

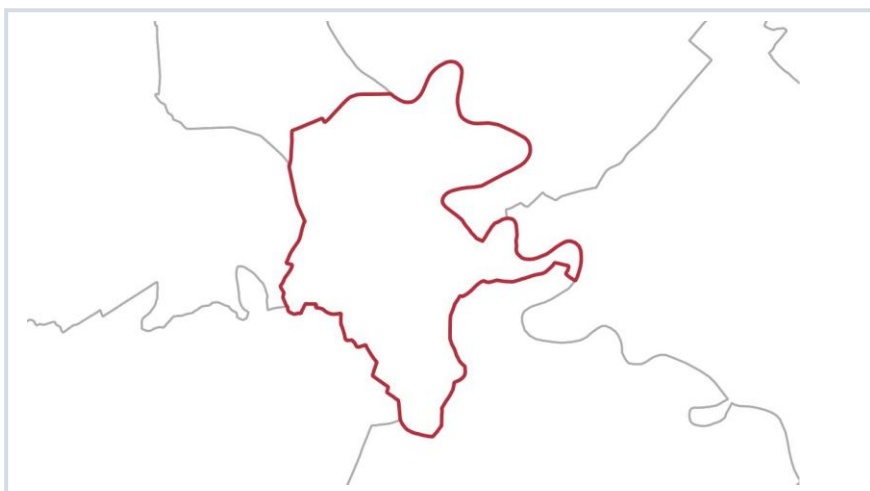
Comune di  
**FOSSALTA DI PIAVE**



Città Metropolitana di Venezia  
Regione del Veneto

# PAT

LUGLIO 2021



**R04**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Sindaco

MANRICO FINOTTO

Assessore

LEONARDO CONTE

Ufficio tecnico

GIUSEPPE PAVAN e MAURO A. BENVENUTO

Progettisti

ROBERTO ROSSETTO  
STEFANO MARIA DOARDO

Gruppo di lavoro

ANDREA ZORZ  
MASSIMO BERTO  
RICCARDO PARO

Contributi Specialistici

ANTONELLA GATTO  
CARLO PIAZZI

Vas e Vinca  
Vinca e Agronomia

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre EVA | 30174, Via Bruno Maderna 7

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

**REV.00\_AD**





|  |           |
|--|-----------|
| <b>PARTE I</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>ELEMENTI STATUTARI</b> .....  | <b>5</b>  |
| Art. 1 obiettivi di piano .....  | 6         |
| Art. 2 Azioni .....  | 8         |
| Art. 3 Elaborati .....   | 9         |
| <b>PARTE II</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>ELEMENTI ORDINATORI</b> .....   | <b>11</b> |
| CAPO I - VINCOLI .....   | 12        |
| Art. 4 disposizioni generali .....   | 12        |
| Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici .....                                   | 12        |
| Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore .....         | 13        |
| Art. 7 Fasce di Rispetto .....   | 16        |
| CAPO II – FRAGILITÀ .....  | 19        |
| Art. 8 Compatibilità geologica .....   | 19        |
| Art. 9 Aree soggette a dissesto idrogeologico e misure di tutela idraulica ..... | 20        |
| Art. 10 Zone di tutela IDROGRAFICA .....   | 28        |
| CAPO III - RETE ECOLOGICA .....  | 30        |
| Art. 11 Corridoio ecologico di area vasta e corridoio secondario .....           | 30        |
| Art. 12 Aree di connessione naturalistica (buffer zone) .....                    | 31        |
| Art. 13 BIOTOPPI .....   | 31        |
| Art. 14 Varchi infrastrutturali .....  | 32        |
| <b>PARTE III</b> .....   | <b>33</b> |
| <b>ELEMENTI STRATEGICI</b> .....   | <b>33</b> |
| CAPO I – ELEMENTI DI INVARIANTE .....  | 34        |
| Art. 15 Invarianti di natura paesaggistica .....                                 | 34        |
| Art. 16 Invarianti di natura ambientale .....                                    | 43        |
| CAPO II - TRASFORMABILITA' .....   | 44        |
| Art. 17 Ambiti di urbanizzazione consolidata .....                               | 44        |
| Art. 18 Linee preferenziali di sviluppo insediativo .....                        | 50        |
| Art. 19 Aree di completamento programmate .....                                  | 51        |
| Art. 20 Infrastrutture verdi .....   | 51        |
| Art. 21 Parco fluviale .....   | 52        |
| Art. 22 sistema della mobilità' lenta .....                                      | 52        |
| Art. 23 infrastrutture e viabilità' di progetto .....                            | 53        |
| Art. 24 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo .....                    | 53        |
| Art. 25 Masterplan della memoria .....   | 56        |
| CAPO III - VALORI E TUTELE .....   | 60        |
| Art. 26 Valori e tutele culturali .....  | 60        |
| Art. 27 Valori e tutele ambientali .....   | 60        |
| CAPO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....  | 61        |
| Art. 28 Disciplina degli ambiti territoriali omogenei .....                      | 61        |
| Art. 29 Dimensionamento delle aree per servizi .....                             | 66        |
| Art. 30 Disciplina sul consumo di suolo .....                                    | 67        |
| <b>PARTE IV</b> .....  | <b>69</b> |
| <b>COMPATIBILITA' E VALUTAZIONE AMBIENTALE</b> .....                             | <b>69</b> |
| CAPO I – COMPATIBILITA' AMBIENTALE .....   | 70        |



|   |   |           |
|---|---|-----------|
| Art. 31   | Sostenibilità .....                                     | 70        |
| Art. 32   | Compatibilita' ambientale degli interventi .....        | 73        |
| CAPO II – VAS VINCA E MONITORAGGIO .....                |   | 74        |
| Art. 33   | Prescrizioni relative alla procedura VAS .....          | 74        |
| Art. 34   | Misure di mitigazione e compensazione.....              | 74        |
| Art. 35   | Modalità di monitoraggio delle previsioni del PAT ..... | 74        |
| <b>PARTE V .....</b>                                    |   | <b>75</b> |
| <b>DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b> |   | <b>75</b> |
| Art. 36   | Formazione del PI .....                                 | 76        |
| Art. 37   | Strumenti di attuazione del Piano .....                 | 77        |
| Art. 38   | Disposizioni di salvaguardia .....                      | 87        |



# PARTE I

## ELEMENTI STATUTARI



## Art. 1 OBIETTIVI DI PIANO

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

Il presente piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.

Il piano degli interventi (PI) è invece lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Le rappresentazioni grafiche riportate negli elaborati di PAT hanno valore descrittivo e non conformativo.

### Il P.A.T. promuove:

**un territorio resiliente** quale sistema complesso in grado di reagire ai fenomeni perturbativi attivando strategie di risposta e adattamento funzionali al ripristino dei meccanismi di funzionamento urbano, ambientale e sociale;

**un'antropizzazione sostenibile** mirata al contenimento del consumo di suolo recependo contenuti e disciplina di cui alla LR 14/2017. Viene favorito l'utilizzo responsabile delle risorse, ridotte le emissioni e l'inquinamento, incentivato il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili, la rigenerazione dell'ecosistema urbano con il recupero delle aree degradate, ripristinata la continuità e multifunzionalità del sistema del verde urbano;

**una pianificazione partecipata**, fondata su prospettive e scenari chiari e obiettivi misurabili, tali da poter essere collettivamente condivisi ed in grado di attivare strategie di coinvolgimento della comunità locale ristabilendo il rapporto tra comunità/ambiente/paesaggio in termini di reciprocità e consapevolezza.

### Il P.A.T. assume i seguenti OBIETTIVI come caposaldi delle politiche di piano:

**Comunità: tutela e valorizzazione dei luoghi identitari e simbolici**, degli spazi della memoria, dei luoghi di socializzazione, della città pubblica intesa come bene comune, dei servizi come fattore di qualità ed attrattività residenziale. La comunità locale viene assunta come baricentro del progetto introducendo, per quanto di competenza del piano, azioni mirate al miglioramento della coesione sociale e senso di appartenenza;

**Identità: valorizzazione del paesaggio quale espressione dell'identità locale e sistema di rete**, tutelando ed ove possibile promuovendone leggibilità e riconoscibilità, recependone relazioni, caratteri ed aspetti strutturali, assicurando la tutela delle emergenze monumentali, storico testimoniali, ambientali assieme ai loro contesti. La rigenerazione qualitativa dei tessuti e modelli insediativi quale occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impovertimento estetico, utilizzando la mobilità lenta come strumento di rigenerazione delle relazioni paesaggistiche formali e percettive nonché politica di valorizzazione territoriale;

**Relazioni: ricucitura e rinforzo delle relazioni territoriali: Relazioni Infrastrutturali**, intese in termini di viabilità, ciclabilità, nautica, cammini –*Relazioni sociali*, quali connessioni tra le componenti territoriali della città pubblica ed i potenziali fruitori – *Relazioni Ambientali* tra il sistema delle aree verdi urbane, periurbane e lo spazio agricolo;



**Lentezza:** *assumere la lentezza in termini di ciclabilità, pedonalità, mobilità nautica come strumento di rigenerazione e di conoscenza*, obiettivo di qualità territoriale, politica mirata all'integrazione sociale, culturale e funzionale, all'integrazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di spazi ed opportunità di incontro, socializzazione, ricreazione, esperienza.

**Resilienza:** *conferire al territorio la capacità di reagire ai fenomeni perturbativi* attivando strategie di risposta e adattamento, ripristinando i meccanismi di funzionamento ambientale e riconoscendo nella tutela del suolo e degli ecosistemi che lo caratterizzano la principale politica per contenere e resistere agli effetti dei mutamenti climatici;

**Sostenibilità:** *migliorare la sostenibilità del sistema insediativo* assumendo una politica mirata al contenimento del consumo di suolo, favorendo l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo le emissioni e l'inquinamento, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili; incentivando la rigenerazione dell'ecosistema urbano con il recupero delle aree degradate, ripristinando la continuità e multifunzionalità del sistema del verde urbano;

**Reciprocità:** *collegare le trasformazioni urbane e territoriali al rinforzo della città pubblica* collegando iniziativa privata e bene comune, ovvero assumendo il tema dei valori territoriali e delle reciproche relazioni come componente strutturale del piano. Non più un territorio che cresce e si sviluppa per parti autoreferenziali. L'investimento privato che contribuisce contestualmente al miglioramento della *città pubblica* intesa nella sua più ampia accezione: servizi, mobilità, luoghi pubblici, sistema del verde, ripristinando in questo modo il circolo virtuoso che unisce: valore immobiliare, qualità, bellezza, efficienza dei servizi, funzionamento ed attrattività della città.

**Efficienza:** *migliorare la prestazionalità e multifunzionalità dei servizi pubblici*, introducendo una cultura della misurazione e valutazione della performance focalizzata su indicatori condivisi. Una rilettura del sistema delle infrastrutture pubbliche in termini di efficienza per riorganizzare le modalità di accesso/fruizione dei servizi in modo integrato. Riconoscere il valore della città pubblica in modo unitario significa assumere il valore degli spazi e dei servizi, leggerne i nodi e le reti di accesso e connessione.

**Qualità:** *migliorare la qualità del sistema urbano e territoriale*, assumendo la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della qualità urbana, architettonica e ambientale dell'insediamento, finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo, occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impovertimento estetico, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse alla rigenerazione ambientale.



## Art. 2 AZIONI

Le azioni funzionali al raggiungimento degli *Obiettivi* del PAT sono definite nel rispetto dei *Principi* Generali di cui al precedente Art.1 e suddivise all'interno delle presenti norme nel seguente modo:

**PARTE II - ELEMENTI ORDINATORI:** sono i limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità/fragilità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico. Quest'ultime recepite dalla pianificazione di settore e/o dagli studi di dettaglio a corredo del PAT (Relazione Geologica, Valutazione di Compatibilità Idraulica, Rapporto Ambientale).

Gli elementi ordinatori del PAT sono:

**VINCOLI:** di tipo culturale e paesaggistico, derivanti dalla pianificazione superiore, fasce di rispetto della viabilità, ferrovia, idrografia, metanodotti, elettrodotti, depuratori, cimiteri. I Vincoli sono riportati a titolo ricognitivo nella **Tavola n.1 VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**.

**RETE ECOLOGICA:** componenti della rete ecologica provinciale così come individuati dal PTCP (PTGM) **FRAGILITÀ**, aree ove sono presenti criticità/instabilità di tipo geologico, idrogeologico, sismico o ricomprese all'interno delle tutele di cui all'art.41 della LR 11/2004. Fragilità e tutele sono riportate nella **Tavola n.3 FRAGILITÀ**.

**PARTE III - CONTENUTI STRATEGICI:** azioni di piano mirate alla tutela e valorizzazione delle componenti strutturali del territorio in termini ambientali e paesaggistici e funzionali ad uno sviluppo coerente con i principi e obiettivi del PAT. I contenuti strategici sono:

**INVARIANTI**, componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che rivestono un ruolo strutturale ai fini della tutela e valorizzazione: dell'identità locale (invarianti paesaggistiche), della connettività ecologica e biodiversità (Invarianti ambientali) dei valori storico culturali (invarianti storico-monumentali). Le invarianti sono riportate nella **Tavola n.2 INVARIANTI**.

**TRASFORMABILITÀ'**, previsioni relative allo sviluppo del sistema insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale. Ambiti da conservare, riqualificare, ristrutturare, trasformare, parti di territorio da coinvolgere nella costruzione della rete ecologica per l'implementazione dei valori naturalistici ed ambientali da conservare e valorizzare. Le azioni relative alla trasformabilità sono indicate nella **Tavola n.4 TRASFORMABILITÀ**.

**PARTE IV – VALUTAZIONE E GESTIONE:** strumenti e disposizioni per la *valutazione ambientale*, la *gestione del PAT* ed il passaggio alla fase operativa del PI:

**VAS**, disposizioni relative alla valutazione ambientale strategica: ambito di applicazione, verifica di assoggettabilità, misure di mitigazione e compensazione, disciplina del monitoraggio. Gli elaborati di riferimento sono il Rapporto Ambientale e la Valutazione di incidenza Ambientale.

**GESTIONE DEL PIANO** misure di salvaguardia, disposizioni generali per il Piano degli Interventi in tema di tutela e edificabilità delle aree agricole, compatibilità ambientale degli interventi, inquinamento luminoso e risparmio energetico, gli strumenti per l'attuazione (la perequazione, il credito, accordi, compensazione).

All'interno di ogni articolo le azioni sono poi declinate e disciplinate in termini di *Prescrizioni* e *indirizzi per il PI*.





### **Art. 3 ELABORATI**

Il PAT del comune di Fossalta di Piave è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Tav.0 – Tavola delle Strategie
- 2 Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione sovraordinata
- 3 Tav. 2 - Carta delle invarianti;
- 4 Tav. 3 - Carta delle fragilità;
- 5 Tav. 4a - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
- 6 Tav. 4b - Carta della trasformabilità: Masterplan della Memoria;
- 7 Tav.5 – Ambiti di Urbanizzazione consolidata
- 8 R01 - Relazione di progetto;
- 9 R02 - Relazione sintetica;
- 10 R03 - Relazione Banche dati
- 11 R04 - Norme di Attuazione;
- 12 R05 - Relazione Geologica;
- 13 R06 - Relazione Agronomica;
- 14 R07 - Valutazione di Compatibilità Idraulica e allegati;
- 15 A1 - VCI Allegato 1: Corografia
- 16 A2- VCI Allegato 2: Carta della rete idrografica
- 17 A3 - VCI Allegato 3: Carta dei Bacini Idrografici
- 18 A4 - VCI Allegato 4: Carta della pericolosità idraulica
- 19 R08a - Rapporto Ambientale parte 1;
- 20 R08b – Rapporto Ambientale parte2;
- 21 R09 - Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica;
- 22 R10 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale;
- 23 A01 - Carta Geolitologica;
- 24 A02 - Carta Idrogeologica;
- 25 A03 - Carta Geomorfologica;
- 26 A04.1 \_Uso del suolo
- 27 A04.2\_Carta della copertura del suolo agricolo;
- 28 QC - Banca dati alfa-numerica e vettoriale;

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme ed indicazioni cartografiche diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.





## PARTE II

# ELEMENTI ORDINATORI



## CAPO I - VINCOLI

### Art. 4 DISPOSIZIONI GENERALI

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 – *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale* hanno valore ricognitivo e non conformativo.

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.

I nuovi vincoli entrano nella banca dati e quindi sono da ritenersi automaticamente assunti nel PAT.

### Art. 5 VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Il PAT individua i vincoli culturali e paesaggistici operanti all'interno del territorio comunale. L'esatta individuazione è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

#### *Direttive per il PI*

Il PI recepisce, aggiorna e completa il quadro dei vincoli culturali paesaggistici di cui al presente articolo.

#### *Vincoli*

Vanno rispettate disposizioni di cui alle parti seconda e terza, titolo I del D.lgs. n. 42/2004.

### 5.1 Edifici e adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004

Il PAT individua gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004 con provvedimento di vincolo

#### *Vincoli*

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

#### *Direttive per il PI*

In sede di PI il comune individua i beni di cui all'art.10 comma 1 per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di cui all'art.13 cui si applica la disciplina di dell'art.12 del codice *"Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2"*,

### 5.2 Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del d.lgs. n. 42/2004

IL PAT individua le aree comprese nella Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante *"l'ecosistema fluviale del Piave e della sua foce"* di cui al DM 5 maggio 1959 e per effetto del Decreto-legge 27 giugno 1985 n. 312

#### *Vincoli*

Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo, nonché quelle di cui alla parte terza, titolo I del D.lgs. n. 42/2004, art. 136.

### 5.3 Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. n. 42/2004

#### a) CORSI D'ACQUA

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

La ricognizione degli ambiti tutelati è indicata in tavola 1.



#### *Direttive per il PI*

In sede di P.I. il Comune precisa e aggiorna le aree sottoposte a tutela paesaggistica

#### *Vincoli*

Gli ambiti ripotati nella tavola 1 sono ricognitivi in quanto l'origine del vincolo è l'unghia esterna dell'argine principale o in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale, che dovrà essere rilevata puntualmente per ogni singolo intervento.

#### b) TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI:

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

#### *Direttive per il PI*

In sede di P.I. dovrà essere verificata la consistenza delle aree boscate individuate dal PAT o la sussistenza di ulteriori aree boscate in base alla definizione di cui all'art.2 c. 6 del D.lgs. .227/2001

#### *Prescrizioni*

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

### **Art. 6 VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore ed il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

#### **6.1 Aree a rischio idraulico in riferimento al PTCP (PTGM)**

Aree classificate a rischio idraulico e idrogeologico ai sensi dell'art. 15 del PTCP (PTGM) 2010, adeguamento dicembre 2014: "Area allagata negli ultimi 5-7 anni"

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 del PTCP (PTGM). Il PAT dispone inoltre il rispetto delle disposizioni inerenti alla tutela idraulica di cui al successivo Art.10, quelle contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* e nei pareri espressi dagli enti competenti nell'ambito della procedura del PAT.

#### *Direttive per il PI*

Il PI recepisce e ridefinisce gli ambiti di tutela in scala adeguata ed a seguito dell'aggiornamento degli studi e degli interventi di miglioria eseguiti.

#### **6.2 Ambiti di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza Provinciale**

Il PAT sulla base delle indicazioni del PTRC così come recepite dal PTCP (PTGM) individua i seguenti ambiti di interesse naturalistico ambientale:

##### *a) Medio corso del Piave*

Tale ambito è individuato e disciplinato:

- dal PTRC vigente nella tavola: ALLEGATO\_B\_TAV\_RICOGNIZIONE\_AMBITI\_TUTELA\_PTRC\_1992 come *Ambito privo di disciplina attuativa – Ambito di interesse naturalistico -ambientale n.41*, cui si applica la disciplina di cui all'art.80 comma 1 lettera b) e in via transitoria la disciplina del comma 2 lettera b) delle NdA del PTRC
- dal PTCP (PTGM) come *area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale*, cui si applica la disciplina di cui all'art.21 comma 1 lettera a) delle norme tecniche del PTCP (PTGM) cui si riferiscono anche le seguenti direttive:

#### *Direttive per il PI*

Il PI, ai sensi dell'art.21 delle Norme tecniche del PTCP (PTGM) disciplina tali ambiti integrando gli obiettivi di salvaguardia ambientale con quelli di riordino dell'assetto insediativo e infrastrutturale. In particolare andranno approfonditi gli aspetti relativi alla mobilità nell'area della Città del Piave e



quelli relativi alla localizzazione di servizi e attrezzature per lo sport e il tempo libero la cui previsione dovrà garantire la massima integrazione con il SFMR (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale) e il TPL (Trasporto Pubblico Locale) per realizzare un polo di rango sovralocale. La mobilità lenta lungo gli itinerari indicati dal PTCP (PTGM) dovrà costituire, a scala locale e urbana, un sistema alternativo a quello stradale. Andranno adeguate le strutture per la navigazione fluviale anche prevedendo un sistema di connessione alle località balneari<sup>1</sup>.

### **6.3 Aree a Pericolosità idraulica in riferimento al PAI**

Il PAT recepisce le seguenti aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI del Bacino idrografico del fiume Piave, approvato con Decreto Segretariale n. 21 del 20/04/2015 e PAI del Bacino Idrografico del fiume Sile e pianura tra Piave e Livenza per tanto soggette in particolare, alle disposizioni delle relative norme di attuazione.

F – *area fluviale*

P1 – *pericolosità moderata*

P2 – *pericolosità media*

### **6.4 Vincolo di destinazione forestale**

Il PAT recepisce gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52: *Aree Boscate lungo il corso del fiume Piave.*

*Prescrizioni*

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

### **6.5 Classificazione sismica**

Il comune di Fossalta di Piave è classificato in zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr 1572/2013.

### **6.6 Centro storico**

Vedi successivo art.15.2 lettera a)

### **6.7 Architetture del 900**

Il PAT recepisce le architetture del 900 individuate dal PTRC (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.63/2020).

Nel "*documento per la valorizzazione del paesaggio veneto*", al capitolo 3 "*Sistemi di valore*", paragrafo 3.7, è riportato un primo elenco di edifici, manufatti e sistemi di edifici, rappresentativi della produzione architettonica del 900.

All'interno del territorio comunale di Fossalta di Piave, l'elenco riporta il seguente edificio:

- n.10 Istituto IPSIA "Enrico Mattei", 1972 R. Chirivi.

*Direttive per il PI*

*Ai sensi dell'art.79 del PTRC comma 2 il comune nell'ambito del PI:*

- a) può modificare, a seguito di adeguata motivazione, l'elenco di cui al comma 1 e la relativa nomenclatura, dando comunicazione alla Regione dell'aggiornamento, ai sensi dell'articolo 82;

---

<sup>1</sup> Richiamo Direttive del PTCP (PTGM) art.21



- b) individua l'impianto urbanistico dei sistemi di edifici e gli elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi, caratterizzanti il pregio architettonico e urbanistico e rappresentativi del valore paesaggistico delle Architetture del Novecento, e dettano una specifica disciplina per la loro salvaguardia, valorizzazione, recupero e riqualificazione.

#### *Prescrizioni*

Ai sensi dell'art.79 del PTRC comma 3 si applica la seguente disciplina: fatti salvi gli eventuali accordi conclusi, i provvedimenti rilasciati o le varianti urbanistiche approvate o adottate prima dell'entrata in vigore del PTRC, che abbiano espressamente valutato e considerato le caratteristiche di tali edifici, e fino all'adeguamento del PI alle direttive di cui sopra:

- a) è vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici degli edifici, manufatti e sistemi di edifici;
- b) possono essere realizzati, per gli edifici, i manufatti e i sistemi di edifici pubblici o di interesse pubblico, interventi di riqualificazione o recupero, ivi compresi quelli di demolizione dei manufatti o di loro parti che siano privi di valore storico-architettonico e non riducano il valore identitario del manufatto o dell'insieme di manufatti; in tale ipotesi, ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelle di cui al d.lgs. 42/2004, i progetti di tali interventi sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della Giunta regionale che, sentito il Comune, verifica il rispetto del mantenimento degli elementi tipologici, costruttivi e architettonici propri dell'architettura del Novecento.

Sono sempre consentiti gli interventi sugli edifici pubblici e di interesse pubblico necessari per la loro messa in sicurezza e per garantire la pubblica incolumità, nel rispetto della normativa.



## **Art. 7 FASCE DI RISPETTO**

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

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto, nel caso l'area sia a destinazione trasformabile, nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso di zona agricola.

La rappresentazione grafica di cui alla Tav.1 è solo ricognitiva in quanto l'origine del vincolo è data dal limite di proprietà dell'ente competente e la fascia di tutela è definita puntualmente dalla tipologia stradale relativa.

### *Directive per il PI*

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

### **7.1 Fasce di rispetto stradali**

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1° aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.

### *Directive per il PI*

Il P.I. completa e ridefinisce puntualmente l'individuazione della viabilità e delle relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

### *vincoli*

Si applicano le disposizioni specifiche del D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. : nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove edificazioni.

Nel rispetto delle disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 c. 1 lettera c), all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, c. 1 lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/01.

La ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione è consentita purché l'edificio nel rispetto delle distanze venga spostato fuori dalla fascia di vincolo nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e della medesima proprietà, nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola.

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi;
- La realizzazione delle barriere per il contenimento dell'inquinamento acustico è considerata misura di mitigazione e compensazione ambientale.

A norma dell'art. 37 della L.R. 11/04, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata





capacità edificatoria, anche nella forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione procedente, dell'area oggetto di vincolo.

## **7.2 Fasce di rispetto ferroviarie**

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

## **7.3 Fasce di rispetto cimiteriali**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934 come modificato dalla L. n.166/2002.

## **7.4 Fasce di rispetto dai depuratori**

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

## **7.5 Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione**

Il PAT individua i tracciati e le distanze di prima approssimazione (DPA) delle linee di alta tensione che attraversano il territorio comunale determinate da TERNA S.p.a. secondo le modalità di calcolo definite dal Decreto Ministeriale 29 maggio 2008 pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire.

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

## **7.6 Fasce di rispetto dai metanodotti**

Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, a partire dall'asse, variabile dagli 8 mt. ai 16 mt. da entrambi i lati in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici.

All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

## **7.7 Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica**

Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e del D. Lgs. 152/06, costituiti oltre che dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici individuati nella tavola 1:

- *Fiume Piave;*
- *Scolo Maresana*

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e le prescrizioni di cui al Regolamento consorziale (approvato con delibera dell'assemblea consortile n.12 e 13/A del 29/06/2011 e s.m.i) che stabiliscono una fascia di rispetto di **ml. 10** dal piede degli argini per i corsi d'acqua arginati e dal ciglio per i corsi d'acqua non arginati.

Tutti gli interventi all'interno di tale fascia di rispetto dovranno essere valutati e autorizzati dall'ente gestore.



Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4, misurati come sopra.

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

Per il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli edifici storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di **ml. 4** di cui all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, sono ammessi la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume con mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola.

Ove è possibile in relazione ai requisiti di sicurezza ed incolumità pubblica è consentita la realizzazione di itinerari ciclopeditoni lungo le sponde, fatta salva la preventiva acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni degli enti competenti.

### **7.8 Allevamenti zootecnici intensivi**

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

Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

### **7.9 Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico**

Il PAT individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico.

#### *Directive per il PI*

Il PI, anche mediante specifico Piano delle Antenne, localizza e definisce:

- gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e di trasmissione dati in radiofrequenza (WiMax), ai sensi del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale, individuando gli ambiti di sviluppo, secondo i principi di minimizzazione e di qualità;
- I siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi urbani, ecc.), sui quali l'installazione d'impianti di telecomunicazione può comportare ricadute negative contrarie al principio di precauzione e minimizzazione;
- I siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile.



## CAPO II – FRAGILITÀ

### Art. 8 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

La compatibilità geologica ai fini edificatori del territorio comunale viene definita attraverso la sintesi degli elementi geologici, geomorfologici e idrogeologici che contraddistinguono il territorio; la normativa regionale prevede l'individuazione di tre classi di compatibilità dei terreni ovvero:

- *Classe di compatibilità I - terreni idonei* (non presenti nel territorio comunale)
- *Classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione*
- *Classe di compatibilità III - terreni non idonei*

L'assetto geologico, idrogeologico e idraulico del comune di Fossalta di Piave non consente l'attribuzione ai terreni del territorio comunale della classe I "terreni idonei", in quanto caratterizzato da:

- terreni composti da materiali con scarse proprietà geotecniche e notevole variabilità litologica;
- idrogeologia caratterizzata da una falda a debole profondità <2 m dal p.c.;
- presenza di zone soggette a ristagno idrico;
- tasso di subsidenza da medio ad elevato.

Sono state quindi individuate le porzioni di territorio inserite nelle due classi II "terreni idonei a condizione" e classe III "terreni non idonei". I terreni idonei a condizione della classe II corrispondono a gran parte del territorio comunale nella zona esterna al sistema argine/golena in destra Piave, mentre i terreni non idonei della classe III sono quelli della zona golenale situata tra argine destro e l'alveo del Fiume Piave

#### 8.1 Terreni appartenenti alla classe II – terreni idonei a condizione

I terreni di questa classe corrispondono alla maggior parte del territorio comunale, nella zona esterna al piede dell'argine destro del Piave.

Per questa categoria di terreni l'edificabilità è possibile ma richiede per ciascun intervento, come indicato dal D.M. 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni", l'esecuzione di specifiche indagini geologiche per determinare la stratigrafia del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

I terreni, costituiti in larga parte da depositi alluvionali a granulometria fine limoso-argillosi con presenza di strati sabbiosi a diverse profondità, sono caratterizzati da una notevole variabilità sia in senso orizzontale che verticale in ragione delle dinamiche alluvionali che hanno portato alla loro deposizione, condizione in grado di determinare, specialmente nei casi di fabbricati di notevole estensione, l'insorgenza di cedimenti differenziali del terreno.

Per l'intero territorio comunale va inoltre prescritta una attenta valutazione dell'interferenza dei nuovi edifici con le acque sotterranee; gli interventi edificatori, specialmente quando prevedano la realizzazione di scavi sotto il livello di falda, non possono prescindere da un adeguato studio dell'idrogeologia locale e progettazione delle opere di aggottamento della falda, valutando altresì l'interferenza del drenaggio sulle aree limitrofe al cantiere.

Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 17 gennaio 2018 aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" ed alle eventuali s.m.i. relative agli argomenti specifici.

La scelta della metodologia e della quantità di indagini dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e, in ogni caso, dovrà essere adeguatamente motivata.

Per le costruzioni ricadenti nelle classi III e IV e per gli edifici e opere elencati nella DGRV n. 3645 del 28 novembre 2003, Allegati A e B e nel Decreto del capo della Protezione Civile n. 3685 del 21 ottobre



2003 (edifici e opere di interesse strategico ai fini di protezione civile e rilevanti per l'uso), si prevede l'esecuzione di un'analisi della Risposta Sismica Locale (RSL) come indicato al paragrafo 7.11.3.1 del DM 17.01.2018 Risposta sismica locale.

Parte del territorio comunale è interessato dal fenomeno della subsidenza raggiunge un valore medio pari a 2-3 mm/anno, mentre nella zona del centro abitato e nella porzione settentrionale a ridosso dell'argine del Piave il tasso di subsidenza presenta un valore alto (fino a 3-5 mm/anno).

Oltre a quanto sopra all'interno delle aree idonee a condizione dovranno essere assunte le ulteriori limitazioni relative alle aree a pericolosità idraulica media P2 definite dal PAI di cui al precedente art.6.3

## **8.2 Terreni appartenenti alla classe III – terreni non idonei**

I terreni inseriti nella classe di compatibilità III – non idonei, sono quelli appartenenti alla zona golenale compresa tra il Fiume Piave e il sistema arginale fino al piede della scarpata esterna di quest'ultimi.

Su quest'area l'edificazione è preclusa; sono solamente ammesse le opere di salvaguardia e disinquinamento della risorsa idrica nonché la realizzazione di reti infrastrutturali, la valorizzazione della risorsa idrica e fruizione dell'ecosistema, previa verifica di compatibilità delle condizioni ambientali geologiche, idrogeologiche e idrauliche.

## **Art. 9 AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO E MISURE DI TUTELA IDRAULICA**

### **9.1 Aree esondabili o a periodico ristagno idrico**

Il PAT evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, sulla base delle criticità riportate nella valutazione di Compatibilità Idraulica, allegato 4 – Carta della pericolosità idraulica, ovvero:

- *P.G.T. Città metropolitana di Venezia*: pericolosità idraulica: aree allagate negli ultimi 5-7 anni
- *Piano Comunale delle acque*: Criticità idrauliche Grado 1 e Grado 2

#### *Directive per il PI*

Data la difficoltà oggettiva di prevedere con esattezza l'impatto di opere idrauliche sul medio-lungo periodo, l'influenza di interventi correttivi attuati con nuove opere di salvaguardia idraulica previsti nel piano delle acque e di altri interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni PI dovrà essere corredato da accurate indagini idraulico-geologiche.

Il PI, sulla base di analisi geologico – idrauliche specifiche, potrà delimitare il perimetro delle aree esondabili attraverso un'appropriata documentazione tecnico-geologica da allegare. Per queste aree le considerazioni di carattere geologico sono legate e completate dalle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

#### *Prescrizioni*

Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati.

Negli interventi di nuova edificazione, il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato a una quota superiore al piano campagna medio circostante, da definire in base all'analisi della morfologia del contesto

Oltre a quanto sopra dovranno essere assunte le ulteriori limitazioni relative alle aree a pericolosità idraulica media P2 e Aree fluviali definite dal PAI di cui al precedente art.6.3

Devono essere rispettate le prescrizioni di cui al seguente comma 9.2 Misure di tutela idraulica



## 9.2 Misure di tutela idraulica

Il PI disciplina gli interventi in tutto il territorio comunale, in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare.

Nella redazione delle varianti al PI così come nell'attuazione degli interventi vanno rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA del PAT, nonché le seguenti prescrizioni riportate nei pareri pervenuti:

### a) **PARERE UNITÀ ORGANIZZATIVA GENIO CIVILE VENEZIA – Prot.211429 del 07/05/2021**

*Parere favorevole con le seguenti prescrizioni:*

1. poiché l'intero territorio Comunale manifesta già al presente vari gradi di criticità idraulica, variamente classificata, e più precisamente:
  - 1.1 Aree a "pericolosità moderata P1" soggette a scolo meccanico o ad allagamenti storici nel PAI del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza;
  - 1.2 Aree a "pericolosità moderata P1" e a "pericolosità media P2" nel PAI del Bacino Idrografico del fiume Piave;
  - 1.3 Aree a "pericolosità moderata P1" soggette a scolo meccanico nel PAI del Bacino Scolante della Laguna di Venezia;
  - 1.4 Aree allagabili nel P.G.R.A. presenti a ovest del territorio comunale;
  - 1.5 Aree allagate negli ultimi 5-7 anni nel P.T.G. della Città Metropolitana di Venezia;
  - 1.6 Criticità idrauliche nel Piano delle Acque;

prima di ogni intervento o trasformazione territoriale siano definite e realizzate adeguate misure di **mitigazione**; in particolare sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40 - 50 cm rispetto al piano campagna.

Tali indicazioni sono da intendersi come:

#### a) raccomandazioni per

- le aree P1;
- le Aree allagabili nel P.G.R.A.;
- le Aree allagate negli ultimi 5-7 anni nel P.T.G.;

#### b) prescrizioni per le aree P2;

2. Poiché lo stato di sofferenza idraulica, rischio esondazione, inidoneità ecc. è dichiarato nelle tavole della Valutazione di compatibilità idraulica (in particolare nella tavola A4-Carta della Pericolosità Idraulica) e nella tavola del T03-Carta delle fragilità, solo per la parte delle aree esondabili-criticità idrauliche del Piano delle Acque, nonché inserito nell'art.9 delle Norme di Attuazione, si dovrà assicurare facile leggibilità e coerenza tra le varie tavole e le Norme affinché un singolo ambito sia univocamente identificato ai fini della pericolosità idraulica e delle conseguenti prescrizioni.

In particolare, la redazione del P.I. dovrà essere accompagnata da una valutazione di compatibilità idraulica in cui il grado di pericolosità idraulica sia univocamente definito, quale che ne sia la causa originante, al fine della progettazione degli interventi.

Ulteriori eventuali interventi di mitigazione potranno essere definiti caso per caso;



siano altresì realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello STUDIO DI COMPATIBILITÀ di cui al punto D. e sintetizzati nel Capitolo 11 in termini di volumi specifici d'invaso, da considerarsi - allo stato attuale delle verifiche - come valori minimi necessari. In sede di redazione del Piano degli Interventi sia sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:

- 2.1 determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
- 2.2 predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.

Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale o comunque non superiore a quella prescritta nello studio idraulico (5 o 10 l/s-ha, a seconda della classificazione).

Tali volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti. Sempre in sede di PI dovranno prevedersi tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.);

3. i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
4. in tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente;
5. siano recepite ed attuate le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica Piave e Veneto Orientale nelle valutazioni tecniche di cui al punto B. e C., laddove non in contrasto con le presenti;
6. le Norme Tecniche Attuative di Piano siano completate, laddove necessario, con quelle fin qui prescritte, le quali prevalgono, se in contrasto, su quelle eventualmente già presenti anche di carattere idraulico.

Il Comune di Fossalta di Piave dovrà assicurare che le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica siano realizzate contestualmente agli interventi previsti e regolarmente mantenute.

Con riferimento ai già citati PAI del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, del Bacino Idrografico del fiume Piave e del Bacino Scolante della Laguna di Venezia, resta confermato che le aree classificate come pericolose dal punto di vista idraulico soggiaceranno a tutte le ulteriori indicazioni ivi prescritte, secondo le previsioni di Piano e l'efficacia dello stesso.

Tutto ciò posto, restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi che devono essere specificamente autorizzati, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.



**b) PARERE CONSORZIO DI BONIFICA PIAVE – Prot. n.0000240 del 11/01/2021**

parere favorevole, condizionatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

**INVARIANZA IDRAULICA**

1. Per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a **500 mq**, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PAT. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata;
2. Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a **500 mq e pari o inferiori a 1000 mq**, si ritiene sufficiente la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PAT. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata;
3. Per valori di superficie impermeabilizzata **superiori a 1000 mq**, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PAT.
4. Per quanto riguarda l'impermeabilizzazione indotta dalla realizzazione di vigneti, gli stessi dovranno essere soggetti al parere del Consorzio e all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica considerando una portata allo scarico di 10 l/s ha e garantendo comunque un volume minimo di invaso di 150 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie adibita a vigneto.

**PEREQUAZIONE URBANISTICA**

5. La possibilità di delocalizzare i fabbricati esistenti in aree a rischio idraulico elevato prevedendone la ricostruzione in zone sicure, utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica.
6. La possibilità di arretrare i fabbricati ricadenti in zone di vincolo o di ricostruirli a quote più elevate se in zone allagabili.

**BUONE TECNICHE COSTRUTTIVE AREE VERDI**

7. Tutte le aree a verde pubbliche, quelle a ridosso di canali e quelle private per le quali il Consorzio ne evidenzia la necessità in occasione del nulla osta idraulico, anche se non collaboranti alla formazione di volumetria di invaso, vengano mantenute ad una quota di almeno cm 20 inferiore alla quota più bassa del piano viario, al fine di fornire un'ulteriore residua capacità di invaso durante eventi eccezionali (Tr > 50 anni).

**NUOVI FABBRICATI**

8. Fatto salvo quanto disposto dal parere del Genio civile di cui alla precedente lettera a) Il piano di imposta dei nuovi fabbricati dovrà essere fissato, in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.

**PORTATA SCARICABILE E RELATIVO MANUFATTO**

9. Per favorire la laminazione delle piene, in corrispondenza del collegamento fra le reti di raccolta a servizio delle nuove costruzioni e la rete di scolo superficiale di recapito, è necessario realizzare



manufatti di controllo aventi bocca tarata in grado di scaricare una portata specifica di 10 l/s\*ha (5l/s\*ha se in zone a rischio idraulico), aventi soglia sfiorante di sicurezza e griglia removibile tale da consentire l'ispezione visiva e la pulizia degli organi di regolazione. La soglia sfiorante dovrà avere un'altezza rispetto al fondo tale da consentire il progressivo riempimento dei sistemi di invaso ubicati a monte del manufatto di controllo, e dovrà avere una larghezza ed un carico al di sopra di essa tali da consentire lo scarico della portata massima (per tempo di ritorno di 50 anni), in caso di ostruzione completa della bocca tarata. Facoltativamente la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.

Nel caso di interventi che prevedano la VCI, oltre al rispetto dei volumi minimi di invaso riportati al paragrafo precedente, deve essere dimostrato, in fase progettuale di PI e di PUA, l'effettivo utilizzo dei volumi di invaso previsti, anche tramite una simulazione del profilo idraulico all'interno della rete. Si richiama la necessità di prescrivere la frequente manutenzione della rete di collettamento, in particolare dopo ogni episodio di piena significativo, al fine di garantire la massima efficienza del sistema di invaso e quindi la sicurezza idraulica.

Il diametro della bocca tarata dovrà essere calcolato in maniera precisa in sede di PI quando si è in grado di definire in modo più preciso l'esatta destinazione d'uso, e quindi i coefficienti di deflusso, delle superfici che costituiscono le nuove aree di espansione.

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 ‰, è opportuno predisporre più manufatti di regolazione di portata lungo le stesse reti per ottenere il volume di invaso richiesto.

**c) PARERE CONSORZIO DI BONIFICA VENETO ORIENTALE– Prot. n.987/Q.8 del 26/01/21**

- a) i volumi di invaso indicati nel capitolo 9 della relazione di compatibilità idraulica devono intendersi solo come indicativi. Le singole azioni compensative, in relazione all'estensione della superficie di intervento, dovranno essere definite in sede di Piano degli Interventi, o altro strumento urbanistico specifico per l'intervento, da uno studio di compatibilità idraulica, nel rispetto delle indicazioni e dei criteri contenuti nel documento approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 27/08/2012 n. 84/C-12 sopra richiamato e recepiti dal Piano delle Acque Comunale. Lo stesso studio dovrà definire nel dettaglio la linea di scolo fino al primo ricettore consortile, facendo riferimento anche alle indicazioni contenute nel Piano delle Acque, e conducendo, ove necessario, gli opportuni approfondimenti a scala locale;
- b) in generale tra le azioni compensative di carattere idraulico per gli interventi di nuova urbanizzazione dovrà essere prevista la separazione tra le acque meteoriche defluenti dalle aree agricole e quelle provenienti dalle aree da urbanizzare;
- c) per le aree di trasformazione ricadenti in zone ad alta pericolosità idraulica o soggette a fenomeni di allagamento o caratterizzate da una morfologia ed una altimetria sfavorevole allo scolo delle acque, da determinare anche sulla base di quanto contenuto nel Piano delle Acque e sulla base dei continui monitoraggi effettuati dal Consorzio, potranno essere previsti valori di portata in uscita anche inferiori a 10 l/s/ha, come peraltro indicato nella relazione di compatibilità idraulica;
- d) le azioni compensative di carattere idraulico degli interventi urbanistici di entità significativa, o singoli lotti, tra loro contermini dovranno essere definite da uno studio unitario di compatibilità idraulica, corredato di rilievo della rete esistente, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica e delle previsioni specifiche contenute nel Piano delle Acque;





**d) PARERE AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELLE ALPI ORIENTALI**

si evidenzia che:

- l'assetto territoriale delle aree diversamente classificate dai PAI (P1 per i PAI regionali, P2 per il PAI Piave) dovrà conformarsi alla disciplina espressa dal PAI territorialmente vigente, riferendosi, tuttavia, alla classe di pericolosità maggiore (P2 °), attesa la necessità di garantire le prioritarie esigenze di riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, di protezione degli abitati e delle infrastrutture complessivamente sottese all'attività di pianificazione dell'assetto idrogeologico su scala distrettuale;
- l'assetto territoriale degli ambiti classificati dai PAI negli stessi termini di pericolosità moderata P1, dovrà essere compatibile con le rispettive norme di attuazione (art. 11 PAI Piave e art. 13 PAI Sile) e quello dell'area fluviale individuata dal PAI Piave con la relativa disciplina vincolistica degli Artt. 13 e 14.

Si evidenzia altresì che la Conferenza Istituzionale Permanente del Distretto idrografico delle Alpi Orientali, in attuazione della misura M21\_1 contenuta nel PGR, ha dettato, con Delibera n. 8 di data 20.12.2019 (G.U. n. 78 del 24.3.2020), una disciplina di salvaguardia finalizzata a coordinare i contenuti conoscitivi e normativi dei Piani per l'assetto idrogeologico - PAI - con le informazioni riportate nel Piano di gestione del rischio di alluvioni - PGR

Attraverso tale disciplina sono state introdotte - con efficacia immediatamente precettiva per gli enti territorialmente interessati ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del D.lgs n. 49/2010 e dell'articolo 65, comma 7, del D.lgs n. 152/2006 - specifiche disposizioni interinali con funzione di prevenzione e di precauzione in vista della programmazione e dell'attuazione delle iniziative urbanistiche ed edilizie sul territorio.

In particolare si evidenzia che l'art. 2 delle misure di salvaguardia stabilisce che:

*"1. Laddove nelle aree cartografate dai Piani per l'Assetto Idrogeologico, il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni individuano aree allagabili nello scenario di media probabilità con un'altezza idrica superiore a un metro, la stessa costituisce condizione di pericolosità da considerare.*

*2. In tali ambiti territoriali tutti i progetti relativi agli interventi e alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, oltre ad essere coerenti con i Piani per l'Assetto Idrogeologico, devono altresì:*

- *contenere una relazione tecnica che, tenendo conto dei principi generali e delle norme di attuazione del corrispondente Piano per l'Assetto Idrogeologico o, in mancanza di tale piano, dei principi Generali e delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico dei fiumi Brenta-Bacchiglione, Piave, Tagliamento, Isonzo, asseveri la compatibilità dell'intervento anche con la condizione di pericolosità idraulica riportata nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni;*
- *raccordarsi ai piani di emergenza di protezione civile comunale informandoli dell'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia e dell'ulteriore possibile condizione di pericolosità. I piani di emergenza di protezione civile dovranno essere conseguentemente aggiornati per individuare, se necessario, specifiche procedure finalizzate a ridurre le condizioni di esposizione al rischio di persone e beni".*

Si rappresenta infine che gli interventi e le trasformazioni edilizie che verranno previsti negli strumenti urbanistici non potranno determinare deterioramento dello stato ambientale dei corpi idrici, in ossequio ai principi generali stabiliti dalla Direttiva 2000/60/CE (art. 4) e dal D.lgs. 152/2006 (artt. 76 e 77)



#### ULTERIORI MISURE DI TUTELA IDRAULICA

Ogni intervento nel bacino idrografico che, a parità di afflussi meteorici, modifichi il deflusso complessivo e che alteri i principi di risposta del bacino stesso, producendo una contemporanea modificazione delle portate massime e di conseguenza, una insufficienza della sezione idraulica di transito delle acque, dovrà essere attentamente pianificato e valutato, al fine di non creare un aggravio della situazione di "rischio idraulico" in cui si trovano la maggior parte dei territori di bonifica assumendo che l'invarianza idraulica così come intesa nella DGR 1322/06 e s.m.i. e nelle ordinanze commissariali non è solo riferita alla portata scaricata ma vi sono altri aspetti necessari a garantirla.

In particolare:

- **invarianza del punto di recapito** - oltre a mantenere invariata la portata massima generata dal lotto oggetto di trasformazione è infatti opportuno convogliare le acque nel medesimo ricettore dello stato di fatto, ciò consente di non aggravare altre reti;
- **quote altimetriche** - nel passato, spesso, la realizzazione di nuove lottizzazioni comportava l'innalzamento del piano campagna con possibili disagi per le aree limitrofe, fortemente percepibili in assenza di opportuni studi di carattere idraulico. A tutela delle aree limitrofe è dunque buona norma mantenere inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione.
- **capacità di scolo delle aree limitrofe**

Se nell'ambito della realizzazione delle nuove lottizzazioni fosse strettamente necessario tombinare piccole affossature, scoline o fossi di campagna è opportuno realizzarne di nuovi capaci (in termini di dimensioni e quote) di raccogliere le acque provenienti dalle aree di monte, se necessario trattenerle, e convogliarle verso valle. Di norma è inoltre consigliato realizzare al confine delle aree di intervento dei fossi o delle condotte di "gronda" che mantengono idraulicamente isolata la nuova lottizzazione dal resto del territorio e al contempo consentano il deflusso delle aree limitrofe.

Come previsto dall'Allegato A della DGR 1322 del 2006, e s.m.i., il volume da destinare a laminazione delle piene sarà quello necessario a garantire che la portata di efflusso rimanga invariante rispetto alla condizione ante opera.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti condizioni:

- un progetto di nuova lottizzazione dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione idraulica che illustri come viene garantito un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi l'invarianza idraulica dell'intervento a seguito delle opere di mitigazione previste;
- le portate scaricate dai nuovi interventi edificatori non dovranno essere superiori a quelle stabilite dal valore del coefficiente udometrico del sottobacino idraulico in cui ricadono (nel caso non venga stabilito un valore diverso, vale 10 l/s per ha);
- la portata in eccesso dovrà essere laminata all'interno dell'area di intervento, mediante la creazione di volumi d'invaso compensativi, opportunamente dimensionati e resi idraulicamente efficaci da idonei dispositivi di regolazione delle portate
- i volumi d'invaso potranno essere ricavati:
  - sovradimensionando le condotte e dei pozzetti della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
  - realizzando vasche di laminazione interne agli ambiti di nuova urbanizzazione;
  - realizzando opere fuori ambito, ma a beneficio del bacino idrografico in cui ricadono i nuovi interventi edificatori previsti;
- la rete di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere preferibilmente progettata in modo da garantire un funzionamento a pelo libero; qualora, in considerazione del livello di massimo invaso, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovesse funzionare a pressione, dovrà essere rilasciata dal collaudatore delle opere idrauliche una certificazione attestante l'efficacia della tenuta dei tubi;



- il setto di laminazione presente all'interno del manufatto di regolazione delle portate dovrà essere reso facilmente ispezionabile, al fine di consentirne la frequente e costante verifica funzionale e la possibilità di manutenzione;
- le aree di nuova urbanizzazione, ad eccezione della quota di calpestio degli edifici, dovranno attestarsi ad una quota altimetrica non superiore al valore medio del piano campagna attuale; in alternativa, dovrà essere compensato il volume d'invaso teorico perso dall'innalzamento della quota del piano campagna;
- le superfici impermeabilizzate dovranno in ogni caso essere ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere, ove possibile, a pavimentazioni drenanti;
- sia valutata attentamente la realizzazione di locali interrati, per i quali dovranno in ogni caso essere previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio e sollevamento delle acque ed inoltre dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di impedire l'ingresso di acque provenienti da terreni limitrofi;
- nelle aree adibite a parcheggio, si dovranno usare pavimentazioni drenanti allo scopo di favorire la filtrazione delle acque piovane;
- per i lotti confinanti con Collettori di Bonifica le nuove edificazioni dovranno rispettare le distanze previste dal vigente R.D.368/1904 e R.D.523/1904.

In sede di formazione del Piano degli Interventi verrà quindi precisata, per ogni area di trasformazione, la quantità volumetrica e le modalità della loro collocazione e realizzazione. Pertanto, gli ambiti di trasformazione dovranno essere specificamente progettati e normati nel Piano degli Interventi, il quale potrà prevedere modifiche alla perimetrazione delle aree da trasformare funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del PAT.

Per quanto inerente infine al trattamento delle **acque di prima pioggia**, la superficie limite oltre la quale è previsto l'obbligo di trattamento delle acque meteoriche è fissata dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (art. 39 NTA) in 5'000 mq. Inoltre per i nuovi insediamenti produttivi indicati nell'allegato F del PTA le acque di prima pioggia che verranno convogliate nella rete di scolo superficiale o sul suolo dovranno essere adeguatamente trattate da sistemi di sedimentazione e disoleatura, aventi specifiche tecniche e dimensioni indicate nell'art. 39 delle Norme di Attuazione dello stesso PTA. Il volume di acqua di prima pioggia è inteso come la lama d'acqua di 5 mm uniformemente distribuita su tutta la superficie pavimentata.

Si richiamano inoltre le prescrizioni contenute nel parere preliminare del consorzio di Bonifica Piave prot. 0012931 del 13/07/2018:

- è obbligatorio richiedere al consorzio di bonifica il parere idraulico prima del rilascio del permesso a costruire per qualsiasi lottizzazione presente nel comprensorio, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per la sicurezza idraulica e per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità etc.)
- vista la natura argillosa dei suoli (scarsa permeabilità) e la profondità ridotta della falda non sono consigliati i pozzi perdenti e le trincee drenanti;
- si rammenta quanto previsto al punto 10, art.39 delle NTA del PTA riguardo al divieto di realizzare superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 mq fatte salve le deroghe di legge
- per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale deve essere ricavato, in assenza di studi idraulici dettagliati, un volume specifico d'invaso minimo pari a mc 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata; per quelli a destinazione artigianale/industriale deve essere ricavato un volume di invaso minimo pari a 700 mc/ettaro; per le nuove strade e piste ciclabili deve essere ricavato un volume di invaso minimo pari a 800 mc/ettaro.
- I volumi di invaso potranno essere progettati a compensazione di interi comparti urbani piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che nel territorio vi sia la presenza di poche ma



- capienti casse di espansione, di più agevole controllo e manutenzione rispetto ad una serie di microinvasi spagliati in modo disordinato nel territorio comunale;
- nel caso di infrastrutture superficiali a rete quali le strade di ogni tipo, che intercettano i corsi d'acqua o comunque i deflussi naturali, si dovrà prevedere la costruzione di manufatti di attraversamento aventi sezione di deflusso tale da permettere il transito della portata massima prevedibile da monte o comunque la continuità dei deflussi
  - dovrà essere garantita la continuità e la costante efficienza idraulica del sistema di laminazione e delle affossature private.
  - È vietato il tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115 del D.Lgs 152/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (massimo ml.8,00 e con diametro interno di almeno cm 100) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità.

## **Art. 10 ZONE DI TUTELA IDROGRAFICA**

### **10.1 Zone di tutela relative all'idrografia principale**

Ai sensi dell'art. 41c.1 lett.) g della LR 11/2004, tali zone comprendono una fascia di profondità di almeno ml.100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili ed aventi una profondità

All'interno delle *zone di tutela relative all'idrografia principale* sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle direttive di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde e funzionali alla fitodepurazione.

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

In relazione alle nuove edificazioni o agli interventi di ampliamento degli edifici esistenti o ad altri interventi accessori (recinzioni, cancelli, messa a dimora di alberi, etc.), il Consorzio valuterà i progetti con riferimento alle norme di Polizia Idraulica (R.D. n. 368/1904 e L.R. 12/2009) con competenza limitata alla fascia di rispetto di larghezza pari a 10 m lateralmente alle opere idrauliche in gestione all'Ente<sup>2</sup>;

#### *Direttive per il PI*

- Ai sensi dell'art.41 c.2 il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle di cui al primo capoverso del presente articolo;
- Il PI detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;
- Individua i percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;

---

<sup>2</sup> *parere Consorzio di Bonifica veneto orientale – prot. n.987/q.8 del 26/01/21*



Il quadro delle disposizioni e tutele di cui al presente articolo è precisato ed integrato dal PI con riferimento ai seguenti obiettivi:

**RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE:**

- Individuare ulteriori componenti di valore e relazioni/connessioni del sistema ambientale che la scala del PAT non consente di leggere: Ambiti prioritari di forestazione, di arricchimento vegetazionale, di rinaturalizzazione, Corridoi di continuità ecologica;
- Individuare tutte le componenti del sistema ambientale che assumono un ruolo di tipo paesaggistico quale definizione dei contesti e dei quadri paesaggistici, mitigazione visuale, definizione dei caratteri percettivi;
- individuare e definire quali ambiti di degrado o incongrui possano essere rigenerati dal punto di vista naturalistico e con quali caratteristiche.

**VALORIZZAZIONE DEGLI ASPETTI SCENICO PERCETTIVI E FRUITIVI DEL PAESAGGIO**

Attuazione degli interventi previsti dal *“Masterplan della Memoria”*, di cui all’art. 25 delle presenti NTA, così come rappresentato nella tavola n 4b, con il quale disciplina e promuove i luoghi di eccellenza paesaggistica e storico-culturale, quali presidi e caposaldi dell’identità locale, nonché luoghi idonei a costruire i fulcri della fruizione e valorizzazione del territorio;

*Prescrizioni per il PI*

All’interno di una fascia di **ml 50,00 dall’unghia esterna dell’argine principale del Piave<sup>3</sup>** è vietata ogni nuova costruzione; sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia relativamente agli edifici esistenti nonché l’ampliamento per motivi igienico-sanitari. Il PI dovrà definire i limiti di tale ampliamento e il limite volumetrico complessivo.

---

<sup>3</sup> Art.64 comma 1 lettera b) delle Norme tecniche del PRG vigente.



## CAPO III - RETE ECOLOGICA

Il PAT recepisce le componenti della rete ecologica Regionale e del PTCP (PTGM) 2014 presenti all'interno del territorio comunale di Fossalta di Piave.

### **Art. 11 CORRIDOIO ECOLOGICO DI AREA VASTA E CORRIDOIO SECONDARIO**

IL PAT nella **tav.2 "INVARIANTI"** recepisce i **corridoi ecologici di area vasta** identificati dal PTCP (PTGM) in coerenza col progetto della Rete Ecologica Regionale (REV) e **precisa i corridoi ecologici secondari** (di livello provinciale) individuati dal PTCP (PTGM) all'interno del territorio comunale quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

#### *Directive per il PI*

Il PI ai sensi dell'art. 28 del PTCP (PTGM):

- definisce e precisa il perimetro dei corridoi ecologici di livello provinciale definendo le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica
- predispone adeguata disciplina per evitare che gli interventi di nuova edificazione possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- individua le trasformazioni non consentite in quanto contrastanti con gli obiettivi di qualificazione ecologica e definisce le modalità di intervento per le trasformazioni ammesse;
- per corsi d'acqua interessati dai corridoi ecologici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25 delle NTA del PTCP (PTGM), tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in coerenza con gli obiettivi e in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.
- dispone che i tratti di viabilità esistenti o di progetto affiancati ai corridoi ecologici devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando una adeguata permeabilità ecologica e fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. Andranno previsti, alle diverse scale di pianificazione e di progettazione, gli idonei interventi di eliminazione o riduzione dell'interruzione e di mitigazione o compensazione. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture;
- disciplina la tutela ed il rinforzo delle Componenti ambientali minori puntiformi e lineari: siepi, filari, vegetazione arboreo-arbustiva periferuale di rilevanza ecologica tale da contribuire, nel loro insieme e in connessione con le altre componenti della rete ecologica, alla naturalità diffusa del territorio rurale.

#### *Prescrizioni*

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

Si applicano inoltre le seguenti prescrizioni di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche del PTCP (PTGM) della Provincia di Venezia:

- fino all'adeguamento al PTCP (PTGM) potranno essere attuate le previsioni dei piani comunali vigenti, ad eccezione di quelle che in sede di valutazione di impatto ambientale o di valutazione di incidenza ambientale risultino compromettere i caratteri naturalistici delle aree nucleo o delle aree di connessione naturalistica o pregiudichino la funzione di connessione dei corridoi ecologici come normati dal presente articolo;



- la valutazione di incidenza anche qualora ricompresa nelle procedure di VIA e VAS ai sensi dell'art. 10, comma 3, del DLgs 152/06, rappresenta lo strumento per valutare piani, progetti e interventi riguardo agli effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000. Ad esclusione di situazioni in cui vi siano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, i cui effetti negativi sono bilanciati da opportune misure di compensazioni, negli altri casi la valutazione di incidenza attesta l'assenza di effetti negativi significativi sui siti della rete Natura 2000.

## **Art. 12 AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)**

Il PAT individua nella **Tav.4 "trasformabilità"** le parti di territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale della rete ecologica (Buffer zone).

In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

### *Direttive per il PI*

Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle aree di connessione naturalistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.) indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 37.2.

Si applicano inoltre le direttive di cui al precedente art.11.

## **Art. 13 BIOTOPPI**

Il PAT recepisce i *Biotopi* individuati dal PTCP (PTGM) di Venezia.

### *Direttive*

Il PI, al fine del raggiungimento degli obiettivi indicati dall'art. 24 del PTCP (PTGM):

- individua le attività presenti entro una fascia di 10 metri e ne valuta la compatibilità con gli obiettivi di tutela prevedendone la ricollocazione anche mediante credito edilizio;
- definisce apposite disposizioni per regolamentare, entro la stessa fascia le previsioni di intervento e le attività compatibili;
- definisce le modalità di mitigazione delle eventuali residue incidenze non eliminabili;
- individua misure per valorizzare la funzione ambientale nell'ambito della rete ecologica;
- definisce requisiti delle attività rurali compatibili con le caratteristiche ambientali e le prospettive di valorizzazione naturalistica di dette componenti, da tenere in conto in sede di applicazione attuativa del Piano di sviluppo rurale e negli altri strumenti di gestione regionale dell'agricoltura.

### *Prescrizioni*

Fino all'adeguamento di cui al comma precedente si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi che riducano l'estensione o la qualità ambientale dei biotopi.
- **gli interventi ammessi entro una fascia di 10 metri dai biotopi sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria**, e a quelli necessari per ragioni di pubblico interesse o di somma urgenza.

Gli interventi all'interno del Biotopo sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 24 del PTCP (PTGM) della Provincia di Venezia, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. Per detti interventi dovrà essere comunque redatta un'analisi che dimostri la compatibilità dell'opera con i luoghi.

Fino alla prima variante al PI che recepisca e disciplini i Biotopi dette componenti non possono essere oggetto di interventi che ne riducano l'estensione o che possano incidere negativamente sulla qualità ambientale delle stesse.



Fino al recepimento di cui sopra gli interventi ammessi su dette componenti naturali e in una fascia di 10 metri dagli stessi sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e a quelli eventualmente necessari per ragioni di pubblico interesse o di somma urgenza.

#### **Art. 14 VARCHI INFRASTRUTTURALI**

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

##### *Directive per il PI*

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

##### *Prescrizioni*

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





## PARTE III

# ELEMENTI STRATEGICI



## CAPO I – ELEMENTI DI INVARIANTE

Il P.A.T. nella tav. **T02 “Carta delle invariati”** individua le invariati di natura paesaggistica ed ambientale. Si tratta delle componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che caratterizzano e distinguono il territorio di Fossalta per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità:

### **Art. 15 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

Il PAT promuove la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando come invariati le sue *componenti strutturali di tipo percettivo* e di *tipo fisico*, ovvero:

#### **Componenti scenico/percettive**

- a) *Itinerari;*
- b) *Coni visuali;*
- c) *Contesti figurativi;*
- d) *Iconemi;*
- e) *Luoghi della grande guerra.*

#### **Componenti fisiche di natura storico testimoniale e monumentale**

- a) *Centri storici;*
- b) *Edifici di valore storico testimoniale (art43 lettera a) LR 11/2004);*
- c) *Ville venete (art. 40 comma 4 della LR 11/2004);*
- d) *Manufatti di archeologia industriale;*
- e) *Pertinenze scoperte da tutelare;*
- f) *Siti con ritrovamenti archeologici;*
- g) *Capitelli.*

### **15.1 Componenti scenico-percettive**

**a) Itinerari:** Il PAT individua la rete degli itinerari d’interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale progettata come strumento di conoscenza valorizzazione e rigenerazione paesaggistica in modo tale da:

- sovrapporsi al sistema della viabilità storica e agli assi strutturali del territorio ristabilendone le reciproche relazioni e consentendone leggibilità e riconoscibilità;
- mettere in rete i valori e le emergenze territoriali consentendo una loro valorizzazione ai fini turistico-ricreativi;
- collegare tra loro capoluogo e frazioni con un sistema di mobilità lenta alternativo a quella carrabile.

La rete individuata dal PAT è strutturata per rispondere ad un criterio di Multifunzionalità, ovvero funzionale da un lato alla valorizzazione turistici/ricreativa dall’altro idonea agli spostamenti locali ed è organizzata per:

- *Dorsali:* sono i rami principali della rete che attraversano l’intero territorio comunale nelle due direzioni mettendo in rete le principali polarità urbane, paesaggistiche ed ambientali;
- *Collegamenti:* sono itinerari che si sviluppano nell’immediato intorno del nucleo urbano e collegano le diverse frazioni o aree funzionali;
- *Itinerari fluviali:* sono i percorsi che si muovono lungo il corso del fiume Piave;
- *Itinerario culturale “la guerra di Hemingway”:* si tratta del percorso storico culturale legato alle vicende della grande guerra, in parte corrispondente all’itinerario “Hemingway”



esistente ed in parte integrato con ulteriori collegamenti come evidenziato nell'elaborato Tav.04 b "MASTERPLAN DELLA MEMORIA" di cui al successivo art.25

*Direttive per il PI*

Il PI dovrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina per la realizzazione dei percorsi e delle opere complementari a supporto della mobilità ciclabile. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- Individuare una fascia di pertinenza figurativa degli itinerari all'interno della quale mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi e la percezione del paesaggio;
- evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- definire i tratti in cui, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto la realizzazione degli itinerari dovrà adottare soluzioni progettuali "sostenibili" in termini di sezione, pavimentazione, illuminazione, arredi;
- precisare ed integrare l'individuazione dei nodi degli itinerari, così come evidenziati nella tav.04 b "masterplan della memoria" quali punti significativi o strategici della rete che dovranno essere oggetto di una progettazione puntuale.
- prevedere i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio idraulico con riferimento ai diversi gradi di pericolosità idraulica di cui all'art.6.3 e/o provvedendo all'istallazione di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;

**b) Coni visivi:** Il PAT individua i Coni *visuali* quali punti di vista preferenziali e privilegiati sul paesaggio, accessibili al pubblico e/o localizzati lungo i percorsi di maggior fruizione.

Sono punti di vista dai quali, con un unico sguardo è possibile cogliere *contesti* dove le componenti dei diversi sistemi territoriali si organizzano in *quadri paesaggistici* di grande interesse storico/testimoniale e scenico/percettivo. I *coni visivi* sono i caposaldi della percezione sociale e identitaria del territorio, risorsa fondamentale per la promozione turistica, la fruizione sociale e l'aggregazione culturale.

*Direttive per il PI*

Il Piano degli interventi verifica e precisa l'individuazione dei coni visivi provvedendo eventualmente ad una loro integrazione e predisponendo una scheda per ogni cono visuale che individui e descriva le seguenti componenti:

- *punto di osservazione:* dato dal vertice del cono visivo;
- *zona di influenza visiva:* è la rappresentazione cartografica bidimensionale dello spazio percepito, ovvero dell'ambito territoriale compreso all'interno del prolungamento dei lati del cono;
- *direttrice:* è la linea che collega il punto di visuale con il "soggetto" dell'immagine percepita;
- *margini:* sono i bordi dei tessuti edilizi, infrastrutture o strutture vegetazionali lineari (caratterizzate da permanenza e stabilità e/o tutelate) che delimitano e definiscono la visuale;
- *quadro paesaggistico:* è la rappresentazione e descrizione dell'immagine percepita dal punto di osservazione;
- disciplina ogni singolo cono visuale, con riferimento al suo grado di significatività, integrità, stabilità, coerenza con l'immagine paesaggistica di riferimento definendo:
  - il sistema delle azioni mirate ad assicurare la conservazione, rigenerazione e valorizzazione del quadro paesaggistico e dei suoi singoli elementi compositivi;
  - una gradazione degli interventi ammessi all'interno dell'area di influenza visiva con riferimento alle fasce di visibilità;



- le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità;
- le misure generali di attenzione da osservarsi nella progettazione dei nuovi interventi e quelli sul patrimonio edilizio esistente, manufatti, attrezzature, impianti, infrastrutture e nella manutenzione od impianto della vegetazione d'alto fusto o arbustiva.
- gli interventi ammessi finalizzati valorizzazione della fruizione turistica dei luoghi con particolare riferimento alle interrelazioni con il sistema della mobilità lenta.

#### *Prescrizioni*

Prima dell'approvazione della specifica variante al PI per i *coni visuali* individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- l'interposizione di ostacoli di qualsiasi natura tra il punto di vista e la visuale di riferimento deve essere attentamente valutata evitando localizzazioni che ne alterino in modo significativo la percezione e l'integrità.;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, per interventi all'interno del cono visuale, il proponente dovrà fornire idonea documentazione illustrativa, corredata da elaborati grafici, foto inserimenti etc. atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici e percettivi del cono visivo.

**c) Contesti figurativi:** sono le aree di pertinenza figurativa e/o storica delle eccellenze monumentali, architettoniche e delle emergenze naturalistiche e svolgono un ruolo strutturale nella definizione e composizione dei *quadri paesaggistici* relativi ai Coni visuali.

Il PAT individua i seguenti *Contesti figurativi di rilevanza locale*:

- contesti figurativi degli edifici di valore storico testimoniale e manufatti dell'archeologia industriale
- contesti figurativi delle eccellenze naturalistiche ed ambientali

#### *Direttive per il PI*

Il PI potrà precisare i perimetri dei *Contesti Figurativi di rilevanza locale* attenendosi a criteri di delimitazione che tengano conto:

- dei limiti fisici evidenti e coerenti con i caratteri dell'area interessata;
- dell'effettiva consistenza delle aree di pertinenza figurativa dell'emergenza architettonica da definirsi sulla base di un'analisi ed interpretazione del contesto dal punto di vista storico e percettivo: carte e catasti storici, coni visuali, visualità dagli itinerari e dalla viabilità carrabile e/o ciclopedonale.

All'interno dei Contesti Figurativi il P.I. provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle modalità di intervento dettando norme finalizzate a:

- garantire la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- mantenere e valorizzare gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- disporre norme di incentivazione alla conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e



privato;

- programmare e incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.
- programmare ed incentivare la eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, impedirne la installazione di nuove, per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela.; e/o sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
- evitare interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;

I P.I. individueranno inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.

All'interno dei *Contesti Figurativi* non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti e del sistema ambientale storico che incidano negativamente sul sistema figurativo, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, ed evitata l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che alterino i caratteri del paesaggio.

All'interno dei contesti figurativi non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela (impatto visivo dell'intervento, posizionamento, rilevanza, interferenze visuali) in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti:

- I nuovi edifici con destinazione residenziale dovranno avere caratteristiche tipologiche che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti di valore storico testimoniale. Per le altre destinazioni dovrà essere previsto lo studio di soluzioni planivolumetriche orientate alla riduzione dell'impatto visivo degli edifici, anche con accorgimenti progettuali relativi ad una congrua ubicazione dei manufatti e all'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura;
- per gli edifici esistenti si devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare devono essere attentamente valutati e possibilmente esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
- le analisi di compatibilità con riferimento alla percezione e visualità dovranno essere condotte considerando in via prioritaria le viste dai *Coni visuali* e dagli *itinerari di interesse paesistico-ambientale*;
- vanno individuate le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo, prevenendone la delocalizzazione oltre a individuare forme incentivanti per il trasferimento di quelle esistenti;

**d) Iconemi:** Il P.A.T. individua i siti che costituiscono paesaggi rappresentativi degli elementi identitari e dei capisaldi territoriali. Sono luoghi importanti riconosciuti tali dalle comunità e costituiscono elementi di caratterizzazione dei luoghi contribuendo a rafforzare l'identità di chi abita questi territori.

Devono essere preservati e valorizzati per il loro elevato valore simbolico, come meglio precisati all'art. 25 "Masterplan della Memoria".



Sono individuati come iconemi:

- *il Battistero intitolato ai Ragazzi del '99*
- *la "casa gialla" di Hemingway*
- *località Osteria*

*Direttive per il PI*

Il PI dovrà:

- Individuare il contesto figurativo di pertinenza degli Iconemi;
- individuare nuovi iconemi, integrando l'elenco sopra riportato senza che ciò costituisca variante al P.A.T;
- definire la disciplina di tutela e valorizzazione;
- valutare l'applicazione dell'istituto del credito edilizio e della compensazione edilizia finalizzati alla loro valorizzazione.

**e) Luoghi della grande guerra:** il PAT individua i luoghi della grande guerra quali ambiti di memoria degli avvenimenti storici relativi al primo conflitto mondiale, così come meglio definiti e disciplinati all'art. 25 "*Masterplan della Memoria*".

## 15.2 Componenti fisiche di natura storico testimoniale e monumentale

**a) Centri storici:** Il P.A.T recepisce il centro storico così come perimetrato ai sensi della L.R. 31.05.1980, n. 80 e riportati nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto.

Il centro storico Fossalta di Piave è inoltre tematizzato dal PTCP (PTGM) come *centro storico di medio interesse* ed individuato con il n.38.

**b) Ville venete:** il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale per le ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della l. 11/2004, nonché il relativo contesto figurativo, ed eventuali elementi detrattori, in conformità all'art. 43 del PTCP (PTGM) vigente.

**c) Edifici di valore storico testimoniale:** gli edifici di maggior rilievo storico e paesaggistico tra quelli individuati dal PRG vigente e con grado di protezione di cui all'art.48 del PRG vigente.

**d) Manufatti di archeologia industriale** il PAT individua i principali manufatti di archeologia industriale e manufatti idraulici d'interesse storico presenti nel territorio;

**e) Pertinenze scoperte da tutelare:** Costituiscono le aree di stretta pertinenza delle ville venete e degli edifici con valore monumentale, storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale.

*Prescrizioni*

All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi.

È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi non oggetto di specifica tutela, ovvero cui il grado di protezione lo consenta, nonché degli accessori e delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa, secondo un progetto organico esteso all'intero lotto di pertinenza dell'edificio. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo.



**f) Siti con ritrovamenti archeologici:** sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica gli ambiti dei siti con ritrovamenti archeologici, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico.

*Prescrizioni*

Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. In tutto il territorio comunale, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza, allo scopo di definire eventuali forme d'indagine scientifica finalizzate a valutare l'entità della stratigrafia archeologica.

Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

**g) Manufatti di valore testimoniale:** I piccoli manufatti quali fontane, lavatoi, capitelli e edicole votive, monumenti, cippi commemorativi, etc.... ubicati, nei contesti storici o nelle zone agricole, costituiscono un patrimonio culturale di valore testimoniale. Pur avendo in taluni casi perso le originarie finalità o funzioni costituiscono a tutt'oggi importanti elementi della memoria collettiva, riferimenti per le comunità e capisaldi territoriali da preservare e valorizzare.

Il P.I. può meglio definire, modificare e integrare il numero e l'individuazione di tali manufatti e definire le relative norme di riferimento e/o gradi di tutela finalizzati a disciplinarne la tutela e la valorizzazione.

*Prescrizioni*

Tali opere non possono essere distrutte se non per comprovate, rilevanti ed indifferibili esigenze di interesse pubblico.

*Direttive per il PI*

In riferimento alla lettera a) del precedente elenco il PI:

- definisce gli interventi consentiti sulle diverse componenti strutturali del centro storico attraverso:
  - l'esatta perimetrazione del Centro storico in relazione alla reale consistenza e caratterizzazione dei tessuti edilizi, al sistema delle permanenze e relazioni storiche
  - la perimetrazione dei tessuti edilizi di pertinenza paesaggistica del centro storico, prevedendo specifica disciplina finalizzata al miglioramento della percezione e leggibilità del centro storico, ovvero evitando la realizzazione di interventi che alterino la preminenza percettiva assegnata al centro storico;
  - la redazione di un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici;
  - l'attribuzione del grado di protezione al manufatto sulla base della classe tipologica di riferimento, lo stato di conservazione, il ruolo dell'edificio all'interno della scena urbana

In riferimento alle lettere b), c), d), e), f) del precedente elenco il PI:

- provvederà alla definizione delle categorie di valore e relative modalità di intervento sulla base di uno studio di dettaglio sulle tipologie edilizie ed assumendo come indirizzo la disciplina delle categorie di valore definita dal PAT ai commi precedenti;
- conferma In fase di prima applicazione del PAT i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G.



previgente in seguito valuterà la revisione dei Gradi di protezione utilizzando le definizioni di cui al successivo art.15.3;

- provvede alla ricognizione ed integrazione di detti beni accertando:
  - lo stato di conservazione;
  - la presenza di fattori di degrado;
  - la presenza nel contesto di elementi detrattori;
  - la presenza di tracce relitte di adiacenze e pertinenze;
- predispone idonea disciplina atta a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico;
- individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. Lgs. 42 / 2004. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:
  - l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
  - la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.
- predispone procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto d'intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al riconoscimento dei valori culturali, da un'indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e non, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici e ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici.

Una indagine che consenta di identificare i caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine. Su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento.

- precisa il perimetro delle *pertinenze scoperte* e detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo *contesto figurativo*, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva.
- precisa gli ambiti soggetti a indagine archeologica preventiva. In tali ambiti dovrà essere verificata preventivamente, attraverso l'indagine storica ed eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico





In riferimento alle lettere a) b) c) d) e) f) del precedente elenco il PI

- Fatta salva in ogni caso l'applicazione di quanto disposto dai commi precedenti, per ogni tipo d'intervento da attuarsi su centri storici, ville venete, complessi e edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, il PI prevede l'obbligo di una progettazione articolata con riferimento a quattro momenti progettuali:
  - riabilitazione qualitativa complessiva, riferita all'ambito dell'intervento unitariamente considerato;
  - riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito di intervento con separata considerazione di questi ultimi (edifici, corti, giardini, sedi viarie, piazze, porticati e così via) oggetto d'intervento;
  - disciplina degli usi, funzioni, attività ammissibili mediante connessione ai riferimenti primo e secondo e verifica di compatibilità delle trasformazioni materiali formali e funzionali conseguenti agli interventi su usi funzioni ed attività preesistenti o prevedibili;
  - disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.

### 15.3 Disciplina delle categorie di valore

Il PAT indica a titolo di indirizzo le seguenti **categorie di valore**, da applicare agli edifici meritevoli di tutela, localizzati all'interno dei centri storici o appartenenti al sistema degli immobili di valore monumentale o storico testimoniale, sulla base delle loro caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti. Ogni categoria di valore, definisce l'obiettivo della tutela, la tipologia di intervento ammesso ed i criteri da rispettare.

**Categoria 1:** Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. È ammesso il Restauro con le seguenti modalità:

- ripristino dei valori originali;
- ogni modificazione deve avvenire con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- è ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
- per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a m. 2,40.

**Categoria 2:** Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: Risanamento conservativo, con le seguenti modalità:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- conservazione delle parti di pregio dell'impianto strutturale originario,
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché



- ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2,40;
  - obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
  - L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

**Categoria 3:** riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. È ammesso il ripristino *tipologico* con le seguenti modalità:

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

**Categoria 4:** riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Sono ammessi *ampliamento*, e *ristrutturazione edilizia* con le seguenti modalità:

- Lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;



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

## **Art. 16 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale, ovvero che rappresentano le componenti strutturali del sistema ambientale del comune:

### **16.1 Componenti della rete ecologica**

- a) *Corridoio ecologico di area vasta*: Si applicano le disposizioni dell'art.11
- b) *Corridoio ecologico secondario (di rilevanza provinciale)*: Si applicano le disposizioni dell'art. 11
- c) *Biotopo*: Si applicano le disposizioni dell'art.13
- d) *Parco fluviale*: Si applicano le disposizioni del successivo art. 21

### **16.2 Componenti del sistema vegetazionale**

- a) *Formazioni boscate*: Si applicano le disposizioni dell'art.5.3 lettera b) in attuazione dell'art. 29 del PTCP (PTGM) adeguamento 2014.



## CAPO II - TRASFORMABILITA'

### Art. 17 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Il PAT individua gli *Ambiti di Urbanizzazione consolidata* ai sensi dell'art.13 comma 1 lettera o) e coerentemente con la definizione dell'Art.2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017:

*“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”.*

Con l'esclusione delle aree di urbanizzazione consolidata relative alla viabilità esistente ove si applica la specifica disciplina di cui al seguente comma 17.7, gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* comprendono quindi i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale, turistico ricettivo e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme ed in particolare nel rispetto della disciplina definita per diverse *“Tipologie di tessuti”* di cui al comma seguente.

All'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata*, il PAT sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo e delle definizioni di cui all'art.2 della LR 14/2017 individua le seguenti *tipologie di tessuti*:

1. SERVIZI D'INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA ESISTENTI E DI PROGETTO
2. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
4. OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO
5. NUCLEI INSEDIATIVI IN ZONA AGRICOLA
6. GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
7. VIABILITÀ ESISTENTE

#### *Directive per il PI*

Il PI sulla base degli elementi morfologici e di contesto definisce le zone insediative, precisando e definendo nel dettaglio il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata possono comportare limitati variazioni rispetto al perimetro della stessa, conseguenti alla necessità di:

- riconoscere fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente;
- riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali o antropici al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario
- consentire interventi di completamento correlati ad interventi di qualificazione e miglioramento dei margini urbani

Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto del limite massimo di consumo di suolo massimo ammissibile di cui al successivo art.30 e del dimensionamento complessivo dell'ATO di appartenenza, avendo cura inoltre di verificare che non sia alterato l'equilibrio ambientale.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di *“completamento”*, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.



Il PI inoltre:

- definisce per gli interventi sugli edifici esistenti la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica
- predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- ridefinisce le zone insediative comprese negli *ambiti di urbanizzazione consolidata* definendo per ciascuna carature urbanistiche diversificate in funzione di puntuali obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale sulla base delle diverse tipologie di tessuto individuate assumendo come criteri:
  - il “ruolo paesaggistico” del contesto ove sono inserite
  - la morfologia storica degli insediamenti,
  - le tipologie edilizie prevalenti,
  - il valore ecosistemico,
  - la dotazione di servizi ed infrastrutture,

### **17.1 Servizi d’interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di progetto**

Sono attrezzature esistenti o di progetto destinati a funzioni pubbliche di notevole rilevanza per l’istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l’assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l’interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune.

*Direttive per il PI*

Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

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

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

- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- integrazione e messa in rete del sistema degli spazi aperti pubblici;
- Miglioramento della sostenibilità ambientale delle costruzioni ed ecosistemica;
- adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

### **17.2 Aree a destinazione produttiva**

Il PAT individua e conferma le aree a destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale, commerciale, agro-industriale e turistico ricettivo di cui al vigente PRG, comprese all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e riconosciute dal PTCP (PTGM) come *Polo produttivo di rilievo sovracomunale* ( art.50 NdA del PTGM)

*Direttive per il PI*

Ferma restando la principale destinazione produttiva di tali aree, che contempla gli usi con essa compatibili, ossia, in via esemplificativa, attività industriali, artigianali, agroindustriali, magazzini,



depositi e simili all'interno di tali aree, con l'esclusione delle aree con destinazione turistico ricettiva di cui al PRG vigente, il PI, sulla base di un'analisi e valutazione approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di attività terziarie privilegiando quelle a servizio dell'ambito produttivo.

Il PI individua inoltre gli eventuali interventi necessari per il miglioramento del sistema dell'accessibilità viaria, nonché le diverse misure di mitigazione per ridurre il disturbo verso le abitazioni contermini quali ad esempio la riduzione del rumore.

Sarà incentivata l'applicazione del concetto di "area industriale sostenibile", promuovendo l'integrazione dei principi della sostenibilità, favorendo: lo sviluppo di tecnologie pulite, l'adeguamento tecnologico degli impianti di produzione di energia, il miglioramento costante delle prestazioni ambientali (riduzione delle emissioni, utilizzo di fonti rinnovabili).

In tutte le aree produttive e artigianali il PI prevede adeguati interventi per la definizione e salvaguardia del margine agricolo e per la rigenerazione ambientale delle stesse aree.

### **17.3 Attività produttive in zona impropria**

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

#### *Directive per il PI*

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

- alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- alla dotazione di opere di urbanizzazione.
- alle condizioni di fragilità e criticità idrogeologica di cui alla tav.1 Vincoli, Tav.3 Fragilità ed elaborato R07 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

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

Le attività produttive localizzate all'interno del tessuto edilizio residenziale non potranno essere classificate come attività da confermare, né potranno essere oggetto di interventi di ampliamento della superficie coperta. Sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il P.I. fisserà gli interventi, utilizzando, se del caso, anche l'istituto del credito edilizio, per meglio addivenire alla cessazione e/o al trasferimento delle attività non confermate.

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

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

Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, nonché alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico definite in conformità alle disposizioni di cui all'art.34.



#### 17.4 Opere incongrue o elementi di degrado

Il PAT, sulla base delle valutazioni emerse dalla definizione del quadro conoscitivo, e della definizione di cui **all'art.2 lettera f) della LR 14/2017**, identifica le principali opere incongrue ed elementi di degrado ovvero aree che per localizzazione e caratteristiche morfologiche rappresentano un elemento di criticità ambientale, paesaggistico, funzionale, sociale per il contesto urbano e territoriale ove insistono e devono essere oggetto di **interventi di Riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art.5 della LR 14/2017** o se totalmente incompatibili devono essere rimossi e l'area bonificata.

Il PAT individua come tali: **n. 2** ambito su via Ragazzi del 99, attualmente destinato ad attività commerciale di import/export fiori in quanto con accessibilità difficoltosa e localizzato all'interno di un ambito con pericolosità idraulica P2; **n. 1** l'ambito su via Roma, a confine con il comune di Meolo, attualmente destinato ad attività artigianale in via di dismissione.

##### *Directive per il PI*

Il PI, nel definire in dettaglio le opere incongrue ed elementi di degrado, determina la disciplina specifica degli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, in relazione al contesto territoriale, ed alla presenza di criticità idrogeologiche e invarianti di natura ambientale e paesaggistica, applicando ove corrispondenti la normativa relativa alle attività in zona impropria di cui al precedente comma anche attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica e credito edilizio.

Il PI inoltre sulla base della localizzazione e di un'analisi approfondita, se ammissibile e compatibile, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio etc.

La compatibilità della Riconversione deve essere valutata anche con riferimento alle criticità e fragilità idrogeologiche così come evidenziate nella Tav.1 Vincoli, Tav.3 Fragilità, elaborato R07 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

#### 17.5 Nuclei insediativi in zona agricola

Il PAT individua i *nuclei insediativi in ambito rurale*, quali ambiti edificati che comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità del limite fisici dell'aggregato, adeguata viabilità e dotazione delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola.

In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa:

- Integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità;
- condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte;
- definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona lungo i margini;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

##### *Directive per il PI*



Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT e compatibilmente con il grado di pericolosità idraulica di cui alla Tav.1 Vincoli e Tav.3 Fragilità e le prescrizioni della VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti precisa il perimetro dei *nuclei insediativi in ambito rurale* documentandoli e disciplinandoli mediante apposita scheda, valutando la possibilità di individuare all'interno dei nuclei rurali lotti di completamento a volumetria predefinita relazionando la loro attuazione ad interventi di miglioramento e qualificazione della viabilità o mobilità ciclabile e pedonale.

In sede di PI dovrà inoltre essere predisposto un prontuario per la qualità architettonica contenente indirizzi e regole per l'edificazione in zona agricola e all'interno dei nuclei rurali al fine di promuovere l'utilizzo di tipologie idonee e coerenti con l'area agricola evitando la riproposizione di modelli con carattere prettamente urbano ed indifferenti ai luoghi.

L'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria predefinita, in sede di PI, all'interno dei *nuclei insediativi in ambito rurale* dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- compatibilità con le Fragilità di cui alla tav.3 e Vincoli di cui alla tav.1 con particolare riferimento alle limitazioni imposte nelle aree a pericolosità idraulica individuate dal PAI e recepite dal PAT;
- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa;
- dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;

#### *Prescrizioni*

il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Piave (tavv 76, 77) classifica l'area intrarginale del fiume Piave come area fluviale e l'area posta ad est di via Argine San Marco (SP 50) con grado di pericolosità medio P2 ( Tav.1 *Vincoli e pianificazione sovraordinata*) pertanto i *nuclei insediativi* ricompresi in tale ambito dovranno attenersi alla disciplina ed interventi ammessi di cui alle norme tecniche del PAI.

### **17.6 Grandi e medie strutture di vendita esistenti e di progetto**

Non è ammesso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita sul territorio comunale, in conformità all'art. 49 del PTCP (PTGM) vigente. Viene invece consentita la localizzazione di Medie Strutture di vendita limitatamente all'interno dell'ATO n. 1.

#### *Direttive per il PI*

Il P.I. localizza le strutture di vendita sulla base delle seguenti considerazioni:

- coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto;
- verifica dell'inquinamento acustico e di quello atmosferico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico e delle attività insediabili;
- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;
- integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)
- accessibilità dell'insediamento dalla viabilità sovracomunale e comunale;
- connessione con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
- Verifica degli effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;





- opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio in relazione al contesto in cui si colloca;
- la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo

### 17.7 infrastrutture e viabilità già esistenti o in fase di attuazione

Il PAT individua le seguenti infrastrutture principali per la mobilità esistenti:

FERROVIA E STAZIONE SFMR: Il PAT individua la linea ferroviaria esistente e la stazione SFMR prevista dal Piano Regionale, anche se fuori dai propri confini territoriali, in quanto riconosce l'importanza di tale sistema di trasporto pubblico e prevede una serie di misure atte a valorizzare tali stazioni come porte di accesso al sistema urbano e metropolitano:

- riconoscendo la stazione come nodo strategico dell'accessibilità al centro, integrando le diverse modalità di trasporto gomma/ferro con parcheggi scambiatori e centro intermodale autobus/ferrovia/bicicletta
- prevedendo opportune misure per il miglioramento dell'accessibilità carrabile, ciclabile e pedonale

VIABILITÀ ESISTENTE LOCALE E DI RELAZIONE TERRITORIALE: si tratta delle aree occupate dal sedime stradale della viabilità esistente di rilievo comunale e di relazione territoriale.

#### *Directive per il PI*

Il PI predispose una specifica disciplina per la viabilità esistente mirata a:

- definire la gerarchia e caratteristiche tecnico/funzionali della viabilità in relazione alla funzionalità e ruolo del tratto stradale nel sistema della mobilità di scala territoriale, locale o di quartiere
- prevedendo la messa in sicurezza e caratterizzazione anche sul versante dell'arredo urbano per i tratti stradali che appartengono al sistema degli itinerari ciclabili o all'itinerario storico "Hemingway", prevedendo lungo tale viabilità la possibilità di realizzare punti di sosta, punti di osservazione, tabellazioni etc.
- prevedendo i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio idrogeologico con riferimento ai diversi gradi di pericolosità idraulica e/o provvedendo all'installazione di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;

VIABILITÀ ESISTENTE DA RICALIBRARE: tratti di viabilità esistente che necessitano di interventi di ricalibratura a messa in sicurezza.

#### *Prescrizione*

Ogni intervento sulla rete esistente o di nuova realizzazione dovrà rispettare la disciplina normativa di cui al PAI con riferimento ai diversi gradi di pericolosità idraulica nonché la disciplina di cui all'art8 Compatibilità Geologica e art.9 Misure di tutela idraulica

### 17.8 Ambiti urbani degradati

Il PAT provvede ad una prima disciplina degli **ambiti urbani degradati**, di cui all'art.2 comma 1 lettera g) della LR 14/2017 **la** cui individuazione spetta comunque al piano degli interventi.

Gli *ambiti urbani degradati*:

- ricadono all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e sono assoggettabili agli interventi di **riqualificazione urbana di cui all'articolo 6 della LR 14/17**
- sono assimilabili agli Ambiti di **Ambiti di riqualificazione e riconversione** di cui alla LR 11/04.

Gli *ambiti urbani degradati* sono contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

- degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto,



inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;

- degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;
- degrado ambientale: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore

#### *Directive per il PI*

Per ciascun ambito Urbano degradato il PI:

- definisce specifiche disposizioni planivolumetriche e disciplina le destinazioni d'uso ammissibili sulla base del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, degli obiettivi ed indirizzi del PAT, nonché dei requisiti di sostenibilità di cui al successivo art.31
- valuterà quale sia lo strumento urbanistico attuativo più idoneo, compreso, l'accordo di programma ex art. 6 della L.R. 2004/11, disciplinando l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

### **Art. 18 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano dove il PAT intende indirizzare l'espansione delle aree di urbanizzazione consolidata esistenti.

L'individuazione nel PAT delle linee preferenziali di espansione non corrisponde ad automatica edificabilità delle zone interessate; tale previsione infatti viene valutata ed eventualmente confermate in sede di P.I. sulla scorta anche dei criteri e delle modalità di applicazione della perequazione urbanistica ai sensi delle presenti N.T.A., dei limiti e condizioni imposti dalla normativa relativa al consumo di suolo, nonché delle condizioni riportate nelle prescrizioni:

#### *Directive per il PI*

In sede di P.I. vengono:

- individuate nuove superfici trasformabili all'interno della linea preferenziale di sviluppo insediativo individuata dal PAT soltanto se sia stato utilizzato almeno 80% del volume residuo delle lottizzazioni attuate;
- le volumetrie da localizzare all'interno della linea preferenziale di sviluppo insediativo saranno ricavate provvedendo una ridefinizione degli indici edificatori delle Zone C1 o rilocalizzando volumetrie "liberate" a seguito di varianti verdi;
- definite le destinazioni d'uso, gli indici, le modalità di intervento, le zonizzazioni funzionali, le norme di riferimento;
- verificati il rispetto del dimensionamento degli A.T.O. e del parametro di Consumo di Suolo assegnato al comune dalla DGR regionale;
- fornite indicazioni in merito all'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica dei nuovi insediamenti;
- individuate le eventuali opere ed i servizi pubblici o d'interesse pubblico da realizzare, anche in aggiunta a quelli di legge;
- applicati i criteri e le modalità di attuazione della perequazione urbanistica.

#### *Prescrizioni*

Le nuove espansioni:

- vanno dimensionate sulla base della quantità di consumo di suolo di cui al successivo art.



- 30 da assegnare con le modalità che saranno definite dalla Norme Operative del PI;
- si attuano mediante P.U.A. che individuano l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti
- devono relazionarsi agli insediamenti esistenti per quanto riguarda funzioni, percorsi pedonali, viabilità,
- devono perseguire ed attuare principi di sostenibilità ambientale,
- rispettano il sistema ambientale in cui si inseriscono mediante assetti morfologici e accorgimenti adeguati,

## **Art. 19 AREE DI COMPLETAMENTO PROGRAMMATE**

Il PAT recepisce le *aree di completamento programmate* quali aree di trasformazione residenziale già previste dal PRG vigente precedente all'entrata in vigore del PAT. Si tratta di aree di modeste dimensioni, comprese in tutto o in parte all'interno dei tessuti consolidati, o comunque tali da poter essere considerate come completamento del sistema urbano stesso, il cui Piano Urbanistico attuativo non è ancora stato approvato.

### *Directive per il PI*

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

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

### *Prescrizioni*

Il PAT prevede che la capacità edificatoria compresa in Piani di attuazione già approvati ma decaduti sia recuperata mediante l'istituto dell'accordo di programma ex art. 6 della L.R. 2004/11 previa valutazione della convenienza pubblica. Nell'accordo di programma saranno fissate le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi così disciplinati.

## **Art. 20 INFRASTRUTTURE VERDI**

Il PAT Individua le **Infrastrutture verdi**, quali: *"reti di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici"*.

All'interno del territorio comunale le infrastrutture verdi individuate dal PAT sono costituite da sistemi continui di aree articolate lungo i principali "assi strutturali" del territorio (Piave, Palombo), con l'obiettivo di mettere a sistema ed integrare all'interno di una disciplina unitaria le aree con maggior valore (attuale o potenziale) dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici e quindi prioritarie e strategiche per il mantenimento ed incremento della "resilienza" territoriale:

- aree agricole periurbane, lungo i corsi d'acqua principali;
- aree per servizi pubblici;
- le aree di interesse naturalistico ed i corridoi ecologici di area vasta o di rilevanza provinciale;
- I contesti figurativi delle emergenze storico monumentali;



Tali aree devono essere progettate gestite e potenziate secondo i principi di sostenibilità per poter svolgere specifici servizi ecosistemici, come l'assorbimento della CO2 e degli inquinanti atmosferici, per ridurre le isole di calore, per migliorare l'assorbimento delle acque meteoriche, per ridurre i costi della depurazione delle acque, per supportare diffusione della mobilità ciclopedonale, per migliorare qualità e prestazioni del patrimonio immobiliare.

In particolare tutti gli interventi all'interno dell'*infrastruttura verde* dovranno essere realizzati secondo "*buone pratiche*" di sostenibilità ambientale precisate dal PI.

#### *Direttive per il PI*

Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire il perimetro delle *infrastrutture verdi* provvedendo inoltre all'allargamento dei tratti che attraversano i tessuti consolidati, comprendendo ove necessario parte degli stessi al fine di rigenerare le aree di pertinenza degli scoli minori e ripristinare le condizioni di sicurezza e permeabilità dei tessuti urbani.

Al fine di mantenere o implementare l'attuale valore ecosistemico detta inoltre la disciplina per l'attuazione degli interventi all'interno delle infrastrutture verdi:

- dettando una specifica disciplina per le diverse aree in relazione al loro ruolo/potenziale ecosistemico: miglioramento della qualità e delle funzionalità ecologiche del territorio, la messa in rete della città pubblica, il contenimento dei danni derivanti dal dissesto idrogeologico ed innalzamento delle temperature, il riequilibrio e qualificazione delle matrici ambientali, aria, acqua, suolo, la tutela e valorizzazione dell'identità locale in termini culturali e paesaggistici, la promozione della multifunzionalità in aree agricole, il rinforzo della fruizione turistico/ricreativa degli spazi agricoli periurbani.
- Predisponendo un "*manuale di buone pratiche*". Contenente la definizione dei criteri ed i parametri di ammissibilità per gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione, rigenerazione, mitigazione, compensazione.

### **Art. 21 PARCO FLUVIALE**

Al fine di garantire la tutela e la sostenibilità delle risorse ambientali del territorio Il PI recepisce e precisa il perimetro del PARCO FLUVIALE, di cui al vigente PRG come e meglio descritto all'art. 25 "Masterplan della Memoria", mirato ad assicurare la fruibilità di una rete ambientale di interconnessione nonché garantire la valorizzazione delle aree di pregio in relazione all'ambito fluviale nel quale si colloca e nel rispetto della normativa prevista dal PAI per l'area Fluviale di cui al precedente art.6.3.

### **Art. 22 SISTEMA DELLA MOBILITA' LENTA**

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Fossalta di Piave, al fine di:

- incrementare le connessioni territoriali,
- migliorare le relazioni tra centri abitati e le frazioni,
- ottimizzare l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

Il PAT individua i seguenti tracciati i quali, con riferimento ai tratti da realizzare, vanno precisati in sede di PI:

- itinerari ciclabili da realizzare di livello locale
- itinerari ciclabili da realizzare di livello provinciale
- itinerari ciclabili esistenti
- itinerario ciclopedonale/ippovia esistente

Il PAT individua le principali attrezzature a supporto della mobilità lenta quali:

- aree attrezzate
- approdi



#### *Direttive per il PI*

Si applicano le direttive di cui all'art.31.3 lettera a) itinerari.

Il PI potrà individuare ulteriori attrezzature di supporto alla mobilità lenta, compatibilmente con le disposizioni di tutela dei diversi ambiti senza che ciò costituisca variante al PAT.

Ogni intervento sulla rete esistente o di nuova realizzazione dovrà rispettare la disciplina normativa di cui al PAI con riferimento ai diversi gradi di pericolosità idraulica nonché la disciplina di cui all'art.8 Compatibilità Geologica e art.9 Misure di tutela idraulica.

### **Art. 23 INFRASTRUTTURE E VIABILITA' DI PROGETTO**

#### **23.1. Viabilità locale**

Il PAT individua in via indicativa e schematica le nuove ipotesi viabilistiche di livello locale che andranno verificate ed approfondite in sede di progettazione attuativa e successivamente recepite nel Piano degli interventi prevedendo i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio idraulico con riferimento ai diversi gradi di pericolosità di cui all'art.6.3 e/o provvedendo all'installazione di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;

#### **23.2. Viabilità di relazione territoriale**

Il PAT riporta in via indicativa e schematica le possibili connessioni viarie proprie degli strumenti di pianificazione sovraordinata.

#### *Direttive per il PI*

In sede di Piano degli interventi, dovrà essere avviato un percorso di concertazione con i comuni limitrofi interessati, al fine di adottare la soluzione idonea sulla base delle possibili direttrici introdotte dal PAT.

### **Art. 24 TUTELA E EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO**

In conformità all'art. 43 della L.R. 11/2004 il PAT, richiamata la definizione di superficie agricola espressa dall'art. 2 della L.R. 14/2017 individua:

- gli edifici con valore storico-testimoniale;
- le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

#### *Direttive per il PI*

Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:

- le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.
- gli allevamenti intensivi esistenti e le relative fasce di rispetto tali da impedire l'avanzamento di nuovi insediamenti incompatibili con le suddette strutture;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio, nonché alle Direttive per il PI prescrizioni e vincoli relative alle invariati di cui ai precedenti ART.15-16;
- gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- gli ambiti in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei cono visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e gli eventuali loro ampliamenti
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al



- commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva;
- le altezze, i materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, assicurando una mitigazione con fascia d'alberatura autoctona;
- le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
- le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;

Il PI promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- la vegetazione non produttiva deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

#### *Prescrizioni*

La edificabilità in zona agricola è soggetta in via generale sia per quanto concerne i requisiti soggettivi, sia per quanto riguarda la natura e le modalità degli interventi alla disciplina posta dall'art. 44 della L.R. 2004/11.

Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui all'art.15.2

Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente art.7, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui alla precedente lettera d), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive riportate di seguito.

Il PI per disciplinare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete), procede attraverso apposita schedatura ai fini di verificare altre destinazioni compatibili, la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e il riordino dei volumi esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'utilizzabilità ai fini residenziali è soggetta alla corresponsione per il maggior valore



derivante dalla nuova destinazione edilizia, dall'onere concessorio previsto dal 4 comma lett. d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 2001/380, fatto salvo l'utilizzo come «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire;

- Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
  - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
  - All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti.
  - In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di seguito riportate.

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

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

#### *Vincoli*

Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i.



## Art. 25 MASTERPLAN DELLA MEMORIA

Il PAT individua all'interno del territorio comunale un progetto di valorizzazione culturale, ambientale, paesaggistico e turistico di rilevanza territoriale denominato "*Masterplan della Memoria*" ed illustrato nella **tav T4b "Masterplan della memoria"**.

### *Obiettivi e strategie*

- promuovere il territorio come spazio identitario, custode "attivo" della memoria e delle tradizioni, sorretto dalla trama della città collettiva con i suoi caposaldi;
- sviluppare le relazioni funzionali (itinerari, connessioni, cammini) alla scala intercomunale e metropolitana
- identificare i luoghi evocativi ed emozionali ed i monumenti quali presidi della memoria individuale e collettiva;
- assumere come componenti essenziali del progetto il sistema del verde, i percorsi ciclopedonali, la presenza di servizi.
- Individuare tutte le componenti del sistema ambientale che assumono un ruolo di tipo paesaggistico quale definizione dei contesti e dei quadri paesaggistici, mitigazione visuale, definizione dei caratteri percettivi.
- individuare, disciplinare e promuovere i luoghi di eccellenza storica e paesaggistica in termini di concentrazione di valori e/o funzioni quali presidi e caposaldi dell'identità storica e locale, nonché luoghi idonei a costituire i fulcri della fruizione e valorizzazione del territorio.
- Definire il limite e conseguentemente della forma del centro urbano, del tracciato ordinatore e delle sue scene, quale contesto all'interno del quale sia riconoscibile in termini di percorsi, spazi e funzioni la città pubblica.
- rigenerazione delle aree abbandonate/degradate ripensata all'interno di una visione unitaria dell'intero contesto del centro urbano (centro storico e suo contesto paesaggistico, via Ragazzi del '99 quale porta d'accesso al sistema "Hemingway").

### *Contenuti del masterplan*

Il *masterplan* non introduce ulteriori trasformabilità ma precisa il ruolo e la funzione che le diverse componenti territoriali, in parte individuate e disciplinate dal PAT, in parte individuate dal masterplan stesso, debbono conservare o assumere in funzione della costruzione di un sistema organizzato e strutturato di fruizione turistico culturale del territorio.

Un sistema denominato "parco Hemingway" incardinato sui temi della memoria della grande guerra, ed avente come riferimento centrale il percorso esistente storico-culturale "la guerra di Hemingway" così come integrato e adeguato dal masterplan.

Le componenti del masterplan aventi rilevanza ai fini urbanistici sono state recepite e disciplinate dal PAT cui si rimanda per la specifica disciplina: (*itinerari ciclopedonali, percorso storico culturale, parco fluviale, contesti figurativi, servizi comuni di maggior rilevanza, ambiti di rigenerazione*) mentre per quanto individuato dal masterplan (*porta, soglia urbana, nodo, luoghi di interesse, luoghi di interesse primario, museo, centralità*).

Il masterplan individua quindi luoghi "sensibili" dal punto di vista storico, della promozione dei prodotti locali, della ricettività, da coinvolgere all'interno di un progetto organico di promozione turistica e narrazione dei luoghi.

### *Ambito del Masterplan*

Le aree centrali del Masterplan sono rappresentate dall'asta del Fiume Piave, con le zone retrostanti agli argini, che rappresentano luoghi vivi della battaglia sul Piave e via Ragazzi del '99, ma assume un valore fondamentale anche lo spazio agricolo periurbano all'interno del quale l'itinerario si sviluppa riconnettendo i luoghi della memoria e le eccellenze della produzione locale.

All'interno di un progetto di questo tipo i segni della morfologia storica e le permanenze storico/testimoniali (argini, golene, Ville e edifici rurali) possono riemergere riappropriandosi di





ruolo e significato: diventano Itinerari ciclabili, luoghi di ricettività ed accoglienza, centri di promozione didattico/culturale. Riacquistano leggibilità con azioni di tutela e/o rigenerazione dei loro contesti figurativi di appartenenza.

Per il sottoambito del Piave il Masterplan individua i seguenti tre “focus” o centralità di carattere paesaggistico, da tutelare e valorizzare quali icone e presidi di identità paesaggistica nonché luoghi preferenziali di attestamento del sistema della fruibilità territoriale.

1. *Buso Burato e casa Gialla*
2. *Battistero e ponte di barche*
3. *Parco fluviale*

Per le prime due centralità l’ambito di valorizzazione è prevalentemente storico culturale mentre nella terza centralità (il parco fluviale) prevalgono i caratteri ambientali e del tempo libero.

#### **1. Centralità: *Buso Burato e casa Gialla***

In tale ambito è prevista sostanzialmente la sistemazione dei percorsi ed una adeguata tabellazione prevedendo una maggiore integrazione e collegamento con l’itinerario arginale

#### **2. Centralità: *Battistero e ponte di barche***

Si tratta del baricentro del percorso nonché nodo principale di raccordo con il centro urbano, le azioni previste dal masterplan sono funzionali prevalentemente ad agevolare l’accessibilità ed il collegamento con il centro urbano:

- previsione di un parcheggio di attestamento per l’accesso al parco
- rigenerazione di un’area attualmente occupata da un’attività artigianale
- creazione di percorsi pedonali di collegamento con la sommità arginale

#### **3. Centralità n.3 *Parco Fluviale***

Per il parco fluviale il masterplan prevede sostanzialmente tre azioni:

1. Il collegamento con gli itinerari ciclabili di rango territoriale ed il miglioramento delle connessioni con il centro urbano;
2. la valorizzazione della mobilità nautica;
3. la valorizzazione naturalistica fruitiva di tale contesto attraverso la tutela degli elementi di naturalità e delle formazioni boscate ammettendo una infrastrutturazione leggera e reversibile (arredi) per scopi ricreativi (soste a tempo liberi) con l’obiettivo della formazione di una grande polarità pubblica di raccordo tra l’area urbana e il fiume. Trattandosi di area fluviale interventi e modalità d’uso dovranno rispettare le prescrizioni del PAI.



Le componenti del masterplan così come evidenziate nella tav. T4b “masterplan della memoria” sono riportate nella seguente tabella. Per le componenti già disciplinate dal PAT si fa riferimento ai rispettivi articoli così come evidenziato nella seguente tabella:

| COMPONENTI                               | DESCRIZIONE  | NdA DEL PAT        |
|--|--|--------------------|
| <b>Elementi di contesto</b>              |  |                    |
| CORRIDOIO ECOLOGICO                      | Aree con funzione di tutela della connettività ecologica   | Art.15             |
| PARCO FLUVIALE                           | Aree destinata alla valorizzazione in termini turistico/culturali e ricreativi   | Art.21             |
| CONTESTI FIGURATIVI                      | Aree di tutela paesaggistica dei beni storico testimoniali e ambientali  | Art.15             |
| SERVIZI DI MAGGIOR RILEVANZA             | Servizi pubblici   | Art.,17.1          |
| AMBITI DI RIGENERAZIONE                  | Aree con attività o destinazioni in contrasto con il regime di tutela idraulica o ambientale del contesto da rigenerare con destinazioni compatibili   | Art.17.4           |
| VIABILITÀ PRINCIPALE                     |  | Art.17.7           |
| STAZIONE FERROVIARIA                     |  | Art.17.7           |
| LINEA FERROVIARIA                        |  | Art.17.7           |
| <b>Elementi strutturali dei percorsi</b> |  |                    |
| PORTA                                    | Punti di ingresso al territorio comunale posti lungo la viabilità principale. Si tratta di luoghi da caratterizzare in termini estetici e figurativi ovvero punti ove collocare elementi di arredo e segnaletica o da attrezzare con parcheggi di interscambio a servizio della mobilità ciclabile o della visitazione turistico culturale del territorio                  |                    |
| SOGLIA                                   | Punto di ingresso al centro urbano posti lungo la viabilità principale. Si tratta di luoghi da caratterizzare in termini estetici e figurativi ovvero punti ove collocare elementi di arredo e segnaletica o da attrezzare con parcheggi di interscambio a servizio della mobilità ciclabile o della visitazione turistico culturale del territorio                        |                    |
| ITINERARI CICLOPEDONALI                  | Rete della mobilità ciclopedonale organizzati e strutturati in modo organico per assicurare il collegamento di tutti i punti significativi del territorio legati al tema della memoria storica nonché assicurare il raccordo con i nodi della mobilità pubblica e con gli itinerari di scala territoriale, con particolare riferimento agli itinerari lungo il fiume Piave | Art.15.1<br>Art.22 |
| PERCORSO HEMINGWAY                       | Percorso pedonale in parte già esistente che raccorda tutti i punti significativi legati alla storia delle vicende della grande guerra   |                    |
| NODO                                     | Punti significativi dei percorsi dal punto di vista funzionale ovvero intersezione delle principali dorsali  |                    |



| COMPONENTI                                | DESCRIZIONE   | NdA DEL PAT |
|---|---|-------------|
|   | ove prevedere adeguata tabellazione per la leggibilità dei percorsi ed organizzazione della visita.   |             |
| STAZIONE                                  | Punto di interesse storico lungo il percorso “la guerra di “Hemingway” ove prevedere adeguata tabellazione e spazi per la sosta al fine di agevolare l’illustrazione e la narrazione durante le visite guidate  |             |
| LUOGHI DI INTERESSE                       | Componenti territoriali significative da integrare all’interno del progetto di valorizzazione turistico culturale del territorio:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- monumenti</li> <li>- il ponte di barche</li> <li>- agriturismi e attività ricettive</li> <li>- cantine e luoghi di promozione dei prodotti locali</li> <li>- servizi pubblici da valorizzare in termini multifunzionali ovvero da destinare alla bisogna per attività ed eventi legati alla fruizione turistico culturale del territorio</li> </ul> |             |
| MUSEO                                     | Individuazione di un possibile immobile da destinare a museo del territorio   |             |
| EDIFICI DI VALORE<br>STORICO TESTIMONIALE | Edifici storici   | Art.15.2    |
| <b>Luoghi di condensazione di valori</b>  |   |             |
| CENTRALITÀ                                | I tre “focus” territoriali del masterplan, ovvero luoghi caratterizzati da una particolare concentrazione di valori e funzioni e che pertanto dovranno essere oggetto di una progettazione di dettaglio   |             |
| LUOGHI DI INTERESSE<br>PRIMARIO           | Si tratta dei due luoghi maggiormente significativi legati alla storia di Hemingway ovvero “Buso Burato” e la “casa Gialla” e che in ragione del particolare significato andranno evidenziati e tutelati in particolare per quanto riguarda gli aspetti “emozionali” dei luoghi, ovvero tutelandone l’ambiente, le atmosfere, la quiete i silenzi.  |             |



## CAPO III - VALORI E TUTELE

### **Art. 26 VALORI E TUTELE CULTURALI**

IL PAT definisce come Tutele Culturali le seguenti componenti del sistema insediativo storico e della percezione paesaggistica, già disciplinate come Invarianti paesaggistiche al precedente art.15:

- a) *Contesti figurativi*
- b) *Luoghi della grande guerra*
- c) *Centro storico*
- d) *Sistema insediativo storico*

### **Art. 27 VALORI E TUTELE AMBIENTALI**

IL PAT recepisce e ridefinisce come Valori e Tutele ambientali le seguenti componenti della *rete ecologica* di cui ai precedenti artt.11, 12, 13\_e delle *invarianti di natura Ambientale* di cui al precedente art.16:

- a) *Corridoio ecologico di area vasta*
- b) *Corridoio ecologico secondario (di rilevanza provinciale)*
- c) *Aree di connessione naturalistica Buffer Zone*
- d) *Biotopo*



## CAPO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### Art. 28 DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

#### 28.1 Quantità di piano

Le potenzialità edificatorie vengono indicate per ogni singolo ATO considerando la volumetria residua del PRG vigente e il *fabbisogno fisiologico residenziale* conseguente alle dinamiche demografiche.

Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero.

Il volume residuo del PRG vigente confermato dal PAT con **destinazione residenziale e turistico ricettiva** è pari a **mc.168.337** di cui:

- a) mc. 83.555 volume residuo nelle zone C2 del PRG vigente *attuate da completare*;
- b) mc. 26.547 volume localizzato nelle C2 del PRG *vigente programmate*;
- c) mc. 51.185 volume residuo nelle zone C1 (saturazione delle zone);
- d) mc.7.500,00 residuo nelle zone E4.

Per le **attività produttive** sono confermate le aree esistenti di cui al PRG vigente.

Per le attività **turistico ricettive** sono confermate le previsioni del PRG Vigente ed inoltre per la stessa nell'ambito di interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia si potrà attingere a quota parte del dimensionamento dell'ATO.

#### 28.2 Modifiche al dimensionamento di ciascun ATO

Con specifica variante al P.I. il volume assegnato ai singoli ATO potrà essere traslato in altre ATO per una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

In aggiunta al *dimensionamento* definito dal PAT, sono comunque consentiti:

- gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili (ad esclusione delle zone agricole);
- gli *interventi ad alta sostenibilità ambientale ed ecosistemica* sugli edifici esistenti di cui al successivo art.31. entro i limiti e parametri che saranno fissati dal P.I.;
- gli interventi di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050);

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.

Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento, (aggiungere finalità/interesse pubblico) e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, o di iniziativa congiunta pubblica e privata, possono



anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri stereometrici

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al PI.

### 28.3 Disciplina e Distribuzione del Volume nelle ATO

Il volume complessivo del PAT corrisponde al residuo del PRG vigente ed è distribuito nelle ATO con i seguenti criteri:

- le volumetrie relative alle zone *C2 da completare e programmate* (comma 28.1 lettere a + b) sono interamente confermate all'interno dell'ATO 1 ove sono localizzate;
- quota parte delle volumetrie residue nelle zone C1 pari a mc.,8500 sono trasferite nell' ATO 2 e rese disponibili per il completamento dei *nuclei rurali in zona agricola* o per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia. Si tratta infatti di volumi difficilmente localizzabili in loco in relazione alle caratteristiche dei tessuti consolidati delle zona C1 ed inoltre sovradimensionati vista la recente possibilità di intervenire con la disciplina di cui alla LR.14/19 (Veneto 2050), ovvero con ampliamenti che non incidono sul dimensionamento del PAT.

#### ATO 1 – CAPOLUOGO

##### Descrizione

L'ATO comprende l'intero sistema urbano di Fossalta, con la sola esclusione degli edifici lungo via ragazzi del 99 compresi nell'ATO del Fiume Piave. I tessuti consolidati comprendono: il centro storico, le zone residenziali, le aree pubbliche, gli insediamenti produttivi.

La SP48 Noventa Roncade, la SP 50 via Argine San Marco e la SP49 via Cadorna sono le dorsali viabilistiche del ATO lungo le quali si localizzano anche le dorsali della mobilità ciclabile.

All'interno dell'ATO è localizzata la maggior parte dei servizi pubblici: ad ovest della SP48 le strutture sportive/ricreative ed il municipio, ad est gli istituti scolastici. La SP 48 riveste un particolare ruolo in termini di accessibilità al sistema urbano, in quanto rappresenta la direttrice di collegamento con la stazione dei Treni.

Dal punto di vista della forma e dei margini il sistema urbano può ormai definirsi completo e stabile, al netto di alcuni aree di completamento di modesta estensione in tutto o in parte all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

##### Obiettivi strategici

Tutela del centro storico e dei tessuti di pertinenza figurativa dello stesso. Rigenerazione dei tessuti consolidati adottando assumendo parametri di qualità in grado di garantire la sostenibilità ambientale, ecosistemica e sociale degli interventi. Completamento ed integrazione del sistema della mobilità ciclabile funzionale sia alla mobilità locale che alla fruizione turistico/culturale del territorio. Definizione dell'infrastruttura verde urbana che collega ed integra all'interno di un sistema unitario gli spazi verdi urbani relazionandoli con il corridoio del Piave e con lo spazio agricolo.

##### Dimensionamento

| ATO 1 - CAPOLUOGO    |                |                         |                |                |
|----------------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
|                      | Stato di fatto | PRG vigente non attuato | Aggiuntivo PAT | Totale         |
| Volume mc            | 718.993        | 152.787                 | -              | <b>152.787</b> |
| Standard PRG mq      | 211.108        | 103.068                 | -              | <b>211.108</b> |
| Abitanti teorici     | 4.793          | 1.019                   | -              | <b>5.812</b>   |
| mq/abitante standard | 44,04          |                         |                | <b>36,32</b>   |



## ATO 2 – FIUME PIAVE

### Descrizione

L'ATO comprende il Fiume Piave e gli spazi aperti golenali e perifluviali compresi tra l'argine San Marco ed il fiume Piave. Al centro dell'ATO è presente la via ragazzi del 99 che collega il centro urbano alla viabilità sulla sommità arginate e al ponte di barche che unisce la sponda del Piave di Fossalta con Noventa di Piave.

Lungo tale via si attestano i tessuti consolidati del centro urbano che incorniciano il monumento ai ragazzi del 99 posto sull'argine. Lo spazio agricolo a nord è caratterizzato: dalla presenza di numerose abitazioni organizzate in sei nuclei abitativi disposti lungo la viabilità principale e secondaria e dalla linea trasversale dell'autostrada che attraversa l'ambito agricolo da sud/ovest a nord/est. Lungo il fiume si localizza il sistema naturalistico e si organizza il sistema della fruizione turistico/ricreativa: la dorsale ciclabile territoriale sulla sommità arginale, il parco fluviale, i percorsi in area golenale, i luoghi e presidi della memoria storica.

### Obiettivi strategici

Tutela e valorizzazione dell'area fluviale e golenale come corridoio ecologico principale prevedendo idonee connessioni con lo spazio agricolo. Qualificazione del sistema insediativo compatibilmente con le primarie esigenze della messa in sicurezza idraulica. Rinforzo ed integrazione del sistema di fruizione turistico culturale del contesto, prevedendo la localizzazione ea ridosso del centro urbano di spazi da destinare alla sosta e all'accoglienza dei visitatori. Riduzione del rischio idraulico attraverso agevolando la delocalizzazione di attività o insediamenti in aree ad alta pericolosità idraulica. Completamento del parco fluviale quale baricentro del sistema turistico e di visitazione del contesto.

### Dimensionamento

| ATO 2                |                |                         |                |               |
|----------------------|----------------|-------------------------|----------------|---------------|
|                      | Stato di fatto | PRG vigente non attuato | Aggiuntivo PAT | Totale        |
| Volume mc            | 203.978        | 8.500                   |                | <b>8500</b>   |
| Standard PRG mq      | 45.662         | 34.740                  |                | <b>45.662</b> |
| Abitanti teorici     | 1360           | 57                      |                | <b>1417</b>   |
| mq/abitante standard |                |                         |                | <b>32,24</b>  |



### ATO 3 AMBITO AGRICOLO OVEST

#### Descrizione

Ambito a prevalente destinazione agricola compreso tra il bordo dei tessuti consolidati del centro storico ed il confine comunale. Il contesto è tagliato con direzione sud/ovest – nord/ovest dall'autostrada. A nord uno spazio agricolo all'interno del quale, lungo la viabilità principale e secondaria sono presenti una serie di abitazioni organizzate in tre nuclei residenziali. A sud l'ambito agricolo presenta caratteri di maggior interesse dal punto di vista produttivo, con presenza di alcune aziende di rilievo.

#### Obiettivi strategici

Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto dell'autostrada.

Rinforzo della mobilità ciclabile con funzione di raccordo dei centri abitati e fruizione turistica del territorio rurale. Tutela dei contesti figurativi delle emergenze storico-testimoniali.

#### Dimensionamento

| ATO 3                |                |                         |                |             |
|----------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------|
|                      | Stato di fatto | PRG vigente non attuato | Aggiuntivo PAT | Totale      |
| Volume mc            | 58.216         | 7.050                   | -              | <b>7050</b> |
| Standard PRG mq      | 1878           | 1878                    | -              | <b>1878</b> |
| Abitanti teorici     | 388            | 47                      | -              | <b>435</b>  |
| mq/abitante standard |                |                         | -              | <b>4,32</b> |





#### ATO 4 AMBITO AGRICOLO EST

##### Descrizione

Ambito a prevalente destinazione agricola compreso tra il bordo dei tessuti consolidati ed il confine comunale. L'edificazione è rada e distribuita puntualmente.

##### Obiettivi strategici

Tutela dello spazio agricolo e aumento della biodiversità lungo i corsi d'acqua.

##### Dimensionamento

| ATO 4                |                |                         |                |           |
|----------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------|
|                      | Stato di fatto | PRG vigente non attuato | Aggiuntivo PAT | Totale    |
| Volume mc            | 4.774          |                         | -              |           |
| Standard PRG mq      |                |                         | -              |           |
| Abitanti teorici     | 32             |                         | -              | <b>32</b> |
| mq/abitante standard |                |                         | -              |           |

#### DIMENSIONAMENTO TOTALE

| totale               |                |                         |                |                |
|----------------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
|                      | Stato di fatto | PRG vigente non attuato | Aggiuntivo PAT | Totale         |
| Volume mc            | 985.870        | 168.337                 | -              | <b>168.337</b> |
| Standard PRG mq      | 258.648        | 139.686                 | -              | <b>258.648</b> |
| Abitanti teorici     | 6572           | 1.122                   | -              | <b>7.695</b>   |
| mq/abitante standard |                |                         | -              | <b>39,35</b>   |



## **Art. 29 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI**

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

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

### **29.1 Dotazioni minime aree per servizi**

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

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, con l'obbligo di realizzare per le nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere, in aggiunta almeno un posto auto per ogni camera.

Le dotazioni di cui sopra devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

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

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, c. 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), Necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, tipo d'intervento.

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

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



## **Art. 30 DISCIPLINA SUL CONSUMO DI SUOLO**

### *Disciplina di riferimento*

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 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», Art. 2, comma 1, lett. c).

DGR n. 668 del 15 maggio 2018, "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017".

### *Contenuti e finalità*

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

### *Direttive per il PI*

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora 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 dalla presente Variante al PAT;
- 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.

### *Prescrizioni e Vincoli*

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **6,82 ettari**, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata*, di cui all'allegato alle presenti NdA **Tav.05 "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017"**, in scala 1:10.000. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, LR 14/2017.

Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.



## REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

### Dati conoscitivi di origine

| A   | B   | C                                      | D   | E  |
|---|---|--|---|--|
| DCC<br>Approvazione<br>Variante di<br>Adeguamento | Quantità<br>assegnata/recepita<br>DGR (o DDR) XX/XXXX | Superficie<br>Territoriale<br>Comunale | Superficie Ambiti<br>di Urbanizzazione<br>Consolidata (AUC) | Superficie<br>esterna agli AUC<br>(C- D) |
| data  | ha  | ha                                     | ha  | ha                                       |
|   |   |  |   |  |

### Piano degli Interventi / Variante al PI n. XX (dopo entrata in vigore della LR 14/2017)

Deliberazione di adozione n XX del XX/XX/XXXX Deliberazione di APPROVAZIONE n XX del XX/XX/XXXX

| F                        | G            | H  | I                  |
|--------------------------|--------------|--|--------------------|
| Numero<br>identificativo | Destinazione | Quantità confermata o di<br>nuova previsione esterne agli<br>AUC | Superficie attuata |
| n                        | ZTO          | ha   | ha                 |
|                          |              |  |                    |
|                          |              |  |                    |
| Totale (tot)             |              |  |                    |

### Interventi di ampliamento in zona agricola – LR 14/2019 “Veneto 2050”

| L                        | M               | N                         |
|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| Numero<br>identificativo | Titolo edilizio | Superficie<br>ampliamento |
| n                        | n. e data       | ha                        |
|                          |                 |                           |
|                          |                 |                           |
| Totale (tot)             |                 |                           |

### Superfici rinaturalizzate

| O                                   | P                             |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Intervento di<br>rinaturalizzazione | Superficie<br>rinaturalizzata |
| identificativo                      | ha                            |
|                                     |                               |
|                                     |                               |
| Totale (tot)                        |                               |

### Consumo di suolo

| Q  | R   | S   | T   |
|--|---|---|---|
| Residuo Suolo<br>Consumabile<br>Previsione<br>(B – tot H – tot N +<br>tot P) | Residuo Suolo<br>Consumabile<br>Attuazione<br>(B – tot I – tot N + tot P) | Nuova<br>superficie<br>Ambiti di<br>Urbanizzazione<br>Consolidata<br>(AUC)<br>(D + tot I) | Superficie<br>esterna agli<br>AUC (C - S) |
| ha   | ha  | ha  | ha  |
|  |   |   |   |



# PARTE IV

## COMPATIBILITA' E VALUTAZIONE AMBIENTALE



## CAPO I – COMPATIBILITA' AMBIENTALE

### Art. 31 SOSTENIBILITÀ

Il PAT:

- assume il principio della **sostenibilità ambientale, ecosistemica e sociale** come requisito sostanziale delle trasformazioni, parametro di riferimento per valutare l'ammissibilità degli interventi, per graduare l'assegnazione delle carature, per consentire l'accesso a forme di incentivazione e premialità;
- definisce politiche, indirizzi, regole, indici e parametri che il PI dovrà assumere come riferimento per assicurare contemporaneamente *sostenibilità ambientale, ecosistemica, paesaggistica e sociale*, ovvero la riduzione degli impatti sull'ambiente e la resistenza e adattabilità del sistema insediativo agli effetti dovuti ai cambiamenti climatici.

#### 31.1 Sostenibilità ambientale delle costruzioni

Le norme di cui al presente comma sono mirate ad assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi attraverso la disciplina degli aspetti qualitativi e prestazionali degli edifici: *efficienza energetica, emissioni, risparmio, riciclo, reversibilità e comfort abitativo*.

Si definiscono "**interventi ad alta sostenibilità ambientale**" gli interventi edilizi che, fatti in ogni caso salvi gli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme e gli standard minimi di legge, raggiungono alti livelli prestazionali che il PI provvederà a specificare e fissare definendo le relative modalità di certificazione. Per fare questo, il PI assumerà come riferimento metodologie indici e parametri contenuti nella normativa vigente di settore o altri protocolli per l'edilizia sostenibile riconosciuti dagli enti certificatori.

*Direttive per il PI*

Il PI attraverso il "**prontuario per la qualità architettonica**" definirà le regole per la realizzazione di interventi ad alta sostenibilità ambientale nonché i parametri e criteri di incentivazione da assegnare in proporzione al livello qualitativo e prestazionale raggiunto dagli interventi e formalmente certificato con idonee procedure.

I requisiti di sostenibilità che il PI assume e che potrà ulteriormente integrare e dettagliare sono i seguenti:

- Efficienza energetica;
- Comfort abitativo;
- Risparmio idrico;
- Utilizzo di materiali bioecologici;
- Utilizzo del solare termico;
- Utilizzo di pannelli fotovoltaici;
- Recupero delle acque meteoriche;
- Reversibilità degli interventi;
- Demolizione e ricostruzione dell'edificio all'esterno delle aree di vincolo o dissesto idrogeologico;
- Riqualficazione delle fasce di rispetto fluviale.



### 31.2 Sostenibilità sociale

Le norme di cui al presente comma sono mirate alla definizione di misure, requisiti e parametri in grado di assicurare, per quanto di competenza, la sostenibilità sociale degli interventi. Promuovere ed incentivare azioni in grado di rinforzare i legami sociali, ed il senso di appartenenza garantendo contestualmente condizioni di benessere equamente distribuite. Si definiscono “**interventi ad alta sostenibilità sociale**” gli interventi che, fatti in ogni caso salvi gli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme e gli standard minimi di legge, raggiungono alti livelli prestazionali che il PI provvederà a indicare definendo le relative modalità di valutazione e stima. Una valutazione che dovrà essere fatta assumendo come riferimento la capacità di aumentare il senso di appartenenza e di comunità ponendo al centro il tema dell'identità, creando luoghi di incontro e socializzazione ed aumentando l'attrattività di quelli esistenti.

#### *Directive per il PI*

Il PI definisce i requisiti e le regole per la realizzazione e definizione degli *interventi ad alta sostenibilità sociale* sulla base dei seguenti parametri:

- Creazione o miglioramento dei luoghi di aggregazione ed integrazione sociale in termini di attrattività, multifunzionalità, confort;
- qualificazione e valorizzazione della scena urbana quale strumento di integrazione sociale e promozione dell'economia locale
- estensione e qualificazione della rete della città pubblica sia in termini di servizi che di relazioni funzionali puntando sulla mobilità lenta come strumento di relazione ed integrazione sociale,
- ricalibratura delle quantità volumetriche al fine di promuovere politiche per il recupero degli alloggi esistenti non utilizzati

### 31.3 Sostenibilità ecosistemica

Le norme di cui al presente comma sono mirate alla definizione di metodologia, indici e parametri atti ad assicurare la sostenibilità ecosistemica degli interventi di trasformazione, rigenerazione o miglioramento urbano. Sono assunti come obiettivi di qualità ecosistemica: il contenimento del consumo di suolo, la compensazione ecologica con il ripristino delle condizioni di naturalità o semi naturalità dei suoli, l'incremento della biodiversità in ambiente urbano, la riduzione dei consumi idrici, la regolazione delle acque, l'invarianza e potenziamento idraulico, l'integrazione e promozione sociale, culturale e funzionale.

Il PAT introduce la disciplina dei Servizi ecosistemici al fine di attribuire un valore qualitativo e prestazionale ai suoli con il quale si dovrà rapportare il P.I.

I Servizi Ecosistemici (SE), sono i benefici materiali e immateriali forniti “spontaneamente” alla collettività dal suolo e dagli ecosistemi che lo caratterizzano e designano le esternalità positive che si possono trarre dalla tutela o riattivazione dei processi “naturali”. Hanno un valore pubblico stimabile economicamente poiché forniscono agli abitanti di un territorio, servizi insostituibili, per erogare i quali diversamente si dovrebbe ricorrere ad un massiccio impiego di energia e risorse.

Il PAT:

- Integra e disciplina unitariamente il tema della sostenibilità ambientale con quello della resilienza territoriale ponendo il tema della funzionalità ecosistemica dei suoli, al centro delle azioni di Piano. Sono assunti come riferimento i seguenti servizi: SERVIZI DI FORNITURA, SERVIZI DI REGOLAZIONE, SERVIZI DI TIPO CULTURALE;
- utilizza il principio e la metodologia dei servizi ecosistemici come strumento atto ad esprimere e perseguire il mantenimento e miglioramento della funzionalità ambientale, ed assume il valore di tali servizi come parametro di riferimento per la valutazione della sostenibilità degli interventi;
- fornisce gli indirizzi per dare adeguato riconoscimento, sotto il profilo del loro valore sociale ed economico, ai servizi svolti dagli ecosistemi a beneficio dell'uomo. In questo modo l'erogazione dei servizi ecosistemici quantificata e stimata (Pagamento dei servizi ecosistemici) permetterà



di collegare la perequazione e le premialità anche al perseguimento del bilancio ecosistemico e al progetto ambientale del PAT;

- definisce ad alta sostenibilità ecosistemica gli interventi di trasformazione o rigenerazione che, fatti in ogni caso salvi gli standard minimi di legge, consentono il miglioramento quantitativo, prestazionale e funzionale della capacità ecosistemica dei suoli ovvero assicurano il mantenimento o raggiungimento degli ecovalori che saranno definiti dal PI;

#### *Directive per il PI*

Il PI:

- assume la quantificazione e la mappatura ecosistemica riferita allo scenario di PAT così come riportato nel rapporto Ambientale “valutazione scenari” come parametro di riferimento per la verifica di ammissibilità delle varianti al PI e degli interventi attuativi. Ovvero verificando che gli interventi non comportino una riduzione del valore ecosistemico complessivo delle aree
- aggiorna e dettaglia la Banca dati del quadro conoscitivo relativa all’uso del suolo, estendendola ai livelli mancanti alla scala strategica ed attribuendo loro il corrispettivo valore ecosistemico;
- precisa ed aggiorna il perimetro delle infrastrutture verdi di cui al seguente art.20 sulla base delle risultanze emerse dalla nuova mappatura dei servizi ecosistemici riferita allo SCENARIO 2 – STRATEGICO;
- detta regole e indirizzi per la realizzazione degli interventi di rigenerazione dell’esistente o nuova edificazione secondo criteri ecocompatibili ovvero in grado di mantenere o incrementare il valore ecosistemico. Criteri e regole contenute in un “manuale di buone pratiche” da intendersi come approfondimento del “prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale” di cui all’art 17 comma 5 lettera d) della LR 11/2004.
- Il *Manuale di buone pratiche* da redigersi in occasione della prima variante al PI è un repertorio di indirizzi costruttivi, requisiti prestazionali, soluzioni tecniche, materiali ed esempi per la realizzazione di interventi di trasformazione o rigenerazione in grado di indirizzare i privati o l’amministrazione verso soluzioni progettuali che assicurino la massima qualità degli interventi in termini di SOSTENIBILITÀ ECOSISTEMICA. Il manuale è composto da schede operative (una per ogni buona pratica) organizzate indicativamente secondo le seguenti sei aree tematiche: Rigenerazione degli edifici, materiali minerali e vegetali, acqua, sistema del verde, regimazione delle acque, fruibilità degli spazi pubblici, percorsi e itinerari, Siepi filari e fasce tampone in area agricola, etc....
- stabilisce i criteri per la valutazione in termini economici dei servizi ecosistemici (Pagamento dei servizi ecosistemici) forniti dalle diverse aree, in modo tale che tale valore possa rientrare tra le modalità di determinazione del beneficio pubblico correlato alla perequazione o alla base degli accordi di pianificazione.





## **Art. 32 COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

### **32.1 Compatibilità idraulica degli interventi edilizi**

Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007. Tale valutazione dovrà eventualmente assumere i contenuti di un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle Acque, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

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

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

**Nella redazione delle varianti al PI ed in fase di attuazione degli interventi deve essere rispettata la disciplina di cui al precedente art.9 Misure di tutela idraulica.**

### **32.2 Inquinamento luminoso e risparmio energetico**

Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, conforme ai criteri di cui alla L.R. 22/97.

### **32.3 Disposizioni per gli interventi di protezione acustica**

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

Le barriere di protezione acustica possono venir considerate misure di mitigazione e compensazione ambientale.

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



## CAPO II – VAS VINCA E MONITORAGGIO

### **Art. 33 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS**

I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 c. 8 del D.L. 70/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006,

### **Art. 34 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

Vedi contenuti del Rapporto Ambientale

### **Art. 35 MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DEL PAT**

È redatto un Piano di Monitoraggio, 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.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione.



# PARTE V

## DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI



### **Art. 36 FORMAZIONE DEL PI**

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

In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e Direttive per il PI fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

#### *Direttive*

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

Oltre al registro dei crediti edilizi, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del c. 7 dell'art 18 della LR 11/2004.

Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, sia in relazione agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione al dimensionamento - strategico e fisiologico - ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in Direttive per il PI, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti.

Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT dovrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano.



## **Art. 37 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **37.1 Perequazione Urbanistica**

#### *Definizione*

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue simultaneamente una superiore efficacia ed equità del piano mediante l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree. La Perequazione urbanistica si distingue in:

- a. *perequazione urbanistica;*
- b. *perequazione ambientale.*

Il Comune applica la perequazione urbanistica quando utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, atterraggio del credito edilizio. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

Il Comune applica la perequazione ambientale quando utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

#### *Fini della perequazione*

La perequazione urbanistica persegue altresì il concorso dei proprietari delle aree interessate da trasformazioni urbanistico – edilizie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi d'interesse generale, al perseguimento di politiche edilizie ed urbanistiche d'interesse pubblico, al riequilibrio dei costi ambientali e sociali delle trasformazioni, attraverso la compensazione e la condivisione con la collettività dei benefici economici e dei plusvalori generati dalle scelte operate con gli strumenti della pianificazione urbanistica.

Qualora tale concorso sia determinato in forma di contributo finanziario, il relativo importo è determinato con riferimento alla valutazione del maggior valore delle aree o degli immobili generato dalle scelte urbanistiche, secondo le modalità e per gli impieghi definiti dalle disposizioni regionali attuative dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

#### *Ambito di applicazione*

I criteri perequativi di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, assoggettati a P.U.A e definiti in sede di P.I. in via prioritaria e non esclusiva con riferimento a:

- a) *ambiti di trasformazione del P.R.G. vigente, confermati dal PAT;*
- b) *ambiti di riqualificazione e riconversione e ambiti di miglioramento della qualità urbana di cui alla tav. T04 del P.A.T o definiti dal PI;*
- c) *proposte di accordo pubblico-privato, di cui all'art.6 della LR.11/2004*
- d) *Comparti Urbanistici*

Sono esclusi dalla perequazione gli interventi previsti dal P.R.G. vigente, confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I. di specifico adeguamento, o alla decorrenza dei termini di cui all'art.18 comma 7 della LR 11/04, le N.T.A. del P.R.G. vigente all'adozione del P.A.T.

Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati.



Ai fini perequativi il P.I. può individuare e ammettere anche ambiti comprendenti aree distinte, ad “arcipelago”, non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

#### *Criteri di determinazione della convenienza pubblica*

Gli interventi di cui al primo capoverso devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico dell'Amministrazione comunale, la “**convenienza pubblica**”, principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, in misura pari ad una quota di plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04. Detta “convenienza pubblica” potrà essere reperita anche in termini di attività di servizio di natura immateriale a favore della cittadinanza che venga erogata dal proponente sotto forma di servizi culturali, sanitari e educativi.

Il P.I. definirà compiutamente quanto sia da intendersi come “*rilevante interesse pubblico*” in relazione all'adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti di città secondo progetti coordinati di intervento per “comparti perequativi”, finalizzati all'attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche, nonché degli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal P.A.T. stesso.

La “**convenienza pubblica**”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificata in una percentuale del “**plusvalore economico**”, da definire in sede di P.I., tenendo conto anche dei criteri di valutazione qualitativi e prestazionali dell'intervento.

Per “**plusvalore economico**” si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, incrementato di tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della “convenienza pubblica” in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque;
- erogazione di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.



## 37.2 Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

### *Direttive per il PI*

Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti, sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle presenti direttive.

Il Piano degli Interventi (P.I.) individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

Il PI per il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente articolo ed in conformità alla disciplina PAT individua i seguenti interventi cui corrisponde il riconoscimento: di un *credito edilizio* di cui alla L.R. 11/2004 art.36 o *credito edilizio da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4:

- a. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE di cui alla LR 14/17 art.5 lett.a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle opere incongrue o di elementi di degrado come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f). Il PI
  - individua le opere incongrue e gli elementi di degrado con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4
  - definisce i crediti edilizi da rinaturalizzazione, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.
  - Il PI Individua e disciplina le aree di atterraggio del credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.
- b. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia come definiti dagli nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita secondo i criteri di gradualità che saranno definiti dal PI o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e



ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

Le modalità di calcolo, attribuzione e utilizzo del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dalla "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

In fase di prima applicazione per la determinazione del credito edilizio si potranno applicare le percentuali sotto riportate. Il credito edilizio sarà rapportato alle volumetrie esistenti (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un'altezza teorica di mt. 4,00).

| Volumetrie esistenti |      | Volume utilizzabile come credito edilizio in % |      |      |
|----------------------|------|--|------|------|
| fino a mc            | 600  |  |      | 100% |
| da m                 | 600  | a mc   | 1200 | 70%  |
| da m                 | 1200 | a mc   | 2400 | 60%  |
| da m                 | 2400 | a mc   | 4800 | 50%  |
| da m                 | 4800 | a mc   | 9600 | 40%  |
| oltre m              | 9600 |  |      | 30%  |

- e. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del *patrimonio edilizio esistente degradato* mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico).

Il PI con apposita variante individua gli *edifici urbani degradati*, alla cui rigenerazione è riconosciuto un credito edilizio

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dalle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno nelle aree e secondo i parametri e le modalità indicate nella specifica variante al PI

- f. RIQUALIFICAZIONE URBANA di cui alla LR 14/17 art.6, mediante la rigenerazione delle *aree di riqualificazione e riconversione* ovvero degli *ambiti urbani degradati* come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett.g

Il PI con apposita variante individua le Aree di *riqualificazione e riconversione* ovvero le *Aree urbane di degrado* da riqualificare.

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione* o *aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 1//2004 ed assumendo i parametri per la definizione dell'ammontare del credito sulla base delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 .





Gli ambiti di atterraggio del credito sono definiti nell'ambito dell'Accordo di Pianificazione ovvero sulla base dei contenuti delle linee guida emanate con provvedimento della Giunta Comunale di cui alla precedente lettera b)

- g. INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE: esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004. L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004
- h. COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ: I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

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

Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito, rispetto a quanto sopra riportato, potranno essere definite dal Piano degli interventi, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) DELLA LR 11/2004 e sono liberamente commerciabili.

I contenuti e le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECREd sono definiti nella D.G.R n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

### **37.3 Compensazione Urbanistica**

Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. È ammesso l'utilizzo del credito edilizio per compensare i soggetti attuatori degli interventi d'interesse pubblico nell'ambito della procedura degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

#### *Directive per il PI*

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento della stessa nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica; qualora l'area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un'altra area, ovvero la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell'Ente, con possibilità di eventuali conguagli. Il valore della compensazione urbanistica sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative. Si applicano le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n° 11/2004.



### **37.4 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi pubblici e privati del progetto di città perseguito dal nuovo P.R.C. Tali 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.

#### *Directive per il PI*

Gli interventi, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati, sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e degli ambiti di trasformazione di cui alla tav. T04 del P.A.T., secondo il principio perequativo.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali, idrauliche e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;
- la quantità massima di suolo trasformabile, in relazione alla L.R. sul Consumo di Suolo, per ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di cui all'art. 32;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
- definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
- il modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- garanzie di carattere finanziario;
- tempi e fasi per la realizzazione del programma;
- previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;



- lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere di tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di E.R.P., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'approvazione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

### **37.5 Sportello unico per le attività produttive**

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

#### *Directive per il PI*

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

- la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente art.17.3.
- l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate;
- la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.



L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. 160/2010, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invariati ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici come definiti al precedente Art. 12 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55.

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

L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m<sup>2</sup> comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente c. 51.



### 37.1 Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo

La Regione del Veneto, con la LR 14/2019 promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

A solo titolo ricognitivo si riporta di seguito una sintesi delle norme introdotte dalla LR 14/19 alla cui disciplina si rimanda:

#### Interventi edilizi di ampliamento.(art.6)

| % AMPLIAMENTO VOLUME O SUPERFICIE  | CONDIZIONI   |
|--|--|
| <b>15%</b>   | garantire la prestazione energetica, almeno in classe A1 della parte ampliata;<br>uso di fonti energetiche rinnovabili, di cui all'Allegato tre del D.L. n. 28 del 2011.   |
| <b>+ 25%</b>   | con le modalità stabilite dall'allegato A della LR 14/19 in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione:<br>- eliminazione delle barriere architettoniche<br>- prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;<br>- messa in sicurezza sismica dell'intero edificio;<br>- utilizzo di materiali di recupero;<br>- utilizzo di coperture a verde;<br>- realizzazione di pareti ventilate;<br>- isolamento acustico;<br>- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;<br>- rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;<br>- utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;<br>- utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 kW. |
| <b>+ 10%</b>   | fino al 31 dicembre 2020, gli interventi di cui al presente articolo che garantiscono la prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4   |
| <b>Fino 60%</b>  | Le percentuali di cui i 1 e 2 possono essere elevate fino al 60 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.   |
| L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.   |  |
| L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.   |  |
| Nei limiti dell'ampliamento è da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti   |  |
| In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito ai commi 1, 3, 4, 5 e 6. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera. |  |



### Interventi edilizi riqualificazione del tessuto edilizio. (Art.7)

Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con incrementi del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

| % AMPLIAMENTO VOLUME O SUPERFICIE | CONDIZIONI   |
|-----------------------------------|--|
| +25%                              | garantire la prestazione energetica, almeno in classe A1 dell'edificio   |
|                                   | uso di fonti energetiche rinnovabili, di cui all'Allegato tre del D.L. n. 28 del 2011 con una potenza incrementata di almeno il 10% rispetto al valore obbligatorio  |
| + 35%                             | con le modalità stabilite dall'allegato A della LR 14/19 in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione:<br>- eliminazione delle barriere architettoniche<br>- prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;<br>- utilizzo di materiali di recupero<br>- utilizzo di coperture a verde<br>- realizzazione di pareti ventilate<br>- isolamento acustico<br>- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;<br>- rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;<br>- utilizzo del BIM ( Building Information Modeling) e BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;<br>- rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto |
|                                   | Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 non possono comportare complessivamente un aumento superiore al 60 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente.   |
|                                   | Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 possono essere elevate fino al 100 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione  |

### Deroghe

Ai sensi dell'art.11 della LR14/19 gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 della medesima legge, (interventi edilizi in ampliamento, interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) possono derogare ai parametri edilizi di:

- a. **superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali**
- b. **altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444** del 1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

Qualora gli interventi di cui sopra comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato

### Interventi in zona agricola.

Nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti, anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale esclusivamente:

- a. *per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;*
- b. *in aderenza o sopra elevazione;*
- c. *in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.*



### **Ambito di applicazione.**

Gli interventi di cui agli articoli 6 ( ampliamento) e 7 ( riqualificazione edilizia) si applicano agli edifici con qualsiasi destinazione d'uso negli ambiti di urbanizzazione consolidata, nonché nelle zone agricole nei limiti e con le modalità previsti dall'articolo 8 della LR14/19.

Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui alla presente legge sono subordinati allo specifico assenso dell'ente tutore del vincolo.

Gli interventi di ampliamento (art6) e riqualificazione (art.7) non trovano applicazione per gli edifici:

- vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
- oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio, in particolare con riferimento alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto";
- anche parzialmente abusivi;
- ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo; in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti massimi previsti dal n. 1), del primo comma, dell'articolo 8, del decreto ministeriale n. 1444 del 1968;
- ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", o dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico
- che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

### **Art. 38 DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione del PAT, le *prescrizioni* e i *vincoli*, fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, sono immediatamente cogenti e agli stessi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004, sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.

L'inutile decorso dei termini stabiliti nella convenzione per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi vigenti all'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche relative all'edificabilità e, fino a una nuova disciplina urbanistica definita dal PI, si applica il combinato disposto dell'art. 18, comma 7 ed art. 33 della LR 11/2004

A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e, nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo, diventa il piano degli interventi (PI).