pregio» definite ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 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. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera c). Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

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) Corridoi ecologici.
- b) Aree di completamento.
- c) Buffer zone.
- d) Stepping stone.
- e) Aree boscate.
- f) Fasce tampone.
- g) Varchi infrastrutturali.
- h) Paleoalvei.
- i) Sorgenti, risorgive, fascia di risorgiva e bassure.

CORRIDOI ECOLOGICI

2. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Direttive

3. 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, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

4. Si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 10 e 11 .



Prescrizioni

5. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. È consentita la realizzazione di opere infrastrutturali, purché siano presenti adeguati interventi finalizzati a garantire il mantenimento della continuità ecosistemica.

6. Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.

7. Si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi 12 , 13, 14 e 16 . Relativamente alla procedura di VInCA, gli interventi nei corridoi ecologici sono soggetti ad analisi di compatibilità ambientale, finalizzata a verificare la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti, anche in considerazione della propensione all'integrazione e sviluppo degli stessi.

AREE DI COMPLETAMENTO

8. Aree di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Direttive

9. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri aree di completamento, 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 .

10. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per



evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;

- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.
- Definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio. La realizzazione delle opere di compensazione dovrà avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica nel medesimo ATO.
- Prevedere adeguate forme di garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali valutandone l'eventuale monetizzazione per la realizzazione di interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
- Definire le modalità di redazione di un programma di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto prevedendo la piantumazione di almeno un albero per residente.
- Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie ed il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo, incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.
- Prevedere per il reticolo stradale principale, il divieto di ulteriori artificializzazioni e la realizzazione di interventi di recupero ambientale. I nuovi interventi viari o di riqualificazione di quelli esistenti, se non soggetti a VIA, sono sottoposti a verifica di compatibilità ambientale.



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

- i limiti degli ambiti agrari;
- 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

12. 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.

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

14. All'interno delle aree di completamento gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti e gli interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.

15. All'interno delle aree di completamento l'eventuale edificazione ricadente dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificio esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

16. All'interno delle aree di completamento non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.



17. Nelle aree di completamento come individuate dal PAT i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VINCA) ai sensi della normativa statale e regionale in materia. Qualora non venga richiesta la VINCA, deve comunque essere predisposta una relazione che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti, anche in considerazione della propensione all'integrazione e sviluppo degli stessi.

BUFFER ZONE

18. Il PAT individua le aree di connessione naturalistica - *buffer zone* di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi ecologici.

Direttive

19. Il PI sulla base di specifici elementi analitici definisce i limiti delle *buffer zone*, indicando le aree di idoneità faunistica comprese in esse e dettando norme differenziate in relazione al livello di idoneità.

20. Nelle *buffer zone* il PI potrà ammettere:

- a) attività di agricoltura non intensiva;
- b) attività agrituristiche;
- c) centri di didattica ambientale;
- d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto;

21. Salvo motivata eccezione, non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti. Per i corsi d'acqua il PI prevede interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti nelle aree nucleo.

22. Le azioni da perseguire sono definite nel precedente comma 10 .

Prescrizioni

23. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12 , 15 , 16 e 17.

STEPPING STONE

24. Il PAT recepisce le Stepping stone individuate dal PTCP della Provincia di Treviso, 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.



Prescrizioni

25. Gli interventi all'interno delle Stepping stone sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. All'interno delle stepping stone la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi.

AREE BOScate

26. 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 aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

Directive

27. 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

28. 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.

FASCE TAMPONE

29. 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.

Direttive

30. Il PI definisce le 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.

Prescrizioni

31. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 28 .

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.

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 ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

34. I varchi si 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 ad «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).

AREE CRITICHE

37. Il PAT, in conformità al PTCP 2010, individua le aree critiche (AC) come ambiti nei quali i caratteri della rete, ed in particolare la sua permeabilità, appaiono più fortemente minacciati. Le aree critiche sono considerate d'interesse prioritario per la formazione dei progetti attuativi della rete, al fine di non precludere le potenzialità residue e guidare le nuove trasformazioni verso uno sviluppo equilibrato della rete.

Direttive

38. Per le aree critiche (AC) e per i varchi, minacciati da occlusione causata da pressione insediativa o presenza consistente di infrastrutture, gli strumenti urbanistici prevedono interventi sistemici anche intensivi di recupero ambientale e divieto di ulteriori artificializzazioni delle naturalità esistenti o potenziali.

PALEOALVEI

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

Direttive

40. Il PI sulla base di considerazioni di contesto precisa i limiti dei paleoalvei localizzati all'interno degli Ambiti territoriali di importanza ambientale e dei corridoi ecologici, che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica, in cui non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Prescrizioni

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



SORGENTI, RISORGIVE, FASCIA DI RISORGIVA, BASSURE DAL PTCP 2010

42. Il PAT individua le sorgenti, le risorgive, la fascia di risorgiva e le bassure in conformità al PTCP 2010.

Directive

43. Il PI dispone specifica normativa finalizzata alla tutela e valorizzazione ambientale e alla difesa del suolo, attraverso interventi di:

- a) Progettazione ambientale/paesaggistica.
- b) Miglioramento ed ampliamento della Rete ecologica.
- c) Incentivazione di tecniche e colture agricole a impatto ridotto.
- d) Didattico/divulgativi e di promozione turistica.

44. Nelle aree caratterizzate dalla presenza dell'acquifero indifferenziato (presenza di falda superficiale in ambito di risorgive) il PI dovrà prevedere una specifica normativa in ordine al divieto di realizzare opere interrato.

Prescrizioni

45. Nell'area occupata dalle risorgive attive (risorgenza e ripe) ed entro una fascia di 50 metri da essa, è vietato qualsiasi intervento, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale della risorsa, dell'indice di funzionalità o comunque alla sua manutenzione, dovendo in ogni caso essere salvaguardato il pubblico accesso alla risorsa. A tal fine, entro la fascia di 50 metri dalla risorgiva sono in ogni caso consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica; l'accessibilità dovrà comunque garantire il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema. Sono comunque garantiti interventi di manutenzione delle reti esistenti.

46. Salvo quanto disposto dal precedente comma, nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva, e per una fascia di m 150, computati a partire dal ciglio superiore delle ripe, qualsiasi intervento edilizio deve attestare con specifica relazione la mancanza di effetti pregiudizievoli sullo stato ottimale o l'indice di funzionalità della risorsa.

Art. 10 Le invarianti di natura storico-monumentale

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

- a) Centri storici,



- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Edifici storico testimoniali,
- d) Manufatti di archeologia industriale,
- e) Rischio archeologico,
- f) Centuriazione Romana.

Direttive

2. In funzione dell'analisi propedeutica alla definizione degli interventi ammissibili negli ambiti di cui al comma precedente, il PI dovrà prevedere procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto di intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al riconoscimento dei valori culturali, da una indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e non, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici ed ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare, almeno per motivabile attendibilità congetturale, caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine. Su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento. L'indagine di cui a questo comma è effettuata sulla base delle schede di analisi proposte nell'allegato "M" alla Relazione di Piano del PTCP 2010.

CENTRI STORICI

Direttive

3. Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

4. Costituiscono invariante l'agglomerato insediativo storico, gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc), nonché le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non manifestando le medesime caratteristiche di una formazione remota, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

5. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, 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.

6. Il recupero e la riqualificazione dei centri storici, la dotazione dei necessari servizi pubblici deve avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- a) Nei *centri storici*, caratterizzati dalla presenza di corti ed edifici rurali raccolti intorno ad un nucleo monumentale (Ville storiche, chiese e spazi collettivi) e distesi lungo la viabilità principale, la conservazione della morfologia storica, dei valori architettonici e testimoniali dei singoli edifici e spazi pubblici e privati deve avvenire assicurando la riconoscibilità del contesto storico rispetto il tessuto urbano più recente garantendo un rapporto diretto sia dal punto di vista percettivo, sia formale con gli spazi aperti della campagna.
- b) *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 il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale.
- c) *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.
 - d) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato.* Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi.
 - e) *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.
 - f) *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.
 - g) *Corsi d'acqua.* Riqualficazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.
 - h) *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.
7. 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 14, 15, 16, 17, 18 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;
 - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.



8. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 7 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
9. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.
10. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.
11. 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

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

Categoria 1

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



Categoria 2

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

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



Categoria 3

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

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

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

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

Categoria 5

18. 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

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



Direttive

20. 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

21. 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 ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

22. 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.

23. 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

24. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale e le destinazioni d'uso compatibili.

Direttive

25. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 7-11.

Prescrizioni

26. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12-18.

MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

27. Il PAT individua i manufatti di archeologia industriale presenti nel territorio.

Direttive

28. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 7-11.



Prescrizioni

29. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12-18.

RISCHIO ARCHEOLOGICO

30. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
453	Castelminio	Tombe

Direttive

31. Il PI degli interventi definisce 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.

32. Il PI dispone apposita disciplina finalizzata ad assicurare per gli interventi di trasformazione di usi, funzioni, attività attuati in prossimità dei beni:

- a) la redazione di piani e programmi attuativi unitariamente e contestualmente estesi ad ogni area caratterizzata da rischio archeologico, e ai relativi dintorni;
- b) la prioritaria destinazione ad usi, funzioni ed attività di fruizione turistica, da connettere mediante percorsi e stazioni e complessivamente nei modi di cui al piano territoriale turistico;
- c) la tutela degli stati positivi delle preesistenze, la riqualificazione degli stati negativi, attribuzioni di nuovi significati culturali alle preesistenze culturalmente insignificanti, con graduale delocalizzazione delle consistenze edilizie improprie.

Prescrizioni

33. 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.



CENTURIAZIONE ROMANA

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

Direttive

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

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità poderale ed interpoderale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
- c) conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana.
- d) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
- e) mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

CAPO III LE FRAGILITÀ

Art. 11 Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei a condizione e terreni non idonei, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

2. Il territorio comunale è situato nella fascia delle risorgive, dove la falda freatica è sub-affiorante. In questa classe sono rappresentati i terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie, in modo particolare a causa della falda freatica sub-affiorante. La complessità delle condizioni è crescente dalle zone contrassegnate dalla lettera a) a quelle d).



Direttive

3. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

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

4. Le situazioni di criticità più evidenti nel territorio sono quelle legate all'assetto idrogeologico e idraulico, dove sono presenti aree esondabili e falda freatica sub-affiorante. I PI, sulla base di analisi tecniche puntuali, geologiche e idrogeologiche, potranno ridefinire il perimetro delle aree attraverso un'appropriata documentazione geologica da allegare.

5. Questa classe di compatibilità viene suddivisa in quattro sottocategorie successivamente definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: in aree con falda sub-affiorante, a morfologia relativamente elevata (dossi) e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi, talora in alternanza a lingue o lembi di depositi sabbioso-ghiaiosi in



corrispondenza dei dossi fluviali. Possono essere presenti intercalazioni argillose.

Prescrizioni

- I nuovi interventi richiedono una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geotecniche dei litotipi. L'indagine geologica è finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; stimandone caso per caso lo spessore.
 - All'interno di queste aree, nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano un'adeguata caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione e di determinare la situazione idrogeologica in relazione al piano di posa delle fondazioni.
 - La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera; i rapporti idraulici presenti tra eventuali falde diverse; conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.
 - Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc...), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.
- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b):* aree con falda sub-affiorante, a morfologia relativamente depressa (bassure) e costituite in prevalenza da depositi argillosi. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi argillosi e limosi, in corrispondenza di bassure e aree in generale relativamente più depresse.

Prescrizioni

- Le mediocri caratteristiche geotecniche, soprattutto degli strati più superficiali, rendono necessaria un'approfondita



conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi, soprattutto in presenza di argille organiche, che possono costituire un'ulteriore insidia per interventi edilizi o infrastrutturali.

- Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche. Nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è necessaria la realizzazione di sondaggi con esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
 - La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata.
 - Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
 - La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.
 - Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le succitate disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008.
- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c):* aree con falda sub-affiorante e a rischio di esondazione. Le condizioni indicate nelle aree di tipo b) – contraddistinte da frequente alternanza litologica e modeste caratteristiche geotecniche - sono aggravate dal rischio



di esondazione segnalato dagli studi e dalle rilevazioni sul campo da parte degli enti pubblici preposti alla salvaguardia, alla protezione e alla vigilanza idraulica del territorio.

Prescrizioni

- Valgono tutte le disposizioni previste per il tipo b), con particolare attenzione alle zone di bassura morfologica e con permeabilità dei terreni vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec: la bassa capacità del terreno di assorbire le acque superficiali va pertanto considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici.
 - Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni e prescrizioni contenute nel paragrafo seguente di questa relazione, a proposito delle aree soggette a dissesto idrogeologico per esondazione o periodico ristagno idrico.
 - Si richiamano, inoltre, le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.
 - Per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c., l'assetto idrogeologico e la pericolosità idraulica rendono necessaria l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrato.
- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d):* aree con falda sub-affiorante e in corrispondenza di ex-cave ripristinate. Corrispondono alle aree occupate nel passato da cave, ripristinate o variamente colmate negli anni '80 del '900.

Prescrizioni

- In sede di PI, deve essere effettuato un idoneo approfondimento che accerti i materiali utilizzati per il colmamento, verificando l'eventuale utilizzo di materiali di rifiuto².
- Sono necessarie verifiche geologico-geotecniche a causa dell'indeterminatezza dei materiali utilizzati per la sistemazione.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

6. In corrispondenza delle aree caratterizzate da falda freatica affiorante, è preclusa l'edificazione. È ammessa la realizzazione di opere di salvaguardia idraulica e reti infrastrutturali solo nel caso in

² Adeguamento a seguito prescrizione parere Istruttorio delle Provincia di Treviso.



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 DI RISORGIVA

1. In tutto il territorio comunale, la falda freatica è molto superficiale e compresa fra 0 e -2 m dal piano campagna e la sua emergenza possibile. Anche se una generale tendenza al progressivo deprimersi della falda ha ridotto le zone di emergenza, l'intero territorio di Resana è considerato interno alla fascia delle risorgive. Inoltre, nelle aree morfologicamente depresse, lungo le scoline e i fossi, emerge la falda.

Prescrizioni

2. In queste aree devono essere attivate tutte le misure atte a mantenere una situazione di equilibrio idrogeologico ed evitare il depauperamento della falda, attraverso il controllo dei punti privati di captazione da falde superficiali. La vulnerabilità è particolarmente elevata e sono da incentivare tecniche e colture agricole a impatto ridotto. In sede di PI dovrà essere verificato l'andamento della soggiacenza con idonee misure freatimetriche finalizzate a stabilire la profondità di falda³.

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

3. Il Piano evidenzia le "aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua" che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento. Tali aree sono state perimetrate in vario modo e classificate come "a rischio idraulico" da parte dei consorzi di bonifica competenti, del PAI dell'Autorità di Bacino Alto Adriatico, del PTCIP della Provincia di Treviso e della Regione del Veneto attraverso l'Unità Periferica del Genio Civile di Treviso. Vari interventi idraulici sono progettati e attuati nei bacini idrografici che interessano il territorio in questione. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di eventuali nuove opere di salvaguardia idraulica del territorio sul medio-lungo periodo, i PI devono prevedere indagini idraulico-geologiche per aggiornare la situazione.

³ Adeguamento a seguito prescrizione parere Istruttorio delle Provincia di Treviso.



Prescrizioni

4. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. In ogni caso, per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c., sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrate. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 6.

NORME DI TUTELA IDRAULICA

Directive

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

a) Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni

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

b) Superfici impermeabili

- a) 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).
- b) 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*
- a) prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
 - b) 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*
- a) 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.
- e) *Reti fognarie*
- a) Il PI dovrà prevedere per le aree di nuova urbanizzazione reti fognarie di tipo separato, anche nelle parti in cui siano da prevedere modificazioni o rifacimenti dei sistemi preesistenti, garantendo procedure di verifica idraulica del dimensionamento delle reti di drenaggio delle acque meteoriche secondo adeguati criteri scientifici e tecnici, comprensive anche della verifica del funzionamento idraulico della rete idrografica recipiente tenendo conto oltre che dei contributi naturali alla formazione dei flussi di portata, anche degli apporti di tutte le reti immissarie di fognatura, esistenti o previste.

Prescrizioni

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

- b) la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- c) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- d) 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;
- e) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
 - f) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

7. È obbligatorio richiedere al Consorzio di Bonifica il parere idraulico per gli interventi di nuova lottizzazione, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantire la continuità, ecc.).

8. È ammessa la possibilità di delocalizzare i fabbricati esistenti in aree a rischio idraulico elevato, prevedendone la ricostruzione in zone sicure, utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica.

9. In caso di nuova urbanizzazione il volume specifico di compensazione, in assenza di studi idraulici dettagliati, non dovrà essere inferiore a 300 m³/ha per aree urbanizzate a fini residenziali o 500 m³/ha per aree urbanizzate a fini artigianali/industriali.

10. Nel progetto esecutivo degli edifici e delle reti di raccolta delle acque meteoriche, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti dovranno trovare riscontro le prescrizioni di cui al punto 7), lettere da a) a l) del Parere del Consorzio di Bonifica Piave, n. 11075 del 12 settembre 2011, prot. 10436. Si applicano altresì le prescrizioni di cui al Parere del Consorzio di Bonifica Piave, n. 10135 del 26 luglio 2012, prot. 8370⁴.

⁴ Adeguamento a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Piave.



CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

Art. 13 Le azioni strategiche

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

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

Direttive

2. Il PI:

- a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative;
- b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 20 e 21.
- 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 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:
 - 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,
 - la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.



- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 .
- g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

Prescrizioni

3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili». Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP 2010. Il PI ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti ed i modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP 2010. In ogni caso, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT e del corrispondente primo PI, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.

4. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti a destinazione produttiva confermata». Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese negli ambiti a destinazione produttiva confermata - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, magazzini, depositi e simili - all'interno di esse, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica.

5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua altresì un «ambito di localizzazione delle medie strutture di vendita». 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 prevista la differenziazione dei flussi veicolari relativi alle attività commerciali (da localizzare nel fronte verso la Via Roma – SR 308) e quelle produttive. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in



ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

EDIFICAZIONE DIFFUSA

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

- a) riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- b) adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- c) frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

7. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo - strategico 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.

I perimetri degli ambiti a edificazione diffusa dovranno essere attentamente verificati in sede di Piano degli Interventi al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale⁵.

Directive

8. 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:

- a) l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- b) l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- c) 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;
- d) 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;
- e) la definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona non inferiore a m. 8 lungo i margini dei nuclei residenziali;

⁵ Adeguamento alla prescrizione n. 14 del Parere della Commissione Regionale VAS



- f) 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;
- g) 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. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni tipologiche e costruttive di cui al successivo Art. 15 comma 9.

9. 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.

10. 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.

11. Il PI potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo mediante apposita scheda o piano guida per ciascun borgo o nucleo residenziale:

- a) le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
- b) i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- c) i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.), precisando 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 ed assicurando che una quota di nuova edificazione provenga da credito edilizio derivante da demolizioni di edifici disseminati in territorio agricolo, in conformità al successivo Art. 17 comma 2 lettera c);

- d) le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT;
- e) le misure di compensazione e mitigazione ambientale in relazione ai tipi di intervento, prevedendo l'obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari alla superficie coperta del nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

12. 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:

- a) presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- b) superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;
- c) indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³/m²;
- d) rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
- e) 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;
- f) all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- g) dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;
- h) per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di jus ædificandi derivante da credito edilizio, ovvero



localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo;

- i) 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.

13. 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 e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10 .

14. 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 IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

15. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Direttive

16. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana il PI indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

17. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,



- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ TERRITORIALE

18. Il PAT, perseguendo la finalità di riqualificare porzioni del territorio soggette ad alterazione da attività estrattiva, individua alcune aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale.

Directive

19. Per tali siti il PI definisce le modalità di recupero e riqualificazione ambientale da attuarsi mediante un Piano di Sistemazione Ambientale volto a coordinare e promuovere quegli interventi in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. **In particolare:**

- Dovranno intendersi, quali presupposti per la definizione di «aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale» ai sensi dell'art. 13, commi 18 e 19, le seguenti caratteristiche:
 - attuale presenza d'acqua e/o di depressione con specchio d'acqua rispetto al piano campagna;
 - attuale assenza di coltivazione in essere, di qualsiasi specie;
 - attuale potenziale rischio di inquinamento della falda;
- Il Piano degli interventi dovrà verificare, in base alle condizioni di fatto, se in ogni singola area già individuata sussistano effettivamente i presupposti alla base della esigenza di riqualificazione e miglioramento e se persista, conseguentemente, l'opportunità di applicare, in tutte le suddette zone, gli strumenti di cui al presente comma.
- Il Piano degli interventi dovrà verificare se vi siano nel territorio, oltre alle zone già individuate, anche altre porzioni di territorio, in passato soggette ad attività estrattive, che meritino o necessitino di rientrare nella definizione di «aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale» ai sensi dell'art. 13, commi 18 e 19, presentando le caratteristiche di cui alla precedente lettera a)⁶.

⁶ Adeguamento a seguito accoglimento osservazione n. 55.



AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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

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

Direttive

21. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti mediante ampliamento e/o demolizione con ricostruzione non sono ammesse destinazioni d'uso produttive. **L'attuazione dovrà essere preventivamente assoggettata ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità⁷.**

LIMITI FISICI ALL'ESPANSIONE

22. Il PAT individua i limiti fisici all'espansione 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

23. I limiti fisici all'espansione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto.

Prescrizioni

24. All'esterno dei limiti fisici all'espansione sono ammessi unicamente gli interventi di cui al successivo comma 31.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

25. Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e

⁷ Adeguamento alla prescrizione n. 6 del Parere della Commissione Regionale VAS



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.

Direttive

26. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
 - le specifiche zone territoriali omogenee,
 - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
 - le specifiche carature urbanistiche,
 - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
 - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Prescrizioni

27. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici all'espansione. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi. In tutte le aree produttive è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora attuate in relazione al miglioramento complessivo dell'area produttiva (infrastrutture, qualità insediativa, mitigazione ambientale).

28. 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 aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma 30. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .



29. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 28, 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 30. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .

30. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004, in cui una quota *jus ædificandi* ammesso dal PI nel campo d'intervento potrà derivare da credito edilizio. 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. Qualora l'accordo di pianificazione preveda il soddisfacimento dell'interesse pubblico mediante la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione, ai sensi del successivo Art. 16 comma 3 lettera f), nella localizzazione dello *jus ædificandi* si potrà prescindere dal credito edilizio.

31. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici all'espansione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 15 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

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

32. 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.

Directive

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

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;



- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
 - c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
34. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:
- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
 - b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - d) eliminazione delle barriere architettoniche.
35. Il PAT prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:
- ATO 2 Scuola dell'obbligo, Impianti sportivi non agonistici, Giardino pubblico di quartiere, Parco urbano, **formazione di idonea piazza pubblica adeguatamente arredata, nell'ambito di Piazza De Gasperi⁸.**
 - ATO 3 Impianti sportivi non agonistici, Giardino pubblico di quartiere, Parco urbano.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

36. Il PAT non prevede la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate all'interno del territorio comunale, in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della l.r. 11/2004.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

37. 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.

⁸ Adeguamento a seguito accoglimento osservazione n. 59.



Direttive

38. 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.

39. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Le attività produttive eventualmente collocate nei corridoi ecologici e nelle aree di completamento della rete ecologica, come definite al precedente Art. 9, sono classificate come attività da trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

40. 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.

41. 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.

42. 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, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m². È fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari al cinquanta per cento della superficie coperta dal



nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

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

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

Directive

44. 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 42;
- 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 45 - 48;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

Prescrizioni

45. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, 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.



46. 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 completamento della rete ecologica, 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, 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 negli ambiti a destinazione produttiva confermata di cui al precedente comma 4 o in aderenza agli stessi, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale e 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 ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m² comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 42. È fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari al cinquanta per cento della superficie coperta dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Direttive

49. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, fino ad un massimo del 40% della superficie netta di pavimento prevista nelle singole zone per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale.

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



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

Prescrizioni

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.

AREE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Prescrizioni

52. Non è ammessa la localizzazione di impianti a rischio di incidente all'interno del territorio comunale, in conformità all'art. 77, comma 4 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, per la vicinanza dell'area industriale già definita ampliabile dal medesimo PTCP 2010 alle aree di completamento della rete ecologica ed alle aree di connessione naturalistica (Buffer zone).



Art. 14 Il sistema relazionale

Direttive

NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

1. Il PAT indica il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Resana (bypass del centro di Resana), che potrà essere opportunamente precisato in sede di progetto preliminare e/o esecutivo, senza che ciò comporti variante al PAT.

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.

Art. 15 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. In conformità all'art. 43 della LR 11/04 il PAT individua:
 - a) gli edifici con valore storico-testimoniale;
 - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
 - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Direttive

2. Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:
 - a) Gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
 - b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1 nonché alle direttive prescrizioni e vincoli relative alle invariants di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 ;
 - c) gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
 - d) gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli



ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica.

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

Prescrizioni

4. Nelle aree «aree agricole integre e di pregio» comprese entro i «limiti fisici alla nuova edificazione» definiti dal PAT con riferimento



alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 8 lettera e) commi 19 e 20. Nelle «Aree agricole integre e di pregio» nonché nelle aree della rete ecologica (Corridoi ecologici, Aree di completamento, Stepping Stone) non è ammessa la realizzazione di serre fisse.

5. Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui ai commi 25 e 26 del precedente Art. 10

6. 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), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 9.

7. 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 delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di mq. 150 di Superficie netta di pavimento.
- 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 9. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei mq 150 di Superficie netta di pavimento è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 17 comma 12.

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

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

- d) 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;
 - e) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
 - f) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
 - g) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
 - h) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
 - i) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
 - j) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
 - k) 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 ed idrogeologico.
- l) la nuova edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.), salvo motivata impossibilità.

Vincoli

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



CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Art. 16 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
 - ambiti di perequazione urbanistica,
 - ambiti di perequazione urbanistica integrata,
 - ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
 - a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
 - b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
 - c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
 - d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:
 - *fisici*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
 - *ambientali*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
 - *paesaggistici*: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;



- *territoriali*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
 - *architettonici*: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
 - *strategici*: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.
- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.
 - b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
 - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,



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

Art. 17 Credito edilizio

Direttive

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

Prescrizioni

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

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;
- c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
- d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.



4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici e del rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal PAT.

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

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione produttiva o assimilata a quella produttiva, della superficie lorda di pavimento prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PAT e non ancora realizzata nelle aree che il PAT medesimo ha classificato come aree di riqualificazione e riconversione, detratta la superficie netta di pavimento localizzata all'interno dell'area medesima in conformità ai nuovi indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti.

9. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 30% dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

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

10. Il PAT ha individuato le principali opere incongrue presenti nel territorio comunale, classificandole come ambiti di riconversione e ricomposizione. Il PI potrà individuare ulteriori opere incongrue



definendo 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) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo.

11. 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 .

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

Volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			Tutta
da mc	600	a mc	1200	70%
da mc	1200	a mc	2400	60%
da mc	2400	a mc	4.800	50%
da mc	4.800	a mc	9.600	40%
oltre mc	9.600			30%

13. Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 10%. **Ai fini della determinazione del Volume iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quello degli edifici con destinazione residenziale, il 60% di quello degli edifici pertinenti agli edifici residenziali, e il 40% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo⁹.**

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

⁹ Adeguamento a seguito accoglimento osservazione n. 60.



INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche 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.

Prescrizioni

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

- a) sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
- b) georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.) stabilendo criteri uniformi per le future pose.

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 17 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 20 comma 23 il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno



dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 19 commi 5-9.

5. L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della lr. 11 2004.

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

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

- c) il recupero dei centri esistenti, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- d) la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- e) il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- f) idonea dotazione di reti tecnologiche,



- g) assenza di inquinamento elettromagnetico.
- h) la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale.
- i) la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese.
- j) la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

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

- k) corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- l) qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

9. Il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale **denominata Piano delle acque¹⁰**, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale. 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. **Il Piano delle acque dovrà identificare le aree idonee alla realizzazione di bacini di espansione ovvero all'estensione di quelli esistenti, al fine di provvedere, di comune accordo tra Amministrazione Comunale e Consorzi di Bonifica, alla progettazione di interventi finalizzati alla difesa idraulica delle aree contermini¹¹.**

10. 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

¹⁰ Adeguamento a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

¹¹ Adeguamento a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Piave.



definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida riportate nell'elaborato i) "Studio di Compatibilità idraulica" di cui al comma 1 del precedente Art. 2 .

11. 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. **In particolare, il PI dovrà prevedere che le nuove urbanizzazioni realizzino gli interventi di mitigazione e compensazione idraulica contenuti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT¹².**

¹² Adeguamento a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.



12. Relativamente agli areali di trasformazione identificati nella Relazione Idraulica, si prescrive quanto segue:

- a) ASSEVERAZIONI: preso atto, in questa fase, dell'asseverazione di non necessità di redazione di una VCI, resta inteso che qualora gli interventi "asseverati" prevedano la demolizione/ricostruzione di edifici/strutture esistenti, dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico come se l'intervento edificatorio fosse di nuova realizzazione, imponendo pertanto i parametri indicati nel capitolo 9.2 della Relazione Idraulica.
- b) INVARIANZA IDRAULICA: fermi restando i volumi d'invaso specifici indicati nella Relazione Idraulica, in sede di PI, o comunque in fase di Progettazione dei singoli interventi, dovranno essere riverificati i "coefficienti di deflusso post-operam" e, se maggiori di quelli indicati, dovranno essere ricalcolati i Volumi d'invaso compensativi, imponendo i parametri indicati nel capitolo 9.2 della Relazione Idraulica; relativamente agli areali n. 32 e n. 33, si prescrive che il coefficiente di deflusso da utilizzare per il calcolo dei volumi d'invaso compensativi, sia imposto a 10 l/sec per ha, al fine di garantire, in fase di riqualificazione urbanistica e ambientale, un miglioramento idraulico delle aree in trasformazione rispetto allo stato attuale.
- c) Per tutti gli ambiti di trasformazione, il PI dovrà:
 - definire nel dettaglio i sistemi da adottare per la laminazione delle maggiori portate generate dai nuovi interventi edificatori;
 - identificare il percorso delle acque meteoriche provenienti dall'ambito oggetto di urbanizzazione fino al recapito nel primo ricettore demaniale¹³.

¹³ Adeguamento a seguito prescrizione parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.



13. Il Piano degli interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con quelli con carattere di perequazione ambientale previsti in ambito rurale¹⁴.

Art. 19 Disposizioni particolari

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. 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 alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
3. A seguito dell'approvazione del PAT i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:

4. 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 all'interno, secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione), di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1.

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

¹⁴ Adeguamento alla prescrizione n. 15 del Parere della Commissione Regionale VAS



			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:

5. 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.

6. 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	A1	indice di qualità naturale	Comune	Triennale
	A2	indice di qualità ambientale	Comune	Triennale
	A3	indice di qualità territoriale	Comune	Triennale
Territoriale	T1	miglioramento della qualità urbana	Comune	Annuale
	T2	riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
	T3	edifici puntuali	Comune	Annuale
	T4	superficie agricola	Comune	Annuale
Sociale	S1	superficie insediativa	Comune	Annuale
	S2	densità abitativa	Comune	Annuale
	S3	standard a servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	P1	indice di valore paesaggistico degli itinerari storici e paesaggistici	Comune	Triennale
	P2	indice di valore paesaggistico dei contesti figurativi	Comune	Triennale



INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Aria	CO2		ARPAV	annuale
	CO2		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
Rifiuti	rifiuti prodotti		ARPAV	annuale
	rifiuti destinati a raccolta differenziata		ARPAV	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		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



7. 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.

8. 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.

9. 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

10. In attesa che venga redatto da parte della Regione il Piano Regionale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso (PRPIL), il Piano degli Interventi dovrà contenere una disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso e all'incremento del risparmio energetico conforme ai criteri di cui alla L.R. 22/97 e ai criteri riportati nell'allegato "Z" alla relazione del PTCP 2010, 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.

DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEI RISCHI DA RADON

11. Il PI verifica l'eventuale presenza di aree a rischio d'inquinamento da Radon e prevede le corrispondenti misure per la bonifica degli edifici eventualmente interessati e per le nuove edificazioni.

DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI PROTEZIONE ACUSTICA

12. In prossimità dei centri abitati il PI prescrive per le nuove strade extraurbane principali, ed ogni altra individuata a tal fine, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee ad ottenere il rispetto dei limiti di intensità sonora al di là di esse.

13. Le barriere di protezione acustica possono venir considerate misure di mitigazione e compensazione ambientale ai fini di quanto disposto in merito ad esse dal P.T.C.P. 2010.

14. Gli interventi a protezione dall'inquinamento acustico sono assoggettati a valutazione da parte della CTPA anche se d'iniziativa pubblica e qualora riferiti a strutture viarie devono essere condotti con gli stessi criteri in modo da presentare infrastrutture di caratteri analoghi in tutto il territorio provinciale. A tal fine la predisposizione degli interventi e dei corrispondenti progetti dovrà essere concertata con la Provincia.

15. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi¹⁵.

¹⁵ Adeguamento alla prescrizione n. 16 del Parere della Commissione Regionale VAS



TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenza, ed attività assimilate alla residenza
 - b) ricettivo
 - c) produttivo commercio/direzionale/servizi
 - d) agro-produttivo
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza, m³ **390.000**, di cui:
 - Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a m³ **195.000**;
 - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a m³ **195.000**.
 - b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari non sono previste nuove aree di espansione; è prevista la riqualificazione morfologica e la riconversione di alcuni ambiti, in conformità alla disciplina del PAT, per complessivi 15,6 ettari, mentre è prevista la riconversione funzionale di circa 46,9 ettari.
5. 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 RESIDENZIALE DI CIASCUN AMBITO
TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI
DAL PAT

6. Per la residenza, in particolare:
 - il P.I. potrà aumentare o diminuire la Superficie netta di pavimento aggiuntiva totale assegnata ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
 - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 m² di S.n.p. per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
7. 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 visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
8. 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 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 allo PI.
9. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione 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.
10. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.



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

11. 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.

12. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

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

13. 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.

14. 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. 24, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 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.



16. 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.

17. 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 di intervento.

18. 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.

19. 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.

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

UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

21. 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: **1817,81** ettari
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **2499,05** ettari
- Rapporto SAU/STC = $1817,81 / 2499,05 = 72,74\% < 61,30\%$
- Zona agricola massima trasformabile = $1817,81 \times 1,3\% = 23,63$ ettari

22. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **2,36**



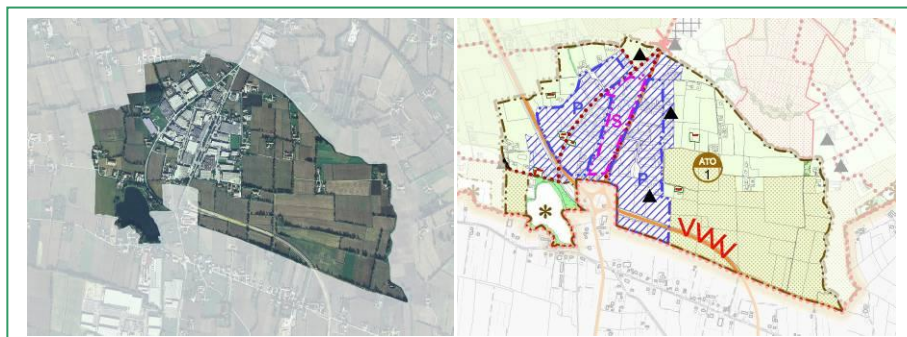
ettari (pari al 10% di 23,63), per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per la localizzazione del credito edilizio maturato ai sensi del precedente Art. 17 .

23. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile. 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. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale determinato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente al momento dell'adozione del PAT.



Art. 21 ATO n. 1 Zona industriale



1. DESCRIZIONE

L'ambito è caratterizzato dalla presenza della maggiore area industriale del comune, attraversata dalla SR 307 (Via Roma) – che conferisce al sito una potenziale vocazione commerciale - e disposta in adiacenza alla nuova SR 308. Tuttavia, la vicinanza del fiume Marzenego, nonché gli spazi agricoli caratterizzati dalla morfologia dei campi chiusi, ricchi di siepi e fasce tampone conferiscono all'ambito un rilevante valore ambientale che viene tutelato dal PAT, promuovendone il paesaggio, e salvaguardando le aree agricole di pregio.

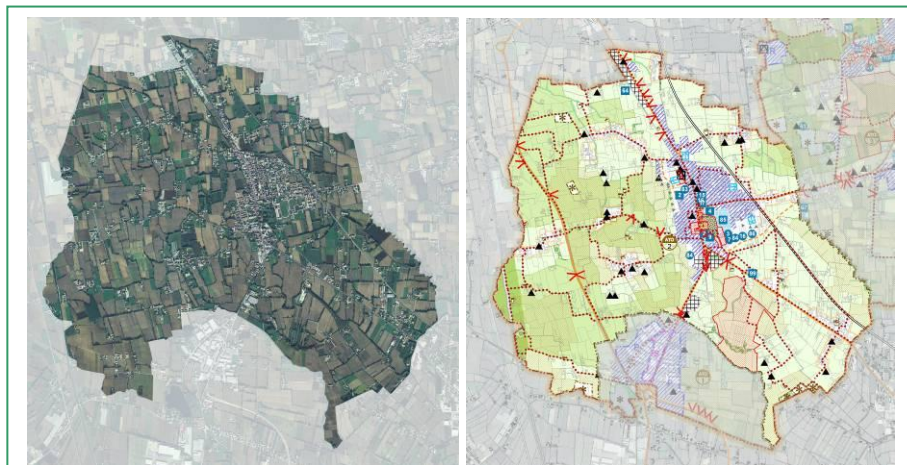
2. DIMENSIONAMENTO

2.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	381	-	5	386
Volume aggiuntivo mc	-	-	1.000	1.000
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	0	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-



Art. 22 ATO n. 2 Resana



1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende il centro abitato di Resana, nonché le aree periurbane, di frangia ed agricole comprese tra il corso fluviale del Muson dei Sassi e quello del Dese. L'abitato si distende tra la dorsale viaria principale - SR 245 (Via Castellana) - e la ferrovia Venezia – Castelfranco. Le azioni strategiche definite dal PAT prevedono la riconversione delle attività produttive già localizzate lungo Via Castellana e il completamento del sistema dei servizi pubblici, sportivi, scolastici, mediante il rafforzamento della polarità posta a sud dell'abitato.

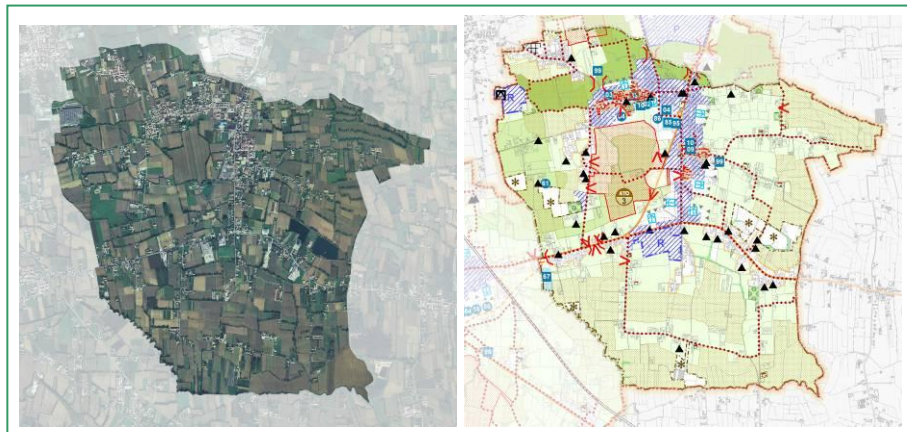
2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	4.954	300	767	6.021
Volume aggiuntivo mc	-	45.000	115.000	160.000
mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	6,92	6,53	20,00	-
mq/abitante di standard secondari	33,72	31,80	30,00	-
mq/abitante di standard	40,65	38,33	50,00	-
standard primari totali mq	34.302	34.302	86.111	120.413
standard secondari totali mq	167.065	167.065	13.555	180.620
standard totali mq	201.367	201.367	99.667	301.033



Art. 23 ATO n. 3 Castelminio – San Marco



1. DESCRIZIONE

Comprende entrambi i centri abitati di Castelminio e San Marco, e le corrispondenti aree agricole, delimitate dal corso dei Fiumi Dese e Zero. Ai nuclei abitati raccolti lungo Via Montello (SP 19) e Via Kennedy, fanno da contrappunto i numerosi insediamenti diffusi dislocati lungo la viabilità principale e secondaria. Il PAT prevede il rafforzamento dei due principali centri abitati, con un rafforzamento dei servizi pubblici comuni – istruzione, sportivi, ricreativi – e la tutela degli spazi aperti di valore ambientale (corsi d’acqua) archeologico (le Motte di Castelminio e relativo contesto figurativo) e paesaggistico, nonché delle aree agricole integre.

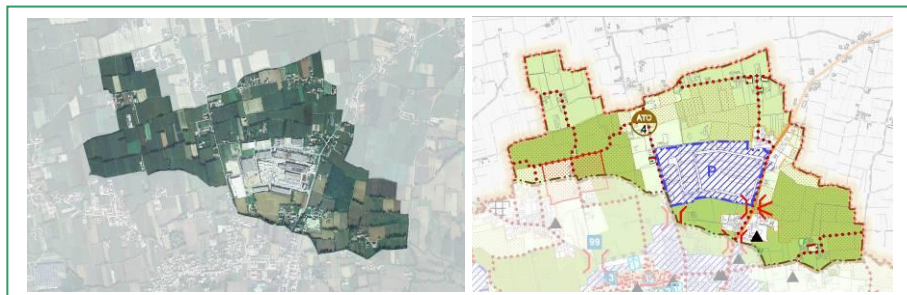
2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	3.927	1.000	493	5.420
Volume aggiuntivo mc	-	150.000	74.000	224.000
mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	5,56	4,43	20,00	-
mq/abitante di standard secondari	41,83	33,34	30,00	-
mq/abitante di standard	47,39	37,77	50,00	-
standard primari totali mq	21.822	21.822	86.585	108.407
standard secondari totali mq	164.267,00	164.267	- 1.657	162.610
standard totali mq	186.089	186.088	84.928	271.017



Art. 24 ATO n. 4 Zero



1. DESCRIZIONE

Al rilevante valore ambientale dell'ambito fa da contrappunto un'estesa zona industriale, caratterizzata da un'ampia porzione ora dismessa. Il PAT evidenzia il corridoio ecologico del fiume Zero, che delimita l'ambito, ed il contesto figurativo della corrispondente sorgente. D'altra parte, la tutela del paesaggio agricolo, delle zone integre e di pregio, e strettamente associata ad un'efficace azione di recupero e riconversione della parte produttiva ora non utilizzata.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	238	-	25	263
Volume aggiuntivo mc	-	-	5.000	5.000
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	0	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-