

# COMUNE DI GAIARINE

## Provincia di Treviso

# P.A.T.

## 1° VARIANTE

Elaborato



Scala

Aprile  
2019

## Norme Tecniche di Attuazione

ADOTTATO il 27.12.2018 con Delibera CC n. 41

IL SEGRETARIO

APPROVATO il 09.04.2019 con Delibera CC n. 5

IL SINDACO

**PROGETTISTA**  
Arch. Dino De Zan

**VALUTAZIONE AMBIENTALE**  
Urbanista Marco Carretta

**COLLABORATORI**  
Urbanista Patrizio Baseotto

**DIRETTORE TECNICO**  
Arch. Marco Pagani



**SINDACO**  
Mario Cappellotto

**SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Paolo Orso

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

<i>Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO</i>	3
<i>Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO</i>	3
<i>Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO</i>	4
<i>Articolo 4 - CONTENUTI PREVALENTI</i>	5
<i>Articolo 5 - TEMATISMI TRATTATI DAL P.A.T.I.</i>	5

## **TITOLO II NORME DI TUTELA**

<i>Articolo 6 - VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. 42/2004</i>	8
<i>Articolo 7 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004</i>	8
<i>Articolo 8 - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003</i>	9
<i>Articolo 9 - CENTRI STORICI</i>	10
<i>Articolo 10 - COMPATIBILITÀ IDRAULICA</i>	12
<i>Articolo 11 - ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	14
<i>Articolo 12 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	15
<i>Articolo 13 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO</i>	16
<i>Articolo 14 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO</i>	16

## **TITOLO III INVARIANTI**

<i>Articolo 15 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE</i>	18
<i>Articolo 16 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA</i>	18
<i>Articolo 17 - INVARIANTI DI NATURA ARCHEOLOGICA</i>	19

## **TITOLO IV FRAGILITÀ**

<i>Articolo 18 - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA</i>	21
<i>Articolo 19 - AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO</i>	24
<i>Articolo 20 - AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA</i>	24
<i>Articolo 21 - ZONA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI</i>	25

## **TITOLO V TRASFORMABILITÀ**

<i>Articolo 22 - GENERALITÀ</i>	26
<i>Articolo 23 - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	29
<i>Articolo 24 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE</i>	30

## **VA – AZIONI STRATEGICHE**

<i>Articolo 25 - SISTEMA PRODUTTIVO</i>	35
<i>Articolo 26 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</i>	36
<i>Articolo 27 - AMBITI AGRICOLI DA SOTTOPORRE A RIORDINO</i>	38
<i>Articolo 28 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE</i>	40
<i>Articolo 29 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANE O AMBIENTALI</i>	40
<i>Articolo 30 - OPERE INCONGRUE</i>	43
<i>Articolo 31 - ELEMENTI DI DEGRADO</i>	44
<i>Articolo 32 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO</i>	44
<i>Articolo 33 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA</i>	46
<i>Articolo 34 - INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE DI MAGGIOR RILEVANZA</i>	46

## ***VB – VALORI E TUTELE***

<i>Articolo 35 - VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE</i>	46
<i>Articolo 36 - CONTESTI FIGURATIVI</i>	47
<i>Articolo 37 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE</i>	47

## ***TITOLO VI EDIFICABILITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO***

<i>Articolo 38 - TUTELA E TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE</i>	49
<i>Articolo 39 - INDIRIZZI SULLE NUOVE EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA</i>	50

## ***TITOLO VII STRUMENTI PER UN SVILUPPO SOSTENIBILE***

<i>Articolo 40 - DEFINIZIONI E CRITERI GENERALI PER L'ADOZIONE DI PROCEDIMENTI DI TIPO PEREQUATIVO</i>	52
<i>Articolo 41 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E AREE DI TRASFORMAZIONE</i>	52
<i>Articolo 42 - PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E PEREQUAZIONE URBANISTICA</i>	53
<i>Articolo 43 - COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI</i>	54
<i>Articolo 44 - MISURE DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE</i>	56
<i>Articolo 45 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)</i>	58
<i>Articolo 46 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PROCUTTIVE DI CUI AL DPR 160/2010</i>	59

## ***TITOLO VIII SALVAGUARDIA***

<i>Articolo 47 - ATTUAZIONE DEL P.A.T.</i>	61
<i>Articolo 48 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</i>	61
<i>Articolo 49 - MISURE DI SALVAGUARDIA</i>	61
<i>Articolo 50 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.</i>	62
<i>Articolo 51 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA VAS</i>	63
<i>Articolo 52 - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO</i>	65
<i>Articolo 53 - NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C. ADOTTATO</i>	66
<i>Articolo 54 - RAPPORTI CON IL P.A.T.I.</i>	66
<i>Articolo 55 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE</i>	66

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO**

Le presenti norme del Piano di Assetto del Territorio (d'ora in poi P.A.T.), in osservanza al dettato della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale, integrano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.A.T.I. e indirizzano i contenuti del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.), individuando a tal fine le relative misure di tutela e di salvaguardia.

Gli articoli seguenti individuano il loro specifico oggetto con riferimento a quanto descritto nelle cartografie di piano.

La Relazione di Progetto costituisce strumento primario di interpretazione delle presenti norme di attuazione in quanto essa contiene ed illustra le motivazioni e gli obiettivi delle scelte pianificatorie.

L'applicazione del P.A.T. e la redazione del P.I. dovranno sempre considerare dette motivazioni e detti obiettivi esplicitati nella relazione la quale –in tali termini- integra le Norme Tecniche per quanto quest'ultime esplicitamente richiamate.

Per quanto non già contenuto nelle Norme Tecniche del P.A.T.I., il presente P.A.T., in attuazione di quanto previsto dagli art. 3 e 13 della L.R. 11/04, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili del territorio in quanto:

- a) formula direttive, prescrizioni e vincoli a cui dovrà attenersi la pianificazione urbanistica successiva del P.I. e del Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi P.U.A);
- b) individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- c) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- d) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui al titolo VII "Strumenti per uno sviluppo sostenibile";
- e) individua le aree di urbanizzazione consolidata, le modalità di intervento urbano, edilizio e di ricomposizione ambientale.

Il PAT è adeguato alla Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

### **Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO**

Le presenti norme definiscono direttive, prescrizioni e vincoli da attuare dopo l'adozione del Piano di Assetto del Territorio, secondo le finalità del precedente articolo. Il P.A.T., in sostanza, individua aree da assoggettare a specifica disciplina, detta prescrizioni e vincoli prevalenti sulle vigenti previsioni urbanistiche, o immediatamente eseguibili. Le prescrizioni ed i vincoli hanno

efficacia cogente sulla strumentazione vigente e sul Piano degli Interventi, mentre le direttive dovranno trovare compiuta efficacia nella stesura delle normative del Piano degli Interventi.

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R.

L'entrata in vigore della Variante n. 1 al P.A.T. determina l'abrogazione delle previsioni del P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 13/12/2013 e ratificato con DGP n. 550 del 23/12/2013 limitatamente al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola (SAT).

### **Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO**

Il P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONE DI PROGETTO
- b) NORME TECNICHE di ATTUAZIONE
- c) RELAZIONE TECNICA
- d) RELAZIONE SINTETICA
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
  - tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI
  - tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA',
  - tav. 4a CARTA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
  - tav. 4b CARTA DELLA TRASFORMABILITA'
- f) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
  - RAPPORTO AMBIENTALE e CARTA DELLE MITIGAZIONI
  - SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE
  - CARTA DELLA SENSIBILITA' E DELLE PRESSIONI DI ORIGINE ANTROPICA
  - CARTA DELLA PERMEABILITA' STRUTTURALE
- g) VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
- h) INDAGINE AGRONOMICA
  - Tavola E1 CARTA DELLA RETE ECOLOGICA
  - Tavola E2 CARTA DELLA IRRIGAZIONE E DELLA BONIFICA
  - Tavola E3 CARTA DELL'USO DEL SUOLO
  - Tavola E4 CARTA AGRONOMICA DEI SUOLI
  - Tavola E5 CARTA DELLA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA
  - Tavola E6 CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI
  - RELAZIONE AGRONOMICA
- i) RELAZIONE GEOLOGICA e SISMICA
- l) RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- m) RELAZIONE QUADRO CONOSCITIVO

La 1° variante al P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONE DI PROGETTO;

- b) NORME TECNICHE di ATTUAZIONE;
- c) Elaborati grafici progettuali:
  - tav. 5 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (art.2, LR 14/2017);
- d) DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA;
- e) ASSEVERAZIONE IDRAULICA.

#### ***Articolo 4 - CONTENUTI PREVALENTI***

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del P.A.T. prevalgono nell'ordine: le norme tecniche, gli elaborati grafici, la relazione di progetto.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. 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.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

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.

Le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4.2 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

#### ***Articolo 5 - TEMATISMI TRATTATI DAL P.A.T.I.***

Per una completa visione degli aspetti normativi, essendo le presenti norme parte integrante delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.A.T.I. (approvato luglio 2009), se ne richiama l'indice.

#### ***TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI***

*Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO*

*Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO*

*Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO*

*Articolo 4 - VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE E VALUTAZIONI DI INCIDENZA AMBIENTALE*

*Articolo 5 - CONTENUTI PREVALENTI*

#### ***TITOLO II - TUTELE E VINCOLI***

*Articolo 6 - TUTELA DEL SUOLO AGRICOLO*

*Articolo 7 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE*

*Articolo 8 - TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO*

*Articolo 9 - ABBATTIMENTO DELL'INQUINAMENTO OTTICO E LUMINOSO*

*Articolo 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004*

*Articolo 11 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 - CORSI D'ACQUA*

*Articolo 12 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 – ZONE BOScate*

*Articolo 13 - VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. 42/2004*

*Articolo 14 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004*

*Articolo 15 - VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE R.D.L. 30/12/23 n. 3267*

*Articolo 16 - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003*

*Articolo 17 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE*

*Articolo 18 - AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI ED ARCHEOLOGICHE E TUTELA PAESAGGISTICA*

*Articolo 19 - PIANI DI AREA O DI SETTORE VIGENTI O ADOTTATI*

*Articolo 20 - AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE*

*Articolo 21 - ZONE UMIDE*

*Articolo 22 - CENTRI STORICI*

*Articolo 23 - AGRO-CENTURIATO*

*Articolo 24 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.*

### **TITOLO III - FASCE DI RISPETTO**

*Articolo 25 - IDROGRAFIA*

*Articolo 26 - DISCARICHE*

*Articolo 27 - CAVE*

*Articolo 28 - DEPURATORI*

*Articolo 29 - POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE, IDROTERMALE E IDROPRODUTTIVO/FASCE DI RISPETTO*

*Articolo 30 - VIABILITA'*

*Articolo 31 - FASCE RISPETTO FERROVIARIO*

*Articolo 32 - ZONE MILITARI*

*Articolo 33 - ELETTRDOTTI/FASCE DI RISPETTO*

*Articolo 34 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO*

*Articolo 35 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO*

*Articolo 36 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO*

### **TITOLO IV - LE INVARIANTI**

*Articolo 37 - INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA*

*Articolo 38 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA*

*Articolo 39 - INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE*

*Articolo 40 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE*

*Articolo 41 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA*

### **TITOLO V - FRAGILITA'**

*Articolo 42 - PENALITA' AI FINI EDIFICATORI*

### **TITOLO VI - TRASFORMABILITA'**

*Articolo 43 - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEEI*

#### **VI A - VALORIZZAZIONI**

*Articolo 44 - TERRITORIO AGROFORESTALE*

*Articolo 45 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO*

*Articolo 46 - IL PAESAGGIO*

*Articolo 47 - INFRASTRUTTURE, VIABILITA' E PARCHEGGI*

#### **VI B – ELEMENTI STRATEGICI**

*Articolo 48 - AMBITI PER LA FORMAZIONE DEI PARCHI E DELLE RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE*

*Articolo 49 - PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE*

*Articolo 50 - CONI VISUALI*

*Articolo 51 - BARRIERA INFRASTRUTTURALE E FASCE DI MITIGAZIONE  
LEGATE ALLE INFRASTRUTTURE*

*Articolo 52 - CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI*

*Articolo 53 - CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI*

**TITOLO VII - NORME DI SALVAGUARDIA ED EFFICACIA**

*Articolo 54 - RACCORDO CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE E TERMINI PER  
L'ADEGUAMENTO DEI P.A.T. E DEGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE  
COMUNALE*

*Articolo 55 - EFFICACIA DEL P.A.T.I.*

*Articolo 56 – EFFICACIA TEMPORALE AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL  
P.A.T.I. (varianti)*

*Articolo 57 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE  
PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS*

*Articolo 58 – SALVAGUARDIA DALL'ESPOSIZIONE A RADIAZIONI IONIZZANTI*

**ALLEGATO A**

Prontuario Compatibilità Viabilistica



## TITOLO II NORME DI TUTELA

### **Articolo 6 - VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. 42/2004**

Il P.A.T. impone la salvaguardia delle aree ritenute di potenziale interesse archeologico e rinvia al P.I. gli interventi per la loro valorizzazione, restando ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati per Legge.

#### **Direttive**

Il P.I. dovrà ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione del bene vincolato, individuando le modalità richieste dalla diversità degli elementi artificiali e naturali che lo compongono, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Il P.I. potrà prevedere l'integrazione di nuovi e ulteriori siti, oltre a quello individuato nel P.A.T., per la salvaguardia dei valori archeologici presenti nel territorio.

#### **Prescrizioni**

Il rilascio dei permessi di costruire che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo, con la sola esclusione delle opere di fondazione che non si spingano oltre un metro dal piano di campagna, degli ambiti individuati dal P.A.T. o dal P.I., è subordinato al rilascio del nulla-osta preventivo da parte della Soprintendenza dei beni archeologici del Veneto. A tale disciplina sono assoggettati anche gli interventi di bonifica fondiaria (quali livellamento del terreno, modifiche delle quote, modificazioni dell'assetto idraulico e ogni intervento comportante movimento di terra) che interessino profondità superiori a un metro. Il nulla osta verrà rilasciato dopo l'esecuzione di scavi di saggio al fine di valutare l'effettiva consistenza archeologica del sito.

In tali ambiti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

### **Articolo 7 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004**

Il P.A.T. tutela i beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/04, individuati planimetricamente nella tavola 1, indicando le azioni per salvaguardare gli edifici ed i manufatti di valore architettonico e le loro pertinenze.

#### **Direttive**

Il P.I. provvederà a stabilire, per ciascuno degli edifici esistenti, le corrispondenti categorie di intervento, stabilendo caso per caso le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse.

Stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte – parchi, giardini, viali, etc. – e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, etc.). L'esatta individuazione catastale dei beni vincolati a sensi del D.lgs 42/2004 è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

D'intesa con la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, il P.I. dovrà inoltre indicare le azioni necessarie a:

- a. vietare smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, costruzioni e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei

- parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e le relazioni con il loro immediato intorno;
- b. definire l'uso compatibile del giardino di interesse storico e architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
  - c. conservare i beni di interesse storico-architettonico succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle formazioni vegetali;
  - d. prevedere il recupero, anche a fini residenziali o turistico-ricettivi, degli edifici storico testimoniali riportati e/o individuati, nel rispetto comunque delle tipologie e dei materiali;
  - e. favorire l'avvio di un circuito delle ville e dei parchi storici delle ville Venete e delle loro pertinenze, fatte salve le eventuali prescrizioni degli organi competenti.

### **Prescrizioni**

In tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

Oltre a quanto verrà prescritto dagli organi competenti i progetti riguardanti manufatti tutelati dovranno essere corredati da indicazioni puntuali delle aree di pertinenza circostanti tali da garantire la salvaguardia dei valori naturalistici e storici presenti. Inoltre con riferimento ai parchi e giardini storici è consentita la sostituzione o integrazione delle specie arboree presenti, esclusivamente con specie analoghe e pertinenti, previo parere degli Enti competenti.

### **Articolo 8 - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003**

E' da tener presente che il Comune di Gaiarine è stato classificato sismico in Zona 2 dalla Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto, in applicazione del disposto dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003; precedentemente era già stato classificato di seconda categoria - con sismicità massima  $S = 9^\circ$  M.C.S. - dal D.M. 14.05.1982, "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della Regione Veneto".

Risultano pertanto d'obbligo nel Comune:

1. la progettazione antisismica, secondo i contenuti del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14.01.2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";
2. la redazione dello Studio di Compatibilità sismica nell'ambito della redazione del P.A.T. e del P.I.

La suddivisione in aree realizzata nella Carta delle Fragilità e le relazioni Geologica e di Compatibilità sismica per il P.A.T. devono essere considerate a supporto, nella programmazione delle indagini e nella definizione degli interventi, della stessa normativa esposta.

Si ricorda altresì che, essendo il Comune classificato sismico per qualsiasi intervento edificatorio "l'elaborato progettuale deve recepire ed essere coerente con la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni" (cfr. Circ. Reg. Veneto 05.04.2000, n. 9, capo 13, punto 2).

Pertanto le Relazioni Geologica e Geotecnica dovranno accompagnare gli elaborati progettuali in tutto l'iter procedurale teso al conseguimento del permesso a costruire (cfr. il capo 14 della citata circolare).

## **Articolo 9 - CENTRI STORICI**

Il P.A.T. individua con uno specifico perimetro i centri storici in riferimento alle indicazioni contenute nell'Atlante dei centri storici, nel P.T.C.P., e agli strumenti urbanistici vigenti.

### **Direttive**

Il P.I. nel formulare le indicazioni per gli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico deve tenere conto che l'obiettivo principale è la conservazione e la valorizzazione del tessuto edilizio inteso come sistema edifici-spazi liberi- strade.

Nella valutazione delle scelte progettuali dovranno essere messe in atto, modalità di intervento, individuando gli ambiti obbligati alla preventiva predisposizione di un SUA, affinché siano salvaguardate:

- a. l'identità storica dei rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- b. gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- c. le emergenze storico-architettoniche;
- d. le aree a verde e le alberate;
- e. gli elementi decorativi;
- f. gli assi visuali;
- g. i percorsi e le sistemazioni al suolo che costituiscono elementi della identità storica;
- h. le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante;
- i. la possibilità di densificazione o riorganizzazione del tessuto attraverso il recupero dei manufatti precari;
- j. garantire, per quanto non in contrasto con l'edificio, la pluralità delle destinazioni d'uso.
- k. gli spazi aperti devono essere oggetto di adeguata indagine e progetto. In particolare, nel caso di verde di qualità, dovranno essere analizzate le documentazioni storiche, le caratteristiche tipologiche originarie, anche in considerazione dell'evoluzione del gusto.

Il P.I. potrà integrare e rivedere i perimetri indicati dal P.A.T. apportando le modifiche conseguenti all'uso di una scala di maggiore dettaglio e agli approfondimenti di indagine e alla verifica derivante dal confronto con le mappe e i catasti storici.

Gli interventi nelle zone limitrofe ai centri storici individuati dovranno garantire il rispetto dei valori presenti evitando interventi che, anche sotto l'aspetto visivo, producano elementi di degrado.

### **Prescrizioni**

Fino all'entrata in vigore del P.I. che affronti il tema delle testimonianze storiche, tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni normative vigenti per la tutela dei Centri Storici.

Il P.I. sulla base delle categorie di seguito indicate, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento attraverso gradi di protezione:

**1 - edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico**, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile 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 architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

2 - edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni. Sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo con l'obiettivo della conservazione unitaria degli elementi principali della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia, in quanto contribuiscono complessivamente a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

3 - edifici di buon valore ambientale, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni, per le caratteristiche storico-artistiche e per il rapporto con il contesto ambientale circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti originarie e/o prive di pregio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

4 - edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

5 - edifici con nessun valore ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve essere finalizzato a ripristinare nel fabbricato connotati compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

6 - edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano. L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione. Il P.I. potrà incentivare, anche con il ricorso al credito edilizio, tutti gli interventi finalizzati al ripristino del valore architettonico e ambientale del luogo, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.A.T.

Il P.I. potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto

del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie di cui ai punti 1 e 6.

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del P.A.T. e dal P.I.

### **Articolo 10 - COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Il P.A.T., in conformità a quanto deliberato dalla Giunta Regionale il 19.06.2007 con provvedimento n. 1841, indica le modalità di analisi e le azioni da porre in essere per tutte le trasformazioni del territorio che possano recare sensibili modifiche al regime idraulico esistente.

#### **Direttive**

Trattandosi di indicazioni che riguardano la messa in sicurezza di ambiti oggetto di trasformazione ovvero aree con elevato grado di rischio idraulico il P.I. dovrà indicare le tipologie di intervento da sottoporre a verifica mediante il Piano di compatibilità idraulica.

#### **Prescrizioni**

Prescrizioni da adottare per ogni trasformazione urbana che comporti un aumento delle superfici impermeabili esistenti:

- Il volume di invaso non potrà essere inferiore a 300 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie urbanizzata (intendendo con urbanizzata l'intera superficie del lotto, comprensiva di aree a verde, aree a viabilità, parcheggi, coperture, eccetera) per le aree residenziali, 450 per le aree industriali, 700 per la nuova viabilità;
- la determinazione dei volumi di invaso compensativi potrà essere eseguita con i metodi riportati nella relazione di compatibilità idraulica fatti salvi i volumi minimi di cui al precedente punto;
- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 100 mm;
- ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904, dovrà essere garantita l'inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto fluviale;
- la tombinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 fatta salva l'autorizzazione dell'ente competente;
- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;
- sistemi di controllo e immissione nella rete: per garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, prima dell'immissione delle acque reflue nella rete di scolo dovrà essere realizzato un manufatto di controllo in grado di scaricare una portata massima di 10l/s x ha complessiva, completato da stramazzo di massima piena con franco, al di sotto del punto più basso del piano di campagna di almeno 10 cm;
- gestione delle aree verdi: le zone destinate a verde dovranno essere situate in prossimità dei manufatti modulatori e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,2 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore

- intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;
- qualità delle acque scaricate: si dovrà far riferimento all'art. 39 - Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio del Piano Tutela delle Acque;
  - lo scarico delle acque provenienti dai servizi igienici che non confluiscono nell'apposita rete dovranno essere sottoposti a depurazione e oggetto di autorizzazione;
  - la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere indipendente da quella delle acque nere;
  - nelle zone terziarie, preveda il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane ed il loro eventuale scarico in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore;
  - in fase di stesura degli elaborati di progetto dei futuri interventi, prima della progettazione delle strutture edilizie, dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta del Consorzio di Bonifica Sinistra Piave per dimensionamento e modalità costruttive della rete di scolo.
  - Nella progettazione delle opere idrauliche compensative (pozzi perdenti, volumi di laminazione, ecc.) potranno essere adottate soluzioni progettuali analoghe a quelle proposte negli schemi grafici allegati alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, che costituiscono parte integrante del presente P.A.T.
  - Il volume di invaso perso con le nuove impermeabilizzazioni di strade o piste ciclabili, dovrà essere ricavato mediante la ricostruzione di un fossato superficiale parallelo a quello esistente;
  - nei punti in cui vi siano recinzioni od altri manufatti che rendano difficoltosa la suddetta soluzione si possono realizzare tubazioni interrato, che devono avere la quota di scorrimento circa 10 cm più bassa della quota fondo del fossato afferente da monte; le tombature devono essere limitate esclusivamente ai tratti in cui vi siano recinzioni od altri manufatti;
  - le tubazioni suddette dovranno essere in grado di convogliare la portata massima che transitava nel fossato a cielo aperto nella situazione "ante-operam";
  - i manufatti di regolazione delle portate devono essere provvisti di bocca tarata, e di uno sfioratore di superficie di altezza tale da consentire il progressivo riempimento degli invasi ubicati a monte, e lo smaltimento della portata di piena nei casi di completa costruzione della bocca tarata;
  - per evitare intasamenti a carico della bocca tarata, e quindi un mancato funzionamento del sistema di laminazione, è necessario predisporre una griglia removibile da ancorare al setto atta al trattenimento del materiale trasportato dalle acque meteoriche;
  - la bocca tarata dovrà essere posizionata con quota fondo pari alla quota fondo del tubo o del fossato afferente da monte, e dimensionata su una portata uscente massima pari a 5 l/s-Ha;
  - le aree di espansione, aventi funzione di invaso, dovranno avere un franco di sicurezza di almeno 20 cm, in modo da far fronte a eventi meteorici i cui picchi di piena risultino molto ravvicinati nel tempo, e che possano comportare un riempimento delle stesse, quando non si siano ancora svuotate dall'eventi precedenti;

- per un corretto funzionamento come sistema di invaso è opportuno predisporre le nuove reti di raccolta delle acque meteoriche con pendenza longitudinale dell'ordine dell'1 per mille;
- qualora, per vincoli altimetrici presenti nell'area di intervento o per la coesistenza con altri sottoservizi, non sia possibile predisporre le nuove reti meteoriche con pendenza longitudinale dell'ordine dell'1 per mille, è opportuno predisporre più manufatti di regolazione di portata lungo le stesse reti per ottenere il volume di invaso;
- le acque di prima pioggia provenienti dai nuovi parcheggi o piazzali ad uso industriale e produttivo, in cui sia prevista la movimentazione di automezzi e lo sversamento di liquami, oli, idrocarburi, ecc, prima del recapito verso la rete di scolo superficiale, devono essere sottoposte a trattamenti di sedimentazione e disoleatura, dimensionati secondo le indicazioni contenute nell'art.39 del DLgs n°152/2006;
- tutti i corsi d'acqua in gestione al Consorzio Piave devono avere una fascia di rispetto di almeno 10 m, all'interno della quale non deve essere previsto alcun manufatto quale recinzione, edificazione, piantumazione varie, ai sensi del R.D. n°368 e n°523 del 1904;
- prima del rilascio del permesso a costruire per qualsiasi lottizzazione ricompresa nel comprensorio è necessario trasmettere al Consorzio Piave una domanda di "nulla osta idraulico allo smaltimento delle acque meteoriche";
- le nuove strade non devono interrompere la continuità idraulica fra i terreni ubicati a monte ed i terreni ubicati a valle; tale continuità dovrà essere ripristinata mediante adeguati manufatti di attraversamento;
- il piano di imposta dei nuovi fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale, od al piano campagna medio circostante;
- gli eventuali piani interrati dovranno essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra, e le aperture previste, quali rampe e bocche di lupo, dovranno essere predisposte a quote superiori.

### **Articolo 11 - ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO**

Il P.A.T. nella Tavola 1 delimita le fasce di rispetto dagli elettrodotti esistenti; in tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità competente preposta alla tutela. In particolare la costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi ed, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici, di seguito specificata:

- D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988) successive modifiche ed integrazioni, recante norme progettazione, l'esecuzione e l'esercizio del le linee esterne;
- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 (in G. U. n. 55 del 7 .3. 2001), legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici , magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n. 200 del 29 . 8.2003), recante 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 (50HZ) generati dagli elettrodotti.

#### **Direttive**

Il P.I. potrà indicare le tipologie di intervento ammesse per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce inedificabili.

Il P.I. potrà riconoscere agli edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale ubicati nelle predette fasce di cui al comma 1 del presente articolo la possibilità di essere demoliti e ricostruiti, attraverso l'utilizzo del credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04, o la ricostruzione in zona contigua, non soggetta al rispetto, ivi comprese le zone ad uso agricolo.

Per quanto riguarda l'inquinamento causato da elettromagnetismo, il P.I. dovrà suggerire, per i nuovi insediamenti e/o per le trasformazioni urbanistiche, che gli elettrodotti siano interrati o solo, quando questo non sia possibile, assicurare fasce di ambientazione per la mitigazione dall'inquinamento.

#### **Prescrizioni**

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti:

- a. la costruzione di edifici è subordinata alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia;
- b. le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dall'Autorità preposta competente in materia;
- c. l'eventuale costruzione potranno essere edificate solo dopo il rilevamento e misurazione a norma di legge.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.A.T., relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

### ***Articolo 12 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO***

Il P.A.T. nella Tavola 1 delimita le fasce di rispetto dagli elettrodotti esistenti; in tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità competente preposta alla tutela.

#### **Direttive**

Il P.I. all'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti dovrà vietare l'insediamento di nuovi edifici, con particolare attenzione a quelli destinati alla presenza di persone; in questo contesto si dovranno altresì agevolare gli interventi relativi alla rilocalizzazione degli edifici esistenti con tali destinazioni in zona di rispetto, oppure i cambi d'uso con destinazioni ammissibili.

In sede di P.I. si definiranno gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, ivi compresi quelli relativi agli edifici esistenti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

#### **Prescrizioni**

Per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, è richiesto il nulla osta dell'Ente preposto.



### **Articolo 13 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO**

Il P.A.T. nella Tavola 1 delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale. La zona di cui al titolo è vincolata al funzionamento e all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali.

#### **Direttive**

Il P.I. potrà indicare le opere volte alla mitigazione ambientale al fine di migliorare la qualità urbana di dette opere ed individuare le tipologie di costruzioni anche temporanee ammesse a servizio dei cimiteri.

Il P.I. potrà riconoscere agli edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale ubicati nelle predette fasce la possibilità di essere demoliti e ricostruiti anche in area agricola adiacente, non oggetto di specifiche forme di tutela attraverso l'utilizzo del credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

#### **Prescrizioni**

In questa zona deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957, n.983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze stabilite tramite decreto. Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a),b) e c) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori o oggetti per il culto nonché parcheggi a servizio del cimitero e che il P.I. dovrà regolamentare per forma e dimensione.

### **Articolo 14 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO**

Il P.A.T. nella Tavola 1 indica la posizione degli impianti di cui al presente articolo. Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici.

#### **Direttive**

Il P.I., anche sulla scorta di piani di settore redatti da enti consorziati, dovrà regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

#### **Prescrizioni**

Il P.I. dovrà regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico individuando nel territorio comunale ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:

- aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
- area di pregio storico-architettonico;
- area di pregio paesaggistico-ambientale;

- elemento significativo da salvaguardare;
- edificio di valore storico-ambientale;
- ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
- ambito di sostegno dei valori immobiliari;
- ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
- elementi naturali di pregio e varchi ecologici.

Ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:

- preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
- mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
- dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";

Ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:

- zone produttive;
- zone per impianti tecnologici in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica e ambientale.

Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

Nel caso d'entrata in vigore di piani di settore, prima dell'approvazione del presente P.A.T., questi prevalgono sulle presenti norme.

## TITOLO III INVARIANTI

### ***Articolo 15 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE***

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica monumentale del territorio comunale. Corrispondono ad edifici, manufatti, oggetti ed aree subordinate a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quelli individuati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Il P.A.T. persegue l'obiettivo della salvaguardia, valorizzazione e recupero, degli edifici e complessi di valore storico monumentale e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

#### **Direttive**

Il P.I. per questi manufatti e relative aree di pertinenza, dovrà perseguire i succitati obiettivi favorendone il riutilizzo all'interno del contesto territoriale di riferimento, valorizzandone il ruolo testimoniale e di documento delle specificità del territorio comunale.

#### **Prescrizioni**

In tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della legge regionale 11/2004; si fa salvo in ogni caso il parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

### ***Articolo 16 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA***

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica-architettonica del territorio comunale. Le invarianti strutturali corrispondono:

- agli agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale e nell'impianto urbanistico i segni delle originarie storiche caratteristiche e funzioni economiche, sociali, politiche o culturali;
- agli edifici, manufatti, oggetti ed aree emergenti per caratteri di unicità, valore ed originalità;

Questo patrimonio non si configura solo, in monumenti, ville e parchi storici, quanto in edifici della civiltà rurale, tracciati storici, sistemazioni colturali, capitelli, edicole, oratori, alberi sacri, iconografia, luoghi e simboli della tradizione e della religiosità popolare.

Il P.A.T. promuove la difesa del patrimonio storico-culturale attraverso i seguenti obiettivi:

- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale;
- recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso.

## **Direttive**

Il P.I. dovrà definire gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili;
- tutela, e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio sparso di antica origine e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e culturali tradizionali;
- individuazione di percorsi tematici conoscitivi del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali.

## **Prescrizioni**

Il P.I. sulla base della classificazione del valore storico, artistico, architettonico ed ambientale dei manufatti stabilirà misure per la loro valorizzazione anche attraverso la loro percezione visiva e fruibilità.

Il P.I. provvede ad individuare e disciplinare le parti da mantenere nella attuale conformazione e quelle dove sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione. Provvede altresì ad individuare le parti con caratteri contrastanti con l'impianto originario, per le quali gli interventi vanno subordinati alla formazione di piani attuativi, con l'obiettivo di un loro recupero ed adeguamento all'interno di un disegno ed assetto coerenti rispetto al contesto di appartenenza.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di questi ambiti, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

## **Articolo 17 - INVARIANTI DI NATURA ARCHEOLOGICA**

Il P.A.T. impone la salvaguardia delle aree ritenute di potenziale interesse archeologico e rinvia al P.I. gli interventi per la loro valorizzazione, restando ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati per Legge.

### **Direttive**

Il P.I. dovrà accertare e dettagliare la sussistenza del rischio archeologico individuato nelle cartografie del P.T.C.P. con la competente Soprintendenza e predisporre specifiche norme di tutela per la salvaguardia dei segni presenti sul territorio.

Il P.I. dovrà predisporre apposita disciplina finalizzata ad assicurare per gli interventi di trasformazione relativi alle destinazione d'uso, alle funzioni ed alle possibili attività da attuare in prossimità dei beni.

### **Prescrizioni**

Il rilascio dei permessi di costruire che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo, con la sola esclusione delle opere di fondazione che non si spingano oltre un metro dal piano di campagna, degli ambiti individuati dal P.A.T. o dal P.I., è subordinato al rilascio del nulla-osta preventivo da parte della

Soprintendenza dei beni archeologici del Veneto. A tale disciplina sono assoggettati anche gli interventi di bonifica fondiaria (quali livellamento del terreno, modifiche delle quote, modificazioni dell'assetto idraulico e ogni intervento comportante movimento di terra) che interessino profondità superiori a un metro. Il nulla osta verrà rilasciato dopo l'esecuzione di scavi di saggio al fine di valutare l'effettiva consistenza archeologica del sito. In tali ambiti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

## TITOLO IV FRAGILITA'

### Articolo 18 - COMPATIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

#### COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Nell'articolo che segue vengono definite la compatibilità geologica e quella sismica dei terreni ai fini urbanistici.

La classificazione della compatibilità geologica (o delle penalità ai fini edificatori) è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento:

- a) alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione;
- b) alla compressibilità;
- c) alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche ed al relativo rischio idraulico;
- d) alla capacità di drenaggio locale;
- e) alla profondità della superficie di falda;
- f) alla risposta sismica locale;
- g) ad altre caratteristiche geologiche minori.

2. Sono individuate ai sensi del precedente comma 1 del presente Articolo, due categorie di terreno:

- a) "aree idonee a condizione" comprendenti;
  - ⇒ aree classificate con i seguenti gradi di pericolosità idraulica dal P.A.I. del Bacino del Fiume Livenza;
  - ⇒ P1 - Area a moderata pericolosità idraulica;
  - ⇒ P2 - Area a media pericolosità idraulica;
  - ⇒ P3 - Area ad elevata pericolosità idraulica;
  - ⇒ aree classificate con i seguenti gradi di pericolosità idraulica dal P.T.C.P.;
  - ⇒ P0- Area a pericolosità idraulica ridotta;
  - ⇒ P1- Area a pericolosità idraulica moderata (da piene storiche);

l'edificazione negli ambiti così individuati dovrà essere preceduta da una attenta ed accurata verifica idraulica e dalla definizione degli interventi correttivi necessari ad eliminare gli elementi di rischio nell'ambito delle specifiche norme di pianificazione superiore a cui si rimanda per gli aspetti specifici e particolari;

- ⇒ aree classificate a pericolosità idraulica dalla variante alle Zone Residenziali ed alle zone F - Studio Idraulico - Comune di Gaiarine, ottobre 1997;

l'edificazione negli ambiti così individuati dovrà essere preceduta da una attenta ed accurata verifica idraulica e dalla definizione degli interventi correttivi necessari ad eliminare gli elementi di rischio definiti nelle rispettive specifiche norme di riferimento;

- ⇒ Aree a deflusso difficoltoso;  
l'edificazione negli ambiti così individuati dovrà essere preceduta da una attenta ed accurata verifica idraulica;
- ⇒ terreni con caratteristiche geotecniche limitate e localmente compressibili: appartiene a questa categoria gran parte del territorio

del Comune ove si sono localmente riscontrate: limitata profondità di falda, difficoltà di drenaggio e possibile presenza di terreni compressibili. Qui le caratteristiche meccaniche sono ridotte ed appaiono localmente mediocri e variabili, in relazione anche alla presenza di livelli compressibili. Il drenaggio a volte è difficoltoso. Le Relazioni Geologica e Geotecnica dovranno essere opportunamente ed adeguatamente approfondite;

- ⇒ area stabile suscettibile di amplificazione sismica, limitato rischio di liquefazione (per gli aspetti sismici si veda più oltre);
- ⇒ area suscettibile di instabilità (per liquefazione e cedimenti differenziali) e di amplificazione sismica (per gli aspetti sismici si veda più oltre).

b) “aree non idonee” comprendenti;

- aree classificate “area fluviale” dal PAI del Bacino Idrografico del Fiume Livenza;
- area di ex discarica;
- zona di cava non attiva.

Le condizioni delle aree sopra elencate conducono alla valutazione riportata, cioè a condizioni complessive di instabilità che sconsigliano l'utilizzo urbanistico ed edificatorio delle aree individuate.

### **Direttive**

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione anche alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al presente Articolo, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con il D.M. 14.01.2008, "Norme tecniche per le costruzioni" e con la DGRV n. 3308 del 04.11.2008 Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica. (L.R. 11 del 23 aprile 2004 “Norme per il governo del territorio”).

### **Prescrizioni**

Le due categorie di terreno sono così regolamentate:

- a) “area idonea a condizione:” include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
- indagine geologica e geotecnica;
  - verifica di compatibilità idraulica;
  - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;
  - una accurata valutazione della amplificazione sismica locale;
  - il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale,

- definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive;
- b) le “aree non idonee”, in cui l’edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale.

#### COMPATIBILITA' SISMICA

Nella cartografia specifica (ripresa anche nella carta delle Fragilità) i terreni presenti sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- area stabile suscettibile di amplificazione sismica, limitato rischio di liquefazione; sono state inserite in questa categoria le aree con litologia superficiale data da depositi alluvionali ghiaiosi in limitato spessore e possibili livelli granulari fini e coesivi-compressibili, con falda superficiale. In questa tipologia di terreni non può essere esclusa la possibile presenza di termini liquefacibili e/o compressibili, pertanto dovrà anche essere verificata la possibile presenza nel sottosuolo, sotto il livello di massima escursione della superficie freatica, di importanti livelli sabbiosi che possano determinare problemi di liquefazione e di termini compressibili. All’interno del P.I. l’utilizzo urbanistico e/o edificatorio o per realizzare sistemi, reti di comunicazione ed infrastrutturali e corridoi per il trasporto energetico, dovrà essere preceduto da una accurata definizione della amplificazione sismica locale, con particolare riferimento alla determinazione delle Vs30 e della profondità del bedrock sismico;
- area suscettibile di instabilità (per liquefazione e cedimenti differenziali) e di amplificazione sismica; si sono inserite in questa categoria le zone ove è abbastanza probabile la presenza di intercalazioni sabbiose, sabbioso-limose e argilloso-torbose. E’ perciò molto importante valutare per queste aree:
  - il rischio di liquefazione dei termini sabbiosi, ed eventualmente intervenire con azioni correttive;
  - i possibili cedimenti, sia totali che differenziali, ed adeguare eventualmente la tipologia delle opere di fondazione.All’interno del P.I. l’utilizzo urbanistico e/o edificatorio o per realizzare sistemi, reti di comunicazione ed infrastrutturali e corridoi per il trasporto energetico, oltre ad una accurata definizione della amplificazione sismica locale secondo le disposizioni del punto precedente, dovranno essere approfondite le problematiche di instabilità e, ove confermate, prevedere la realizzazione dei necessari interventi correttivi.

Si specifica infine, per le due tipologie di aree sopra riportate, quanto segue:

- area stabile suscettibile di amplificazione sismica, limitato rischio di liquefazione; l’utilizzo urbanistico e/o edificatorio o per realizzare sistemi, reti di comunicazione ed infrastrutturali e corridoi per il trasporto energetico dovrà essere preceduto da una accurata definizione della amplificazione sismica locale;
- aree “suscettibili di instabilità”; l’utilizzo urbanistico e/o edificatorio o per realizzare sistemi, reti di comunicazione ed infrastrutturali e corridoi per il trasporto energetico, sono da valutarsi accuratamente. Potranno essere consentiti per particolari esigenze nell’ambito del P.I. dopo aver approfondito le problematiche di instabilità e, ove confermate, aver prevista la realizzazione dei necessari correttivi.



### **Articolo 19 - AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO**

Il P.A.T. individua in Tav. 3 le risorse culturali e paesaggistiche meritevoli di opportuna tutela sotto il punto di vista storico, ambientale ed artistico. Rientrano in tali ambiti:

- i centri storici:
  - Campomolino;
  - Francenigo;
  - Gaiarine;
- le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete:
  - Villa Altan, Sandre
  - Villa Cappellari della Colomba, Favretti, Posocco, Berlese
  - Villa Carli, Elena
  - Villa Cicogna, Borlini (Municipio)
  - Villa Pera, Riello
  - Villa Piovesana
  - Villa Porcia, Prosdocimi di Este, Celotto, Cavarzerani
  - Villa Segato, Longo, Crescente
- i complessi ed edifici di pregio architettonico:
  - Villa Cavarzerani Via Terraglio
  - Villa Altan ex Casa Sandre
  - Villa Piovesana Piazza D. Chiesa
  - Villa Elena Via Roncat
  - Municipio Piazza Vittorio Emanuele II
  - Scuola Materna "Pera" Via San Rocco
  - Albina Scuola Materna "Villa Elena" Via San Silvestro
  - Francenigo Scuola Elementare Via delle Scuole
  - Campomolino Ex Scuola Elementare Via Campeï
  - Ex Cinema Piazza Vittorio Emanuele II
  - Ex Circolo ENAL Piazza Vittorio Emanuele II
  - Villa Altan Via San Lorenzo
  - Biblioteca Comunale Via I Maggio
- le pertinenze scoperte da tutelare.

#### **Direttive**

Per ogni tipo di intervento da attuarsi su centri storici, ville venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, il P.I. dovrà prevedere criteri di approccio progettuale articolato con particolare riferimento a:

- disciplina degli usi, funzioni e attività ammissibili, verifica di compatibilità delle trasformazioni su usi funzioni ed attività preesistenti;
- disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.

#### **Prescrizioni**

Per le prescrizioni di riferimento, si rimanda ai rispettivi articoli del P.A.T. e P.A.T.I.

### **Articolo 20 - AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA**

La rete ecologica comunale è costituita dagli elementi funzionali indicati nella specifica tavola, che recepisce ed integra quanto previsto dal vigente PATI

tematico, tenuto conto anche della struttura della rete ecologica definita dalla Provincia di Treviso con il P.T.C.P..

La rete ecologica, già definita dal P.A.T.I. tematico, potrà essere definita con maggior dettaglio in sede di P.I., allo scopo di integrare e se necessario modificare la rete ecologica provinciale, individuata nel PTCP.

### **Articolo 21 - ZONA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI**

Il P.A.T nella tavola 3 delimita una zona di 100 m di profondità dall'unghia esterna del corso d'acqua al scopo di tutelare fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico.

#### **Direttive**

La valenza ambientale e paesaggistica della rete idrografica e del territorio circostante va tutelata mediante:

- il recupero dei manufatti storici (mulini, salti d'acqua, ponti, ecc.);
- il mantenimento degli apparati arborei, arbustivi e delle superfici a prato contermini;
- la realizzazione delle opere di difesa idrogeologica, di regimazione delle acque, di ricalibratura degli argini e degli alvei;
- la conservazione della morfologia, impedendo spianamenti, rettifiche o altro;
- il mantenimento di un'adeguata portata e capacità d'invaso;
- la conservazione e il miglioramento delle alberature, delle siepi e delle superfici a prato;
- il recupero della viabilità rurale per l'accesso ai corsi d'acqua, alle proprietà, agli argini e sopra i medesimi;
- il consolidamento e la ricostruzione delle relazioni con gli spazi pubblici interni agli insediamenti urbani.

#### **Prescrizioni**

All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme del P.A.T.I., con riferimento al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e di riqualificazione, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti al precedente comma, non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da:

- una profondità di 100 metri misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua per il Fiume Livenza;
- una profondità di 50 metri misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua per i corsi d'acqua tutelati dal vincolo paesaggistico DLgs 42/2004;
- una profondità di 20 metri misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua per i restanti corsi d'acqua pubblici.

Sono fatti salvi i nuovi fabbricati, gli ampliamenti di quelli esistenti, e gli altri interventi edilizi autorizzati ai sensi dell'art.43-44 della LR 11/2004.

Il P.I., ai sensi art. 41, comma 2, della L.R. 11/04 può stabilire distanze diverse, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, fatto salvo quanto garantire l'inedificabilità ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904, sopracitata.

## TITOLO V TRASFORMABILITA'

### **Articolo 22 - GENERALITA'**

Il P.A.T.I. individua nel territorio intercomunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati A.T.O.) ambientali, identificati sulla base dei caratteri ambientali e paesaggistici più significativi. La perimetrazione degli A.T.O. ambientali è contenuta nella Tavola 4-1 del P.A.T.I.

Il territorio di Gaiarine è interessato da tre diversi ambiti individuati nel P.A.T.I.:

- aree di valenza paesaggistica;
- aree di integrità fondiaria;
- aree di tutela fluviale;

che nel P.A.T. vengono rappresentate in un' unico ambito territoriale omogeneo denominato ATO tutela ambientale.

Il P.A.T. individua nel territorio comunale ulteriori tre A.T.O., identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici e urbanistici più significativi. La perimetrazione degli A.T.O. è contenuta nella Tavola 4-1.

Per ogni A.T.O. vengono definiti:

- . dati identificativi (denominazione, limiti, superficie territoriale, popolazione);
- . una sintetica descrizione morfologica, ambientale ed insediativa;
- . gli obiettivi e le strategie da perseguire con riferimento a specifici siti/elementi ricadenti nell'A.T.O., nonché eventuali misure di salvaguardia;
- . le indicazioni quantitative circa i carichi insediativi e la dotazione di aree per i servizi (standard).

La disciplina delle A.T.O. è organizzata in forma di schede, articolata in:

- . disposizioni generali, valide per tutte le A.T.O.;
- . disposizioni specifiche, formulate per ciascuna A.T.O., con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale.

### **DIMENSIONAMENTO**

Il P.A.T. è dimensionato, per il decennio 2010 – 2020, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità residenziale.

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) vengono indicate per ogni singolo A.T.O.

Il P.A.T. viene dimensionato:

- . considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2010 – 2020, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune;
- . tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G.

### **Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Il P.A.T. determina per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali,

industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il P.A.T., 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.

### **Direttive**

Il P.I. dovrà verificare le disposizioni impartite con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004.

Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare gli ambiti da assoggettare alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere le dotazioni di standard previsti dal presente articolo.

Il P.I., dovrà classificare le zone destinate a standard secondo le seguenti categorie:

- aree di proprietà pubblica;
- aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), per effetto di convenzioni con il comune.

Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità che seguono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il presente Piano fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab;
- verde pubblico 15,5 mq/ab;
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab;
- attrezzature collettive 5 mq/ab.

Il P.I. dovrà definire la dotazione minima di standard per gli PUA. A tal fine nelle aree assoggettate a PUA secondo le indicazioni contenute all'art. 32 della L.R. 11/04.

In sede di P.I. saranno definite, nel prontuario per le mitigazioni ambientali, le modalità di realizzazione del verde pubblico e privato, le aree prioritarie di intervento, le misure di mitigazione/compensazione degli impatti derivanti dalle trasformazioni urbanistiche significative.

In sede di formazione del P.I. la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo può essere raggiunta computando le quantità di più ATO, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

Il P.I. definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferenzialmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi

interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al P.I. l'individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

Fino all'approvazione del P.I., adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro della città consolidata, sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA.

### **QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO**

La Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 introduce il nuovo parametro del contenimento del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 all'articolo 2 comma c) così definito:

“l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”.

Con DGR n. 668 del 15 maggio 2018 la Regione del Veneto ha assegnato al Comune di Gaiarine 11,04 ha come quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale.

Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della LR 14/2017 ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale:

- gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”;
- gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;

- gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Qualora a seguito della verifica delle possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal P.A.T.;
- all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

### ***Articolo 23 - DISPOSIZIONI GENERALI***

Per tutte le A.T.O. valgono le seguenti disposizioni generali per ogni singolo sistema su cui è costituito il P.A.T. e che dovranno trovare puntuale compimento nella formazione del P.I.

#### ***Sistema insediativo:***

- a) attenta calibrazione dimensionale e localizzativa degli interventi di espansione edilizia;
- b) limitazione della sottrazione di suolo agricolo, in modo da favorire gli interventi di accorpamento dei centri urbani;
- c) concessione, se necessaria, di un'espansione in verticale degli edifici, in modo da favorire la formazione di aree verdi fruibili e delimitare un chiaro limite fisico oltre il quale evitare l'edificazione;
- d) contenimento e regolarizzazione delle frange urbane perimetrali del centro e delle frazioni delimitando quelle già totalmente o parzialmente urbanizzate;
- e) interventi in aderenza al tessuto esistente, coerenti con il contesto urbano e rurale;
- f) recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente anche adottando parametri di efficienza energetica;
- g) recupero dei nuclei storici non solo come luogo di abitazione ma anche favorendo le attività economiche che ben si possono inserire nei centri abitati, quali il commercio i servizi ed il terziario;
- h) valorizzazione dei "luoghi centrali" del capoluogo e delle frazioni che mantengono una loro identità storico/culturale rappresentativa del Comune di Gaiarine, intesi come spazi di relazione e di incontro dove promuovere gli scambi culturali;
- i) riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali alla attività agricola e di quelli abbandonati;

- j) inserimento di destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione.

*Sistema produttivo:*

- a) recupero delle aree sotto utilizzate o in via di dismissione, con l'ausilio degli strumenti previsti dalla nuova legge urbanistica (compensazione, credito edilizio, ecc...);
- b) trasformazione delle aree produttive poste all'interno degli abitati;
- c) previsione di elevati standard di qualità dei servizi;
- d) ricomposizione degli spazi aperti;
- e) mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio derivanti dalla presenza di elementi edilizi di disturbo;
- f) nuova localizzazione delle attività presenti in zona impropria utilizzando i nuovi strumenti quali la compensazione ed il ricorso ai crediti edilizi.

*Sistema dei servizi:*

- a) riqualificazione degli spazi pubblici esistenti;
- b) creazione di ambiti per lo svolgimento di attività sportive all'aperto;
- c) adeguamento e/o riorganizzazione del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali in funzione dei nuovi poli e degli obiettivi di qualità e delle condizioni di sostenibilità ambientale stabilite.

*Sistema ambientale e infrastrutturale:*

si fa riferimento al P.A.T.I.

*Mitigazioni:*

IL Rapporto Ambientale definisce, per ciascuna tipologia di trasformazione edilizio – urbanistica, le mitigazioni atte a conseguire una elevata sostenibilità ambientale:

- a) Conservazione di elementi naturali di pregio;
- b) Realizzazione di superfici a parcheggio ad elevata permeabilità;
- c) Opere di compensazione idraulica;
- d) Impiego di fonti rinnovabili e di sistemi ad elevata efficienza energetica;
- e) Impianto di fasce tampone e/o siepi perimetrali al fine di ridurre l'impatto visivo;
- f) Opere di sistemazione a verde idonee a mitigare i nuovi volumi in progetto;
- g) Sistemazioni a verde con eventuale rimodellamento del margine;
- h) Utilizzo di impianti e sistemi a ridotto impatto emissivo (per attività produttive).

**Articolo 24 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

**A.T.O. n°1.1 - AREE DI INTEGRITA' FONDIARIA**

In questa A.T.O. la strategia di piano è volta soprattutto alla conservazione della maglia poderale, alla tutela dell'integrità fondiaria, al contenimento dell'edificazione, alla tutela ed al potenziamento degli elementi del paesaggio agrario, alla diversificazione degli investimenti fondiari nelle aziende agricole, la cui permanenza richiede adattamenti strutturali necessari a conservare e migliorare la competitività.

### **Direttive**

Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; le strutture agricole produttive dovranno essere collocate, ove compatibili, preferibilmente in relazione con le preesistenze rurali. Vanno in ogni caso conservati e migliorati i varchi esistenti, al fine di non compromettere la continuità dei corridoi ecologici. L'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado potrà essere incentivata con applicazione del credito edilizio, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità.

### **Prescrizioni**

Il PI definisce le modalità di realizzazione della edificazione in zona agricola, al fine di tutelare il suolo agricolo e le aziende agricole insediate.

### **A.T.O. n°1.2 - AREE DI VALENZA PAESAGGISTICA**

Sono le aree con una buona percezione dei caratteri rurali, zone di recente bonifica a campi aperti.

In questa A.T.O. la strategia di piano prevede la conservazione ed il miglioramento dei corridoi ecologici e degli elementi del paesaggio agrario, oltre che la diversificazione delle attività agroproduttive. Si prevede inoltre il ripristino, anche parziale, delle zone boscate in base al perimetro riportato nelle cartografie ottocentesche (Von Zach).

### **Direttive**

Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti, i P.I. dei singoli comuni daranno attuazione all'indirizzo di evitare, per quanto possibile, insediamenti rurali non relazionati con gli aggregati abitativi esistenti. Vanno in ogni caso conservati e migliorati i varchi esistenti, specialmente lungo i corridoi fluviali; l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado potrà essere incentivata con l'applicazione del credito edilizio, dando priorità agli interventi in grado di migliorare la permeabilità.

### **Prescrizioni**

Il PI definisce le modalità di realizzazione della edificazione in zona agricola, al fine di tutelare il paesaggio e gli elementi identitari delle aree rurali.

### **A.T.O. n°1.3 - AREE DI TUTELA FLUVIALE**

Sono le aree di golena del Fiume Livenza ed il tratto terminale dei suoi affluenti, caratterizzate da una visuale aperta e la presenza di argini e pioppeti che le connotano come aree di rifugio faunistico.

In questa A.T.O. la strategia di piano prevede la conservazione ed il miglioramento dei corridoi ecologici e degli elementi del paesaggio fluviale.

### **Direttive**

Edificazione: è permesso il solo recupero e riuso degli edifici esistenti, vanno conservate e migliorate le visuali aperte esistenti, l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado potrà essere incentivata con l'applicazione del credito edilizio, dando priorità agli interventi in grado di migliorare la permeabilità.

### **Prescrizioni**

Il PI definisce le modalità di edificazione e gli interventi di trasformazione ammessi, nel rispetto delle invarianti di natura idraulica, ambientale e naturalistica.

Riassumendo per le ATO ambientali i nuovi carichi insediativi previsti sono:



**ATO n. 1 Tutela ambientale**

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici	
			mq	
Residenziale	mc	4.778	792	
Commerciale/Direzionale	mq	- - -	- - -	
Produttivo	mq	- - -	- - -	
Turistico	mc	10.000	1.500	

  

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

  

Totale	Abitanti teorici numero	Aree per servizi (mq)
		24

**A.T.O. n°2 - Gaiarine**

L' A.T.O. 2 comprende il territorio di Gaiarine posto a nord-ovest della futura tangenziale dove ricade il centro urbano del capoluogo, addensato lungo la strada provinciale n°44.

Il sistema legato ai servizi risulta ben strutturato e le previsioni già programmate tendono ad ottimizzare l'offerta e specializzando alcune aree a specifici servizi.

Le altre aree e manufatti risultano distribuiti senza una precisa programmazione sul territorio, presentando, a volte, dimensioni importanti rispetto all'intorno urbano. Per questi specifici casi il P.A.T. indica puntualmente gli edifici che si ritengono impropri e che il P.I. dovrà provvedere alla rilocalizzazione in ambiti propri.

Un elemento di fragilità è quello legato alle infrastrutture di collegamento e in particolare ai principali assi viari di penetrazione per i quali sarebbe opportuno avviare un progetto di riqualificazione funzionale: controllo delle sezioni, inserimento o completamento di percorsi ciclabili e pedonali, tutela e integrazione dei filari alberati, verifica dei nodi, indicazioni sui fronti e gli accessi.

**Direttive**

Il P.I. sulla scorta delle indicazioni sopra riportate dovrà incentivare, anche con il ricorso al credito edilizio, tutti gli interventi finalizzati:

- a. cercare di migliorare la fruibilità degli spazi destinati ai servizi attraverso la formazione di percorsi ciclo pedonali che andranno preferibilmente realizzati in connessione con i principali corridoi ecologici;
- b. ad incentivare la formazione di spazi di connessione pubblici attraverso la ricucitura di bordi urbanizzati esistenti affinché si creino piazze, giardini e percorsi pubblici;
- c. alla formazione di ambiti continui di verde;
- d. alla formazione di barriere vegetali da interporre tra i parchi e gli insediamenti antropizzati.

**ATO n. 2 Gaiarine**

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici
			mq
Residenziale	mc	16.641	2.739
Commerciale/Direzionale	mq	20.000	20.000
Produttivo	mq	- - -	- - -
Turistico	mc	- - -	- - -

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

Totale	Abitanti teorici numero	Aree per servizi (mq)
	83	22.739

**A.T.O. n°3 - Francenigo**

L'ambito coincide a grandi linee con la frazione di Francenigo.

La frazione possiede un centro storico di buona qualità con episodi architettonici di notevole interesse. L'edificazione ha preso forma lungo la SS.PP. n. 44; gli elevati volumi di traffico che interessano questa arteria, oltre a ridurre le potenzialità di aggregazione e spazio sociale, influiscono negativamente sulla vivibilità della frazione.

Dal punto di vista della trasformabilità degli ambiti, un elemento di criticità deriva dalla strumentazione urbanistica vigente che, soprattutto nella città recente, deve essere rivista in termini di indici e parametri, ma che richiede anche una verifica progettuale attenta alle relazioni con il tessuto in termini di dotazione di aree a parcheggi, soluzione degli accessi, conservazione e tutela degli spazi aperti e degli edifici di pregio.

**Direttive**

Il P.I. sulla scorta delle indicazioni sopra riportate dovrà incentivare, anche con il ricorso al credito edilizio, tutti gli interventi finalizzati:

- miglioramento della qualità urbana ed edilizia delle aree centrali del centro storico con rafforzamento degli spazi pubblici e tutela e controllo degli insediamenti dall'inquinamento dell'aria per concentrazioni di gas serra e dell'inquinamento acustico dovuti al traffico veicolare;
- riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree centrali anche attraverso il potenziamento delle attrezzature di interesse generale;
- va potenziato e ridisegnato il sistema del verde pubblico e privato, prevedendo forme di continuità di questi spazi a partire dalla valorizzazione ambientale dei parchi e dei giardini degli edifici storici; l'aumento del potenziale biotico e della rete ecologica, è teso al miglioramento delle condizioni microclimatiche dell'abitato;
- la rilocalizzazione di insediamenti incompatibili con il contesto residenziale;
- consolidamento delle aree periurbane e marginali con interventi di definizione del limite urbano della frazione ricomprendendo e riqualificando l'edificazione lineare lungo le strade e gli ampi interstizi inedificati, con recupero di standard urbanistici e viabilità.

**ATO n. 3 Francenigo**

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici
			mq
Residenziale	mc	16.641	2.739
Commerciale/Direzionale	mq	10.000	10.000
Produttivo	mq	50.000	5.000
Turistico	mc	- - -	- - -

  

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

  

Totale	Abitanti teorici numero		Aree per servizi (mq)
		83	

**A.T.O. n°4 - Albina e Campomolino**

Questo ambito comprendente le frazione di Albina e di Campomolino e risulta prevalentemente agricolo, formato da un sistema insediativo dove l'addensamento urbano si ritrova a ridosso delle vie di comunicazione che si innestano nel centro della frazione.

L'urbanizzazione si presenta senza una precisa programmazione sul territorio, presentando, a volte, strutture di dimensioni importanti rispetto all'intorno urbano. Per questi specifici casi il P.I. dovrà provvedere alla riconversione verso destinazioni a minor impatto migliorando la qualità urbana e territoriale.

**Direttive**

Il P.I. sulla scorta delle indicazioni sopra riportate dovrà incentivare, anche con il ricorso al credito edilizio, tutti gli interventi finalizzati:

- a cercare di migliorare la fruibilità degli spazi destinati ai servizi attraverso la formazione di percorsi ciclo pedonali che andranno preferibilmente realizzati in connessione con i principali corridoi ecologici;
- ad incentivare la formazione di spazi di connessione pubblici attraverso la ricucitura di bordi urbanizzati esistenti nel centro di frazione affinché si creino piazze, giardini e percorsi pubblici;
- alla formazione di ambiti continui di verde pubblico e privato;
- alla formazione di barriere vegetali da interporre tra i parchi e gli insediamenti antropizzati.

**ATO n. 4 Albina e Campomolino**

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici
			mq
Residenziale	mc	9.510	1.584
Commerciale/Direzionale	mq	- - -	- - -
Produttivo	mq	- - -	- - -
Turistico	mc	- - -	- - -

  

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

  

Totale	Abitanti teorici numero		Aree per servizi (mq)
		48	

## V A – AZIONI STRATEGICHE

### **Articolo 25 - SISTEMA PRODUTTIVO**

Il P.A.T. comprende all'interno della città consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle aree libere non completate e delle funzioni commerciali loro connesse. Nel definire le destinazioni d'uso ammesse il P.A.T. tiene conto che l'uso delle aree produttive si va sempre più evolvendo verso un modello multifunzionale dove invece sono compresenti (anche all'interno della stessa impresa) funzioni produttive, commerciali e di servizio.

Il P.A.T. indica prioritariamente la necessità di distinguere la tipologia delle aree produttive esistenti sul territorio a seconda delle loro localizzazione e delle caratteristiche compositive in aree produttive ampliabili e aree produttive non ampliabili secondo le indicazioni provinciali.

In particolare si riconosce l'area produttiva di Francenigo quale unica area con caratteristiche tali per essere ampliabile; mentre tutte le altre aree produttive sono da considerarsi non ampliabili.

Per quanto riguarda i fronti delle zone produttive verso l'aperta campagna, il P.A.T. indica la necessità di un progetto di riqualificazione dei fronti che tenga conto dei valori ambientali e dei nuclei abitativi da realizzare attraverso il P.I. o attraverso la predisposizione di uno specifico piano-guida.

#### **Direttive**

Per le aree produttive considerate ampliabili, il P.A.T. conferma la destinazione produttiva e si possono ipotizzare i seguenti indirizzi di piano:

- riqualificazione e riorganizzazione degli attuali insediamenti produttivi anche attraverso soluzioni che prevedano destinazioni d'uso plurime attraverso il riuso di manufatti esistenti;
- miglioramento delle condizioni di qualità ambientale delle aree produttive con la dotazione di impianti di depurazione, impianti di trattamento delle emissioni, dotazione di sistemi energetici da fonti rinnovabili;
- concentrazione razionale e coerente di tutti i servizi destinati a soddisfare esigenze comuni degli stabilimenti industriali e artigianali (vasche antincendio, mense, sistemi di generazione energetica o di smaltimento dei rifiuti);
- gestione coordinata tra le imprese presenti nelle aree, delle strutture e degli impianti di cui alle precedenti lettere a) e b), mediante idonei e stabili moduli organizzativi.
- individuazione, secondo precisi criteri di concertazione e razionalizzazione, di apposite zone destinate all'insediamento di esercizi di servizi di prossimità e piccolo commercio a servizio del più ampio ambito produttivo.

Per le restanti aree produttive considerate non ampliabili il P.A.T. prescrive la loro riconversione, promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso diverse che dovranno essere opportunamente regolamentate nel P.I.

Per le produttive non ampliabili, si possono ipotizzare i seguenti indirizzi di piano:

- se la zona è prossima a nuclei abitativi, la riconversione a destinazione prevalentemente residenziale, integrata da servizi per la popolazione;

- se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, ma adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a: servizi pubblici o di interesse generale, attività economiche del settore terziario, magazzini e depositi;
- se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, ne adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a: nuclei residenziali in territorio extraurbano, attività agricole, serre fisse, ecc.

Il P.I. dovrà pertanto mettere in atto tutti gli strumenti premiali, come, ad esempio: scomputo totale o parziale degli oneri, maggior superficie coperta, maggiori altezze, destinazioni plurime per ottenere gli obiettivi descritti negli indirizzi attraverso il credito edilizio, la perequazione diffusa o le procedure dello sportello unico per le imprese.

### **Prescrizioni**

- Per le attività insediate alla data di adozione del P.A.T. e già dotate di adeguate opere di urbanizzazione, è ammesso all'interno di ogni fondo, l'ampliamento degli edifici in relazione alla accurata e motivata verifica della sostenibilità dell'intervento di ampliamento con riferimento all'indice di copertura fondiario e alle adeguate opere di mitigazione;
- Nell'aree ampliabili il P.I. può provvedere alla riclassificazione di parti omogenee in aree produttive non ampliabili da riconvertire, per consentire la localizzazione di nuovi insediamenti commerciali purché siano adeguatamente collegate alla rete viaria principale e i due ambiti (produttivo – commerciale) vengano distinti per funzioni, inserimento ambientale ed infrastrutture;
- Nelle aree non ampliabili non si possono prevedere completamenti delle parti di territorio non ancora oggetto di pianificazione attuativa se non sono provvisti di acquedotto, fognatura separata bianca e nera e di connessione con un impianto di depurazione salvo si tratti di ampliamenti contenuti, funzionali all'adeguamento ed ampliamento di attività già insediate dotate di autonomo impianto di depurazione;
- Nelle aree non ampliabili, solo durante il primo P.I., potranno essere concesse nuove edificazioni ad uso produttivo;
- Tutte le trasformazioni non devono, in ogni caso, pregiudicare il regolare deflusso delle acque, garantendo un'adeguata permeabilità dei terreni.
- I nuovi insediamenti commerciali di grande distribuzione possono essere previsti esclusivamente all'interno delle aree produttive non ampliabili.
- Gli insediamenti commerciali di grande distribuzione dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 verificandone la coerenza con la LR n.50/2012 e con il regolamento regionale 21/06/2013, n°1 "indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

### **Articolo 26 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 individua le aree di urbanizzazione consolidata.

Il P.A.T. assegna un'importanza strategica agli interventi all'interno della città consolidata in quanto questi rappresentano un'opportunità per dare ordine al tessuto, salvaguardare gli edifici di pregio e gli spazi aperti, ampliare la dotazione di spazi e strutture pubbliche.

Queste aree comprendono parti di territorio con una struttura urbana che difficilmente potrà subire radicali trasformazioni e pertanto le azioni che possono essere svolte in tale tessuto riguardano principalmente:

- . la riqualificazione edilizia ed urbana;
- . il miglioramento dei servizi alla persona;
- . il potenziamento di infrastrutture locali e per la mobilità debole;
- . il miglioramento degli standard a verde, a parcheggi e dell'arredo urbano;
- . conservazione degli ambiti di valore storico-architettonico e testimoniale.

### **Direttive**

Le modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e nei lotti ineditati saranno quelle dell'intervento diretto; ammettendo altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione, tranne i casi in cui in sede di P.I. si indicherà il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie al fine della attuazione degli obiettivi del P.A.T. In tal senso andranno individuati e definiti, laddove necessario, interventi di recupero degli standard, di riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale e dell'arredo urbano.

Il P.I. definirà indici e parametri edilizi, anche modificando quelli del vigente P.R.G., riferendoli al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, verde, ecc).

Il P.I. dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti non del tutto consolidati, specifica attenzione dovrà essere data ad interventi di recupero degli standard ed al miglioramento della viabilità.

Andranno previste norme per edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, anche con forme di incentivazione volumetrica. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Dovranno essere individuate le aree a verde privato per la loro valenza ecologica, ambientale e paesaggistica, nonché definite modalità atte a favorire la permeabilità dei suoli e l'individuazione di sistemi continui di verde.

All'interno degli ambiti non del tutto consolidati il P.I. definirà specifici indici e parametri sia edilizi che prestazionali al fine di perseguire gli obiettivi su indicati, ponendo inoltre attenzione al miglioramento dell'accessibilità, al potenziamento della rete viaria, all'incremento degli standard e all'aumento della qualità di verde complessivo.

Il P.I. potrà inoltre, in relazione alle problematiche esistenti, definire specifici interventi attraverso la redazione di Piani Attuativi ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11/2004. Tali piani potranno includere anche parti o tessuti consolidati, qualora finalizzati ad una migliore qualità degli interventi.

### **Prescrizioni**

Negli ambiti dedicati alla residenza sono consentiti destinazioni anche diverse dalla residenza come negozi, botteghe artigiane, uffici, locali di spettacolo e di ritrovo, ristoranti e attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse industrie e attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a seguito di specifiche analisi di tipo ambientale, viabilistico e di inserimento nel contesto urbano risultino in

contrasto con il carattere residenziale ed ambientale della zona, per volumetrie incombenti, pericolosità, impatto ambientale.

Il P.I. dovrà di conseguenza stabilire le modalità di valutazione rispetto alla sostenibilità ambientale ed urbana di attività che per destinazione possano essere in contrasto con la residenza.

Il P.I. stabilisce una apposita griglia di valutazione che consenta un'applicazione omogenea dei parametri di perequazione, tenendo conto in primo luogo dell'interesse pubblico, quindi dell'entità dell'intervento, della localizzazione, della qualità degli ambiti e degli edifici.

### ***Articolo 26bis - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC)***

Il P.A.T. nella Tavola 5 individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 così definiti:

“ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”

#### **Direttive**

Il P.I. dovrà, in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
- individuare gli ambiti nei quali è possibile attuare:
  - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
  - interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
  - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017.

#### **Prescrizioni**

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal P.I., qualora compatibili con il P.A.T., in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

### ***Articolo 27 - AMBITI AGRICOLI DA SOTTOPORRE A RIORDINO***

Sono gli ambiti caratterizzati da edificazione diffusa a nastro o in nuclei rurali, indicati in Tavola 4.2. L'espansione spontanea a forte dispersione ha determinato la parcellizzazione dell'edificato e la frammentazione degli spazi aperti, con formazione di interstizi residuali spesso privi di funzionalità agroproduttiva e senza alcun carattere urbano.

Il P.I. dovrà definire la perimetrazione degli ambiti a edificazione diffusa indicati nella Tav.4.2. La rappresentazione grafica di tali ambiti nel P.A.T. non ha 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.

All'interno di tali ambiti, il PI definirà norme per garantire la compatibilità delle attività agricole in atto con la presenza di residenze sparse.

### **Direttive**

Per tali ambiti il P.A.T. indica quali obiettivi: la riqualificazione, la riduzione del degrado ambientale, funzionale, e paesaggistico. A questo fine, e prioritariamente per salvaguardare i tratti ancora liberi, il P.A.T. demanda al P.I. lo studio di un progetto specifico, che valuterà la consistenza delle singole unità insediative, proporrà eventuali diverse configurazioni dei fronti, degli spazi antistanti e interclusi e delle modalità di accesso, e indicherà se del caso soluzioni per una trasposizione volumetrica.

In questi contesti è necessario favorire la creazione di una tessitura con spazi vuoti e aree addensate, in modo da ottenere spazi aperti ad uso multifunzionale e migliorare la biopermeabilità. Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per il collegamento dei nuclei rurali con i centri abitati e i servizi.

La strategia di piano persegue il riordino mediante contenimento e consolidamento dell'edificazione diffusa, riuso e ricollocazione dei volumi esistenti, con possibilità di nuove destinazioni d'uso, atte a dotare gli ambiti dei servizi minimi, diversificazione delle attività agroproduttive, creazione di aree verdi nelle zone a maggior frammentazione; tutela dei varchi e dei corridoi di connessione.

Va data priorità all'eliminazione di detrattori e di opere incongrue, mediante il credito edilizio o la compensazione; al recupero degli edifici esistenti e all'accorpamento dei volumi nei nuclei abitati esistenti, con possibilità di destinazione ricettiva extra alberghiera e agrituristica e per servizio di vicinato. In tali aree è consentito inoltre il trasferimento di crediti edilizi provenienti da ambiti esterni dopo accurata analisi e progettazione di ricomposizione urbana dell'area oggetto dell'intervento.

Il P.I. fissa le modalità d'intervento per ciascun ambito da sottoporre a riordino, gli interventi edilizi ammessi, il tipo di compensazione richiesto, le aree da cedere ad uso pubblico e le tipologie di opere a verde da realizzare nell'intorno mediante sistemazione a verde.

Il P.I. dovrà ricercare formule di densificazione degli aggregati urbani, con possibilità di impiego della perequazione urbanistica, anche tra ambiti discontinui e l'applicazione del credito edilizio nel caso in cui vi siano opere da considerare incongrue.

### **Prescrizioni**

Vanno di norma evitati nuovi insediamenti rurali non relazionati con gli aggregati abitativi esistenti.

Vanno conservati e tutelati i varchi esistenti, corrispondenti a coni visuali o a corridoi di interesse faunistico, da definire col P.I..

Fino all'approvazione del Piano degli Interventi, sono ammessi solo interventi edilizi conformi ai requisiti previsti dall'art. 44 della LR 11/2004, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica.



## **Articolo 28 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE**

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 “Carta della trasformabilità” individua le aree idonee, per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Sono parti del territorio urbano o agricolo, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale loro assegnato e al quale sono destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell’ambito di potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.

Tali aree includono parti urbane specificatamente idonee a definire nuove centralità, zone periurbane oppure ambiti interessati da importanti assi viari di livello sovracomunale.

### **Direttive**

Le modalità di intervento in queste aree saranno generalmente riferite alle disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Attuativi finalizzati alla attuazione degli obiettivi del P.A.T. All’interno dei singoli ambiti, il P.I. può prevedere più P.U.A. o Comparti al fine della semplificazione ed agevolazione degli interventi, nonché in rapporto ai tempi di realizzazione o alla molteplicità dei soggetti coinvolti, fatto riguardo a non compromettere e rendere maggiormente onerosa l’attuazione degli interventi stessi.

In sede di P.I., sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli A.T.O., si dovrà ipotizzare un disegno complessivo del riordino urbano tenendo in debito conto, tra gli altri, problemi legati alla viabilità, alla qualità urbana dell’edificazione, al miglioramento ambientale ed ecologico, all’individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi.

In detta sede il P.I. potrà definire interventi con i contenuti previsti all’interno degli ambiti di trasformazione.

All’interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue o elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti rispetto alle finalità e agli obiettivi fissati nel presente articolo di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all’articolo 36 della legge regionale 11/2004.

Tali aree potranno essere oggetto di compensazione e perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

## **Articolo 29 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANE O AMBIENTALI**

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 “Carta della trasformabilità” individua le aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione.

Le aree di riqualificazione interessano ambiti da valorizzare sia sotto l’aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell’abitato poste in ambiti centrali (aree di prima urbanizzazione) o anche

insediamenti in zone periurbane o agricole che necessitano di interventi di ricomposizione ambientale e paesaggistica.

#### Riqualificazione e riconversione urbana

Sono ambiti che presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

Nel complesso tali aree, che si qualificano sostanzialmente come spazi sotto utilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa, divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti di città, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana.

#### Riqualificazione e riconversione ambientale

Le zone di riqualificazione ambientale, sono porzioni di territorio nelle quali pregresse situazioni di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente e il paesaggio circostante, considerate critiche, vengono indirizzate a un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale-paesaggistica e riqualificazione del contesto territoriale.

#### **Direttive**

Il recupero di queste aree dovrà avvenire attraverso la pianificazione unitaria preventiva (P.U.A.) con lo scopo di riqualificare ogni area e renderla compatibile con l'intorno urbano e gli spazi aperti circostanti. Il P.I. dovrà individuare, di volta in volta, il perimetro dell'ambito soggetto ad intervento unitario.

Gli interventi andranno preferibilmente attuati con tecniche di ingegneria naturalistica e dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza da parte dell'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalla normativa.

L'individuazione delle zone di riqualificazione e riconversione potrà essere aggiornato a cura dell'Amministrazione Comunale nel Piano degli Interventi motivando adeguatamente la scelta, avendo, altresì, la facoltà di specificare criteri e tempi per l'attuazione degli interventi di recupero e ripristino.

Le modalità di intervento in queste aree saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi, finalizzati alla attuazione degli obiettivi del P.A.T.

Il P.I. potrà modificare il perimetro delle aree per una migliore attuazione degli obiettivi individuati dal P.A.T..

In sede di P.I. si dovrà impostare un disegno complessivo del riordino urbano o ambientale tenendo in debito conto gli obiettivi prefissati. Le quantità edificabili o la modalità per la loro determinazione sono determinate all'interno degli A.T.O.

In sede di P.I., sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli A.T.O., per le aree di trasformazione si dovranno definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del P.A.T.;
- le tipologie edilizie;
- le diverse funzioni ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali;

- le norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv);
- spazi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (sp);
- verde ecologico da realizzare anche in aree private (Ve).

Il P.I. potrà prevedere forme di monetizzazione relativamente alle aree pubbliche di cessione; in questo caso le aree dovranno essere accorpate a quelle di verde ecologico.

Andranno previste nel P.I., forme di incentivazione per l'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, anche con forme di scomputi volumetrici. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Nelle aree di trasformazione potranno essere applicate forme perequative e di compensazione edificatoria.

Le proprietà ricadenti all'interno di tali aree contribuiscono in proporzione al rispettivo imponibile catastale, in relazione all'edificazione ammissibile ed alla cessione di aree pubbliche e/o di uso pubblico. In caso di mancato accordo tra la proprietà vale quanto previsto all'articolo 21 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree di trasformazione il P.I. individuerà le quantità massime di capacità volumetrica attribuibili con la forma del credito edilizio, nonché le eventuali aree superfici o volumi da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi degli artt. 36 e 39 della L.R. n.11/2004.

Negli ambiti posti in zona agricola sono comunque ammessi gli interventi edilizi di cui alla vigente normativa in materia.

### **Prescrizioni**

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree potranno essere ammessi interventi sul patrimonio edilizio mediante ampliamento, restauro, ricostruzione edilizia e demolizione con ricostruzione su diverso sedime; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purchè compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Il P.I. nelle aree di riqualificazione e/o riconversione dovrà individuare l'ambito dove localizzare gli spazi destinati ad aree ad attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde ecologico; prevederà altresì le modifiche ammissibili in sede di P.U.A. In mancanza di tali indicazioni è ammessa la facoltà, attraverso il P.U.A. e sulla base degli elaborati del P.A.T., di proporre e concertare con il Comune particolari indicazioni progettuali.

Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie, e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto previsto dalle autorizzazioni comunali.

Ai fini della procedura VAS le aree di riqualificazione e riconversione urbane o ambientali dovranno essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art.12 del D.lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.01.2013.

### **Articolo 30 - OPERE INCONGRUE**

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 "Carta della trasformabilità" conferma l'individuazione delle attività in zona impropria da bloccare e trasferire (opere incongrue) contenuta nel P.R.G.

Si definiscono strutture ed opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio comunale che per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi e sono incompatibili con le finalità istitutive dell'Amministrazione Comunale.

Tali manufatti sono stati ritenuti incompatibili rispetto alla salvaguardia del territorio per i seguenti motivi:

- localizzazione in contrasto con il contesto urbano e/o territoriale;
- mancanza di adeguata viabilità di accesso a servizio del manufatto;
- riduzione della qualità architettonica e paesaggistica;
- mancanza di servizi adeguati al tipo di attività (parcheggi, standard);
- destinazioni d'uso in contrasto con l'ambito urbano o agricolo.

Il P.I. potrà indicare ulteriori criteri di valutazione rispetto alla compatibilità dei manufatti esistenti e delle attività rispetto alla struttura urbana e al territorio su cui sono insediati definendo altresì criteri di riqualificazione e ripristino delle integrità ambientali e di inserimento nel contesto.

#### **Direttive**

Sono individuate le opere e le strutture incongrue presenti nel proprio territorio, demandando al P.I. gli obiettivi di riqualificazione territoriale e ambientale che si vogliono realizzare anche attraverso una loro totale o parziale demolizione, e gli indirizzi e le direttive per gli interventi attuativi.

A titolo compensativo per la rimozione, la sostituzione o la riqualificazione di tali opere, il P.I. potrà prevedere l'utilizzo del credito edilizio che andrà calibrato di volta in volta a seconda della tipologia di intervento che si andrà ad attuare.

In caso di trasferimento di attività produttiva, i siti di rilocalizzazione dovranno esclusivamente ricadere all'interno di aree produttive compatibili con le direttive del P.T.C.P..

Per le opere e le strutture incongrue l'Amministrazione Comunale dovrà, nel P.I., definire con apposita convenzione sottoscritta dalle parti interessate, i tempi e i metodi di gestione, le eventuali mitigazioni ambientali da mettere in atto, le modalità di dismissione di eventuali attività produttive presenti.

L'individuazione delle opere incongrue potrà essere integrata a cura dell'Amministrazione Comunale nel Piano degli Interventi.

#### **Prescrizioni**

Fino all'approvazione definitiva dei criteri di intervento nel P.I., su tali manufatti sono consentiti esclusivamente interventi migliorativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, risanamento

conservativo ivi compresa l'eventuale demolizione totale o parziale del fabbricato.

### **Articolo 31 - ELEMENTI DI DEGRADO**

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 "Carta della trasformabilità" individua gli elementi che vengono ritenuti detrattori degli spazi aperti e del territorio agricolo.

Tali manufatti sono stati ritenuti incompatibili rispetto alla salvaguardia del territorio perché comportano una forte riduzione della qualità architettonica e paesaggistica.

#### **Direttive**

Il P.I. provvederà alla redazione di sussidi operativi contenenti le modalità di intervento e le operazioni necessarie per la dismissione, demolizione o attenuazione dell'impatto, anche mediante rilocalizzazione dei manufatti detrattori dell'ambiente, con le modalità di cui al comma successivo.

A titolo compensativo per la rimozione, la sostituzione o la riqualificazione di tali opere ed ambiti, il Piano degli Interventi potrà prevedere l'utilizzo del credito edilizio che andrà calibrato di volta in volta a seconda della tipologia di intervento che si andrà ad attuare.

Per gli elementi di degrado l'Amministrazione Comunale dovrà, nel Piano degli Interventi, definire con apposita convenzione sottoscritta dalle parti interessate, i tempi e i metodi di intervento, le eventuali mitigazioni ambientali da mettere in atto, le modalità di dismissione delle opere o degli ambiti degradati.

L'individuazione delle opere incongrue potrà essere integrata a cura dell'Amministrazione Comunale nel Piano degli Interventi.

#### **Prescrizioni**

Fino all'approvazione definitiva dei criteri di intervento nel P.I., su tali manufatti sono consentiti esclusivamente interventi migliorativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, risanamento conservativo ivi compresa l'eventuale demolizione totale o parziale del fabbricato.

### **Articolo 32 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

Il P.A.T. indica nella Tavola 4.2 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato.

L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal P.I., desumendoli dal dimensionamento degli A.T.O.

Questa individuazione va intesa di massima e riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

#### **Direttive**

Gli ambiti interessati dallo sviluppo insediativo saranno assoggettati a piano urbanistico attuativo, che dovrà indicare, in riferimento ai criteri di sostenibilità del P.A.T. e della V.A.S., le opportune soluzioni relativamente alle dotazioni e previsioni infrastrutturali e dei servizi.

Il P.I. prima di individuare nuove espansioni dovrà condurre, su tutto il territorio comunale, una verifica delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate (rapporto vuoto/pieno), affinché l'eventuale incremento dell'offerta residenziale garantisca uno sviluppo sostenibile ed equilibrato.

Nella definizione urbanistica delle aree di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a. privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati;
- b. riprendano i criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, alla conformazione del terreno, all'esposizione;
- c. rispettino preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
- d. tutelino la rete ecologica;
- e. garantiscano minore impatto infrastrutturale ed ambientale;
- f. riqualifichino e recuperino gli ambiti degradati o da riconvertire;
- g. privilegino le aree già dotate di servizi di rete ed infrastrutture tecnologiche.

### **Prescrizioni**

In tutte le aree di nuova formazione si applica la perequazione urbanistica secondo le seguenti specifiche categorie:

- ambiti unitari di intervento, ossia aree unitarie, oppure distinte, ma tra loro dotate di collegamento funzionale;
- ambiti separati di intervento, ossia aree autonome e distinte da considerare ai fini perequativi quale area unitaria.

Tali ambiti possono essere oggetto di individuazione anche in sede di P.I.

Ai fini perequativi, i diritti possono essere trasferiti e utilizzati all'interno di altre aree, specificatamente individuate, del territorio comunale.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove concentrare l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale n.11/2004.

Le aree cedute al Comune nell'ambito della perequazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio.

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il P.I. dovrà definire:

- sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree le classi di potenzialità edificatoria;
- la capacità edificatoria di ciascuna area di trasformazione;
- la superficie di concentrazione volumetrica comprensive di standard primari e viabilità, strettamente necessarie all'intervento;
- la superficie da cedere all'Amministrazione;
- gli strumenti operativi per la gestione dei comparti.

### **Articolo 33 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

Il P.A.T. individua nella Tavola 4.2 le attrezzature e i servizi di maggiore rilevanza, e quelli comunque considerati strategici per le comunità, senza specificarne la destinazione.

I servizi e le attrezzature minori, sia nel capoluogo, sia nei centri frazionali, non sono indicati dal P.A.T.

#### **Direttive**

Il P.I. dovrà, attraverso un Piano dei Servizi individuare le diverse categorie e quantità, privilegiando ove possibile il riutilizzo di edifici esistenti (le ex scuole, le ville abbandonate, ecc.), per ospitarvi funzioni prioritarie, come i centri di aggregazione, sale riunioni, servizi polifunzionali, esercizi pubblici per la vendita di generi di prima necessità, ecc.

Il P.I. dovrà definire puntualmente i percorsi turistici, sulla base delle indicazioni del P.T.T. (Piano Territoriale Turistico), garantendo la loro tutela e valorizzazione anche incentivando il recupero delle abitazioni e degli annessi non più funzionali al fondo in usi turistici-ricettivi.

#### **Prescrizioni**

Le aree a servizi dovranno essere dimensionate ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004.

### **Articolo 34 - INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE DI MAGGIOR RILEVANZA**

Il P.A.T. individua nella Tavola 4.2 un ambito di notevole rilevanza da destinare a sosta di mezzi pesanti, a ridosso della tangenziale di Gaiarine.

#### **Direttive**

Le modalità di intervento in questa area saranno riferite alle disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Attuativi finalizzati alla attuazione degli obiettivi del P.A.T.

## **V B – VALORI E TUTELE**

### **Articolo 35 - VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE**

Il P.A.T. nella Tavole 4.2 individua gli immobili catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, nonché edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale.

Sono individuate nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete:

D0001000 – Villa Altan, Sandre;

D0002000 - Villa Carli, Elena;

D0003000 - Villa Cappellari della Colomba, Favretti, Posocco, Berlese;

D0293000 - Villa Segato, Longo, Crescente;

D0306000 – Villa Piovesana;

D0311000 – Villa Pera, Riello;

D0312000 – Villa Porcia, Prosdocimi di Este, Celotto, Caverzerani;

D0325000 – Villa Cicogna, Borlini (Municipio).

Il P.A.T. persegue la salvaguardia e valorizzazione, degli immobili catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete e degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, attraverso previsioni finalizzate a mantenere

l'integrità di questi beni e salvaguardare e valorizzare i relativi contesti figurativo nei quali sono inseriti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

#### **Direttive**

In sede di P.I. ai sensi di quanto previsto dall'articolo 40 della legge regionale 11/2004, andranno attribuiti a questi manufatti la corrispondente categoria di intervento, attraverso i gradi di protezione definiti per i centri storici nelle presenti Norme Tecniche del P.A.T.

#### **Prescrizioni**

Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente e dal P.A.T.

Nelle aree relative ai contesti figurativi delle ville venete, ai sensi del 4° comma dell'articolo 41 della legge regionale 11/2004, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari.

### ***Articolo 36 - CONTESTI FIGURATIVI***

Il Piano di Assetto del Territorio individua i contesti figurativi delle ville venete nonché degli edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P e recepiti dal presente strumento urbanistico.

Il P.A.T. definisce le seguenti norme di tutela:

- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, viali, filari, siepi autoctone e fossati;
- c) deve essere favorita la eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato.

Inoltre ogni richiesta di rilascio di atto abilitativo edilizio, riferita esclusivamente a volumi già presenti all'interno dell'ambito, nel quale sono da escludersi nuove abitazioni, dovrà essere accompagnata da apposita relazione di progetto di sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili di valore storico e culturale, nel rispetto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel presente articolo.

### ***Articolo 37 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE***

Il Piano di Assetto del Territorio individua in Tavola 4.2 gli ambiti generalmente ubicati in zona agricola, posti tra il territorio aperto e le aree urbanizzate, da



sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la interconnessione tra i diversi sistemi insediativo, paesistico e ambientale.

La strategia va a favorire la ricucitura del margine “sfrangiato” del tessuto urbanizzato, con modalità di intervento che saranno definite dal Piano degli Interventi, avendo riguardo alla tutela della morfologia e consistenza della parte costruita nei confronti dello spazio aperto, nonché al mantenimento dei coni visuali liberi: sarà favorita la formazione di zone cuscinetto, con aree verdi accessibili al pubblico (orti urbani, quinte arboree e fasce tampone, etc), la densificazione del tessuto urbano esistente, l’edificazione di margine di bassa entità degradante verso la campagna e l’eliminazione di detrattori e di opere incongrue (attraverso il credito edilizio e/o la riconversione), la diversificazione delle attività agroproduttive, la creazione di aree verdi nelle zone a maggior frammentazione, la tutela dei varchi e dei corridoi di connessione.

#### **Direttive**

Il P.I. dovrà indicare le modalità di approccio progettuale affinché sia valorizzata ed eventualmente ripristinata l’integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti, tramite modalità esecutive che prevedano la densificazione al margine della parte già edificata nonché la riutilizzazione delle aree degradate a ridosso delle zone urbanizzabili.

Il P.I. fissa gli interventi edilizi ammessi, il tipo di compensazione richiesto, le aree da cedere ad uso pubblico, con i relativi crediti edilizi da spendere in loco, le tipologie di opere a verde da realizzare nell’intorno.

#### **Prescrizioni**

L’edificazione di nuovi fabbricati, ancorché ammessa, dovrà essere dal punto di vista morfologico, relazionata a preesistenze insediative od a progetti che rivestano un pubblico interesse e permettano di rendere fruibili nuove aree al pubblico.

## TITOLO VI EDIFICABILITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO

### **Articolo 38 - TUTELA E TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE**

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 – Carta della Trasformabilità - individua il territorio rurale il quale interessa le parti extraurbane, poste oltre il limite dell'urbanizzazione consolidata, destinate:

- all'esercizio dell'attività agricola;
- alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali connesse con l'attività agricola;

#### **Direttive**

La struttura degli spazi aperti è di importanza strategica per favorire un miglioramento della qualità insediativa complessiva.

Dovrà essere favorita la tutela dell'integrità fondiaria e la permanenza delle attività agricole specializzate e professionali, al fine di garantire la continuità nella gestione del territorio agricolo.

Dovrà essere favorita la tutela degli elementi del paesaggio agrario, quali siepi, alberate, boschetti, piantate e la conservazione dei siti di interesse naturalistico, con particolare attenzione al potenziamento della continuità dei corridoi ecologici.

Dovrà essere favorito lo sviluppo di forme di agricoltura sostenibile, compatibili con l'attività imprenditoriale e con le esigenze di tutela del suolo, delle acque, della fauna e della flora.

Dovrà essere promosso lo sviluppo delle produzioni agroalimentari tipiche a denominazione protetta e l'avvio di attività multifunzionali, nell'ambito dell'attività agricola, quali il turismo rurale, i servizi ambientali, le bioenergie.

Dovrà essere incentivata la formazione di percorsi e itinerari a mobilità lenta (ciclopedonale) atti a favorire il collegamento tra centri abitati e il territorio aperto, anche per favorire la promozione dei prodotti tipici locali.

Per ciascun ambito si indicano le strategie, gli indirizzi e le direttive, che dovranno essere attuate in dettaglio dal P.I. , con le corrispondenti prescrizioni.

Nelle more di approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle aree che nel vigente PRG sono classificate come zona agricola, sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona ai sensi della legge regionale 11/04 e s.m. i.

#### **Prescrizioni**

In relazione al territorio aperto il P.I. dovrà individuare:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale delle realtà fondamentali o ritenute di particolare interesse;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal P.A.T. - P.A.T.I.;
- gli ambiti in cui eventualmente 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;

- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a progettazione unitaria.
- i manufatti privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004 e dall'art. 40 delle norme del P.A.T.
- definizione della modalità di realizzazione di modesti manufatti (L.R. 04/08 art.5 comma 6/5 ter);
- le modalità di potenziamento della rete ecologica comunale, intesa come sistema continuo di connessione degli spazi aperti con gli ambiti urbani.

### **Articolo 39 - INDIRIZZI SULLE NUOVE EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA**

Le seguenti direttive dovranno trovare puntuale definizione in sede di stesura del Piano degli Interventi o di adozione di altri strumenti anticipatori al P.I.

Per le zone agricole il P.A.T. si adegua agli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11 e s.m.i., nonché al DLgs 227/2001 e alla DGR 2495/2006 e tutela e valorizza l'architettura rurale, in relazione alla legge 29 dicembre 2003, n° 378.

Il PI sulla base della ricognizione puntuale delle attività agricole insediate definisce indirizzi e prescrizioni atte a conseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio – economica del PAT.

#### **Direttive**

Il recupero dei fabbricati esistenti ha carattere prioritario rispetto alle nuove costruzioni, sia ai fini residenziali che agricolo-produttivi, nuove costruzioni potranno essere concesse solo in assenza di possibilità di recupero di fabbricati esistenti all'interno del fondo rustico.

I nuovi edifici dovranno essere inseriti in modo armonioso nel contesto paesistico, tale da valorizzare gli elementi di pregio presenti e da non alterare la tessitura del paesaggio agrario; la collocazione dei nuovi fabbricati ed opere dovrà relazionarsi con le eventuali preesistenze e con la viabilità podereale consolidata, tenuto conto delle destinazioni e dello sviluppo planivolumetrico.

#### **Nuovi edifici residenziali**

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono di norma presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edili.

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle zone agricole devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le strutture rustiche, anche non adiacenti, appartenenti al

fondo, comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Negli ampliamenti le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento, qualora di tipologia coerente con l'ambito rurale.

#### Nuove strutture agricolo – produttive

Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo armonioso, mitigandone l'impatto visivo mediante opere di sistemazione a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto compatibile con la presenza dei valori paesistici del contesto.

Per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, la loro realizzazione o ampliamento, ove ammessa, dovrà in ogni caso rispettare i requisiti ed i limiti definiti ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004 e successive modifiche.

Per gli allevamenti intensivi in attività, il P.A.T. vincola nuovi interventi edilizi, ove ammessi, alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

Nel caso di realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici o di ampliamento di quelli esistenti, il progetto dovrà rispettare le norme di cui al Programma Regionale d'Azione per le Zone Vulnerabili ai Nitrati di cui alla DGR 1150 del 26.07.2011.

## TITOLO VII STRUMENTI PER UN SVILUPPO SOSTENIBILE

### **Articolo 40 - DEFINIZIONI E CRITERI GENERALI PER L'ADOZIONE DI PROCEDIMENTI DI TIPO PEREQUATIVO**

La perequazione urbanistica è lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- degli strumenti urbanistici attuativi (piani attuativi e comparti edilizi), in attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione;
- degli atti di programmazione negoziata.

Per tutti gli ambiti di intervento sopra individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.I., a partire dalle indicazioni di seguito riportate, definirà le regole della perequazione urbanistica. In particolare il P.I. definirà i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati all'intervento.

Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee.

### **Articolo 41 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E AREE DI TRASFORMAZIONE**

Tutte le aree di trasformazione urbanistica contemplate nel sopra citato art. 40 comma 2 dovranno essere assoggettate a meccanismi di perequazione urbanistica. L'Amministrazione Comunale potrà individuare nel P.I. ulteriori ambiti da assoggettare a perequazione.

Il successivo P.I. articolerà le aree di trasformazione in sub-aree unitarie di progettazione ed attuazione. Queste sub-aree possono riguardare zone fra loro contigue o gruppi di zone anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di un progetto coordinato.

Il P.I. per ciascuna area di trasformazione interessata da meccanismi di perequazione urbanistica compilerà una scheda progettuale nella quale saranno individuati:

- la "localizzazione" dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del Piano;
- gli obiettivi da perseguire i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio.

#### **Direttive**

Il P.I. definirà i parametri dimensionali per ciascuna area di trasformazione, fermo restando i limiti di dimensionamento stabiliti dalle rispettive A.T.O.

Relativamente al regime perequativo da adottare in ciascuna area di trasformazione il P.I. indicherà:

- l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut);
- lo schema metaprogettuale regolante l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altra destinazione privata, la

rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

Il P.I. individuerà e specificherà le classi e sottoclassi di suolo cui attribuire uno specifico indice di Utilizzazione territoriale (Ut).

L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano, di volta in volta, le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal P.I. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro-quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

La Superficie territoriale St di ogni area di trasformazione viene divisa in Superficie di posizionamento dell'edificazione (Spe) e Superficie pubblica (Sp).

Per Superficie edificabile Spe si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale e gli standard primari destinati a verde e parcheggio.

Per Superficie pubblica Sp si intende la superficie da cedere all'Amministrazione.

I rapporti tra la Superficie edificabile (Spe) e la Superficie pubblica (Sp) sono individuati in modo specifico per ogni classe di area soggetta a perequazione.

Il P.I. potrà prevedere la possibilità di monetizzare parte della superficie pubblica Sp secondo un principio di equivalenza del valore immobiliare delle aree.

Le schede metaprogettuali del P.I. suggeriscono soluzioni non vincolanti per i proprietari interessati, i quali potranno presentare soluzioni anche difformi agli schemi proposti purché adeguatamente studiate e dimostrate con appositi grafici planivolumetrici a firma di progettisti abilitati.

L'Amministrazione concorderà le proposte dei privati valutandole in relazione al rispetto dei principi ed agli obiettivi del P.A.T.

Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, il Piano Urbanistico Attuativo potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

#### ***Articolo 42 - PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E PEREQUAZIONE URBANISTICA***

Il P.I. può individuare all'interno degli A.T.O. zone di riqualificazione da attuare mediante Programmi Integrati nei quali si applica il principio della perequazione urbanistica.

Le zone di riqualificazione, da attuare mediante Programmi Integrati, sono parti urbane consolidate che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici.

Il P.I. individua gli ambiti della riqualificazione mediante Programmi Integrati adottando una specifica perimetrazione e numerazione e specificherà modalità operative, dimensioni e parametri da rispettare nell'attuazione degli interventi. La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

- a. il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;

- b. il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;
- c. il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- d. una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Per tali finalità, i Programmi Integrati potranno prevedere misure ed incentivi di carattere urbanistico, fiscale e finanziario (riduzione oneri concessori, nel rispetto della normativa regionale; esenzione I.C.I., contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche).

### **Articolo 43 - COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI**

Per compensazione urbanistica si intende l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, 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, in alternativa all'indennizzo.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile (area o edificio), che si forma a seguito della realizzazione di interventi di demolizione delle opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, di interventi di demolizione necessari per la razionalizzazione o completamento della rete viaria, ovvero a seguito delle compensazioni di cui al comma precedente.

#### **Direttive per l'applicazione della compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso 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, oppure su parte dell'area oggetto di vincolo non necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il P.I., nelle aree di trasformazione individuati dal P.A.T. , determina la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative e individua le zone nelle quali è consentito l'utilizzo di crediti edilizi.

Le zone destinate ad accogliere crediti edilizi devono essere cedute all'amministrazione comunale in sede di stipula della convenzione regolante i rapporti tra amministrazione stessa e il soggetto convenzionante.

Nelle zone interne agli A.T.O. e non interessate da trasformazione urbanistica il P.I. può individuare una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità compensative. A questo fine il P.I. nella successiva fase di zonizzazione individuerà un indice di edificabilità fondiaria (o un indice di copertura) minimo e uno massimo. Il primo corrisponde alla naturale capacità edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto della possibilità di

trasferire quote di edificabilità per finalità compensative e per il trasferimento di crediti edilizi.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole micro zone catastali.

Il P.I. potrà individuare ulteriori aree particolarmente delicate da assoggettare a vincolo di inedificabilità, e potrà prevedere la possibilità, qualora posseggano una potenzialità edificatoria, di ottenere un credito edilizio spendibile secondo quanto previsto dall'art 36 della LR 11/04.

#### **Direttive per l'applicazione dei crediti edilizi**

Il P.A.T. individua le principali condizioni di incongruità per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a. opere incongrue in quanto contrastanti con i vincoli o ambiti di tutela;
- b. elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili, che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c. interventi di miglioramento della qualità urbana come, ad esempio, arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d. completamento e razionalizzazione della rete viaria come, ad esempio, sistemazione e allargamento di incroci stradali, completamento di tratti stradali, ecc.;
- e. elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, da annessi rustici dismessi, da insediamenti produttivi fuori zona dichiarati non compatibili dal P.I.; i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
- f. interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto;
- g. creazione di boschetti di nuovo impianto ai fini della realizzazione della rete ecologica, la cui localizzazione ed eventualmente le fasi di taglio dovranno seguire un programma al fine di garantire la buona qualità anche paesaggistica.



Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.

Il P.I. determina nei singoli A.T.O. la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile stesso.

Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della Compensazione urbanistica.

#### ***Articolo 44 - MISURE DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE***

Il P.A.T. promuove un insieme di misure di incentivazione finalizzate a promuovere un'elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione dei diversi A.T.O. e delle diverse azioni progettuali, sono individuate misure di incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, collochi l'intervento in un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti oppure avvii procedure progettuali basate sulla qualità architettonica e urbana.

##### **Direttive**

Le misure di incentivazione saranno specificate in sede di formazione del P.I. e non incideranno sul dimensionamento massimo previsto dal P.A.T.

Qualora la misura di incentivazione si specifichi in incrementi volumetrici o in incrementi di superficie di pavimento o in incrementi di superficie coperta, essa si sommerà agli indici e ai parametri urbanistici che il P.I. definirà per ciascun A.T.O. e sua Area di Trasformazione, fermo restando che il conseguente aumento di volume o di superficie lorda di pavimento o di superficie coperta è soggetto alla verifica di congruità sui servizi pubblici di cui alle normative di ciascun A.T.O. o Ambito di Trasformazione.

Ai fini dell'applicabilità degli incentivi di cui al precedente punto valgono le definizioni qui di seguito riportate.

##### **Bioedilizia**

Si intende per intervento di bioedilizia quello rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che privilegi l'utilizzo di prodotti e componenti ecocompatibili di lunga durata, lo sfruttamento dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria e per la produzione di energia elettrica, che adotti meccanismi di tutela e risparmio della risorsa acqua; in sintesi che minimizzi il nuovo carico urbanistico introdotto, compensandolo con interventi di riduzione dei consumi e di rigenerazione delle risorse.

Pertanto il P.I. specificherà, attraverso l'adozione di un protocollo ufficiale e scientificamente attendibile, il sistema di valutazione indirizzato alla stima, in fase di progetto, del livello di qualità ambientale degli edifici, misurandone la prestazione rispetto alle seguenti aree di valutazione e criteri di verifica, con particolare riguardo alle norme contenute nel D.Lgs. 192/2005 e succ. mod. ed

integrazioni, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia:

### 1. Area di valutazione del Consumo di risorse

- energia primaria per la climatizzazione invernale
- acqua calda sanitaria
- contenimento consumi energetici estivi
- controllo della radiazione solare
- inerzia termica
- illuminazione naturale
- energia elettrica da fonti rinnovabili
- materiali eco-compatibili
- materiali rinnovabili
- materiali riciclati/recuperati
- acqua potabile
- consumo di acqua potabile per irrigazione
- consumo di acqua potabile per usi indoor
- mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio

### 2. Area di valutazione dei carichi ambientali

- emissione di gas serra
- rifiuti solidi
- rifiuti liquidi
- permeabilità aree esterne

### **Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza**

Intervento dettagliato di progettazione, esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

Le modalità di definizione dell'intervento di valorizzazione delle corti, cortili e aree di pertinenza saranno ulteriormente dettagliate e specificata in sede di formazione del P.I.. In ogni caso, negli ambiti definiti come invariati di natura paesaggistica, si dovrà incentivare la realizzazione di recinzioni secondo modalità strutturali che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

### **Riquilificazione e riordino degli accessi lungo strada**

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie lungo gli assi stradali.

L'obiettivo è rivolto all'individuazione di misure di riordino degli accessi privati lungo strada, il loro accorpamento o l'individuazione di modalità di accesso alternative che portino ad un effettivo sgravio delle strade.

Il P.I. stabilirà qual è la misura massima di incentivo che si può determinare anche in caso di somma di più incentivi.

## **Articolo 45 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Gli accordi di cui al comma precedente, d'ora in avanti denominati per brevità "accordi", sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di "accordi di programma" ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel P.I. "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del P.I. e soggette alle procedure previste dalla legge regionale n. 11/2004.

### **Direttive**

I rapporti con i privati sono disciplinati da un "accordo" o, nel caso di accordi di programma di cui all'articolo 7 della legge regionale n. 11/2004, da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

Gli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 devono contenere:

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante l'ambito d'intervento, corredata da direttive e prescrizioni specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- ogni altra documentazione tecnica-economica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

In sede di accordo relativamente al P.I. e/o P.U.A., potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di prevenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

### **Prescrizioni**

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati è attuata mediante le distinte procedure previste dagli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi stessi.

Gli accordi subordinati alla procedura prevista dall'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, riscontrano efficacia a seguito della conferma delle loro previsioni urbanistiche nel P.A.T. approvato nonché, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordo, nel P.I. approvato secondo la procedura di cui ai commi 2,3,4,5 e 6 dell'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004.

La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel P.A.T. assumono contenuti ed effetti propri dei medesimo e pertanto non sono conformativi

dello jus aedificandi. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento strutturale ha un significato di carattere ricognitivo.

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal P.A.T.

Il P.I. può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il P.I. può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore. La integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario costituisce comunque la condizione minima a carico dei promotori (ovvero della parte attuatrice subentrante).

#### ***Articolo 46 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PROCUTTIVE DI CUI AL DPR 160/2010***

Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 160/2010 e successive modifiche e integrazioni, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001, pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LR 11/2004 e successive modifiche e integrazioni dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

Puntualmente precisa:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate dall'azienda nel progetto stesso. Per l'ampliamento di attività ricadenti in zona impropria gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80% della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 mq.
- deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici per le parti oggetto di intervento;
- deve essere verificato l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e di settore sovracomunali. Sono fatte salve solo deroghe all'altezza massima dei fabbricati motivate da esigenze legate all'attività o all'utilizzo di particolari impianti;

- è necessario convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- per gli interventi nei centri storici è necessario valutare che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
- è da escludere la possibilità di applicare le procedure di cui al DPR 160/2010 ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;
- sono fatte salve eventuali norme più restrittive in applicazione della legislazione vigente e di sue modifiche o integrazioni;
- Le istanze di ampliamento dovranno essere corredate oltre che dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente anche da studi di inserimento ambientale.

Per i progetti che comportino modificazioni in variante al P.A.T., si coordinano le procedure previste dal DPR 160/2010, con quelle di variazione del P.A.T. mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LR 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, o si verificano i casi previsti dalla LR 11/2004 e da eventuali modifiche (spostamento di una attività, ...) l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con le procedure previste dal DPR 160/2010.

Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente strumento urbanistico per i quali l'eventuale approvazione comporterà un recepimento, nel P.I., dello stesso senza attivare la procedura di variante al P.A.T. ai sensi dell'art. 16 della LR 11/2004.

## TITOLO VIII SALVAGUARDIA

### **Articolo 47 - ATTUAZIONE DEL P.A.T.**

In osservanza a quanto disposto dalla LR 11/04 il P.I. attua il P.A.T.I. e P.A.T. con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Come previsto dalla normativa vigente il P.I. dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

### **Articolo 48 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

In assenza del Piano degli Interventi gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le parti compatibili con le previsioni del P.A.T.

A seguito della approvazione del P.A.T., il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T., come stabilito al 5° comma dell'art. 48 della L.R. 11/2004.

Il rapporto tra il P.R.G. ed il P.A.T. è così definito:

- **Compatibilità:** quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.
- **Contrasto:** quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di piano. Fino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 DPR 380/2001.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

### **Articolo 49 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/04, dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni.

### **Articolo 50 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.**

Il P.I. potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni di P.A.T., purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di V.A.S.

Non sono quindi da considerarsi varianti al P.A.T. le seguenti modifiche:

- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportano automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- le indicazioni di dettaglio sulla rete ecologica comunale e sul sistema del verde negli spazi aperti ed in quelli urbani contenute nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ai sensi dell'art.17 L.R. 11/2004 comma 5. lettera d);
- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, previo la predisposizione di un PUA che assuma i contenuti e l'efficacia di un Programma Integrato di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n°179;
- limitate variazioni al dimensionamento degli A.T.O. nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
- la trasposizione tra A.T.O. della capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- modifiche all'allegato relativo alle norme idrauliche;
- modifiche di carattere meramente operativo.

Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio ed una compatta e lineare composizione dei margini urbani, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal P.A.T. alle seguenti condizioni:

1. nel rispetto della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo;
2. sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da "invarianti" e le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4.2 del P.A.T.;
3. possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" e all'"edificazione diffusa" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

Le suddette variazioni in sede di PI dovranno avvenire in ogni caso nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del P.A.T., impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Il P.I. dovrà definire, all'interno del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, sulla base delle indicazioni dettate dalle N.T.A. del P.T.C.P., puntuale disciplina in materia di:

- trasformabilità sostenibile del territorio (Titolo II Capo III Sezione 1);
- tutela delle risorse ambientali (Titolo III Capo II);
- tutela delle risorse culturali (Titolo III Capo III);
- difesa del suolo (Titolo IV Capo II)
- difesa dell'inquinamento e dai rischi per la salute pubblica (Titolo IV Capo III).

Il P.I. inoltre dovrà definire una matrice di sostenibilità per regolamentare la distribuzione spazio-temporale del carico insediativo previsto dal P.A.T. e prevedere l'aggiornamento del calcolo del fabbisogno insediativo alla luce delle trasformazioni edilizie intercorse.

#### ***Articolo 51 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA VAS***

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.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:



SIGLA	INDICATORE	PARAMETRO	OBIETTIVI DI PIANO	PERIODICITÀ	ENTE PREPOSTO
<b><u>INDICATORI DI STATO</u></b>					
S1	Concentrazione polveri sottili (PM10)	Superamenti annui delle soglie limite	1	Triennale	ARPAV
S2	Densità popolazione	Densità popolazione	TUTTI	Triennale	Comune
S3	Specie di avifauna indicatrici di qualità ambientale	Numero di specie	6-7-8	Quinquennale	Comune
S4	Stazioni di telefonia mobile	Numero di stazioni di telefonia mobile	1-23	Triennale	Comune
S5	Elettrodotti ad alta tensione	Sviluppo lineare	1-23	Triennale	Comune
S6	Superficie Agricola Utilizzata	Ha	5-14-15	Triennale	Comune
S7	Popolazione esposta ai campi magnetici	% della popolazione esposta a determinate soglie di attenzione	23	Triennale	Comune
<b><u>INDICATORI DI PERFORMANCE</u></b>					
P1	Superficie aree verdi fruibili	Aree verdi/abitante	8-23	Triennale	Comune
P2	Popolazione servita da fognatura	% sul totale	23	Triennale	Comune
P3	Qualità del paesaggio rurale	Punteggio	5-9	Triennale	Comune
P4	Indice di incidentalità	Incidenti mortali	22	Triennale	Comune
<b><u>INDICATORI DI ATTUAZIONE DEL PIANO</u></b>					
PAT1	Rete ecologica comunale	R.E.C.	5-6	Triennale	Comune
PAT2	Indice di mobilità lenta	Lunghezza percorsi ciclopedonali/n. di interruzioni	5-8	Triennale	Comune
PAT3	Trasformazione SAU	Mq. di superficie trasformabile	15	Triennale	Comune

L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Treviso, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni

operino nei confronti del piano. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

### **Articolo 52 - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, il P.I. dovrà prevedere norme attuative anche prescrittive, atte a migliorare la qualità luminosa degli impianti esterni, in sintonia con la Legge Regionale n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

#### **Prescrizioni**

In attuazione di detti principi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree 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 ed 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 o monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne 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.

***Articolo 53 - NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C. ADOTTATO***

Le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla Regione Veneto con deliberazione n. 372 del 17/02/09, comportano per il P.A.T. l'applicazione del regime di salvaguardia.

***Articolo 54 - RAPPORTI CON IL P.A.T.I.***

Le previsioni e la disciplina del P.A.T.I. prevalgono, in caso di contrasto, con le previsioni del presente P.A.T..

***Articolo 55 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE***

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.A.T. modificando quelle richiamate.  
Tali modifiche non costituiscono variante al P.A.T..