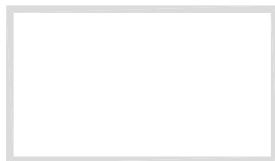


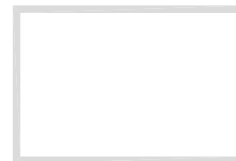
COMUNE DI SAN FIOR
Provincia di Treviso

P.A.T.

Elaborato



Scala



Norme Tecniche di Attuazione

ADOTTATO il

IL SEGRETARIO

APPROVATO il

IL SINDACO

PROGETTISTI

Arch. Dino De Zan
Arch. Marco Pagani

COLLABORATORI

Patrizio Baseotto
Marco Carretta

SISTEMA AMBIENTALE E VAS

Dott. Agr. Maurizio Leoni

REGIONE VENETO

direzione urbanistica



SINDACO

Cesare De Martin

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Enlo Callegari

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	3
<i>Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO</i>	3
<i>Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO</i>	3
<i>Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO</i>	4
TITOLO II NORME DI TUTELA.....	5
<i>Articolo 4 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004</i>	5
<i>Articolo 5 - CENTRI STORICI</i>	5
<i>Articolo 6 - COMPATIBILITÀ IDRAULICA</i>	8
<i>Articolo 7 - ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	9
<i>Articolo 8 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	10
<i>Articolo 9 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO</i>	10
<i>Articolo 10 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO</i>	11
TITOLO III INVARIANTI.....	13
<i>Articolo 11 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE</i>	13
<i>Articolo 12 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA</i>	13
TITOLO IV FRAGILITÀ'	15
<i>Articolo 13 -COMPATIBILITÀ' GEOLOGICA E SISMICA</i>	15
TITOLO V TRASFORMABILITÀ'	23
<i>Articolo 14 - GENERALITÀ'</i>	23
<i>Articolo 15 - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	26
<i>Articolo 16 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE</i>	26
V A – AZIONI STRATEGICHE	30
<i>Articolo 17 - SISTEMA PRODUTTIVO</i>	30
<i>Articolo 18 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</i>	32
<i>Articolo 19 – AMBITI AGRICOLI DA SOTTOPORRE A RIORDINO</i>	33
<i>Articolo 20 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE</i>	35
<i>Articolo 21 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANA CON VOCAZIONE PER LE ATTIVITÀ TERZIARIE</i>	36
<i>Articolo 22 - OPERE INCONGRUE</i>	36
<i>Articolo 23 - ELEMENTI DI DEGRADO</i>	37
<i>Articolo 24 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO</i>	38
<i>Articolo 25 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA</i>	39
V B – VALORI E TUTELE.....	40
<i>Articolo 26 - VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE</i>	40
<i>Articolo 27 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE</i>	40
TITOLO VI EDIFICABILITÀ' DEL TERRITORIO AGRICOLO.....	42
<i>Articolo 28 – TUTELA E TRASFORMABILITÀ' DEL TERRITORIO RURALE</i>	42
<i>Articolo 29 – INDIRIZZI SULLE NUOVE EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA</i> ...	43

TITOLO VII STRUMENTI PER UN SVILUPPO SOSTENIBILE	44
<i>Articolo 30 - DEFINIZIONI E CRITERI GENERALI PER L'ADOZIONE DI PROCEDIMENTI DI TIPO PEREQUATIVO</i>	44
<i>Articolo 31 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E AREE DI TRASFORMAZIONE</i>	44
<i>Articolo 32 - PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E PEREQUAZIONE URBANISTICA</i>	45
<i>Articolo 33- COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI</i>	46
<i>Articolo 34 - MISURE DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE</i>	48
<i>Articolo 35 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)</i>	49
TITOLO VIII SALVAGUARDIA.....	52
<i>Articolo 36 - ATTUAZIONE DEL P.A.T.</i>	52
<i>Articolo 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</i>	52
<i>Articolo 38 - MISURE DI SALVAGUARDIA</i>	52
<i>Articolo 39 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.</i>	53
<i>Articolo 40 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA VAS</i>	54
<i>Articolo 41 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.C.P. ADOTTATO</i>	54
<i>Articolo 42 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C. ADOTTATO</i>	54
<i>Articolo 43 – RAPPORTI CON IL PATI</i>	55
<i>Articolo 44 – MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE</i>	55

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO

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

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

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

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

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

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

Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO

Le presenti norme definiscono prescrizioni, vincoli e direttive da attuare dopo l'adozione del Piano di Assetto del Territorio, secondo le finalità del precedente articolo. Il P.A.T., in sostanza, individua aree da assoggettare a specifica disciplina, detta prescrizioni e vincoli prevalenti sulle vigenti previsioni urbanistiche, o immediatamente eseguibili. Le prescrizioni ed i vincoli hanno efficacia cogente sulla strumentazione vigente e sul Piano degli Interventi, mentre le direttive dovranno trovare compiuta efficacia nella stesura delle normative del Piano degli Interventi.

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

Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO

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

- a) RELAZIONE DI PROGETTO
- b) NORME TECNICHE di ATTUAZIONE
- c) RELAZIONE TECNICA
- d) RELAZIONE SINTETICA
- e) Elaborati grafici progettuali:
 - tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 - tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI
 - tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'
 - tav. 4a CARTA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
 - tav. 4b CARTA DELLA TRASFORMABILITA'
- f) VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE: Relazione di incidenza ambientale con allegati cartografici
- g) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
 - RAPPORTO AMBIENTALE
 - SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE
 - tav. 1 CARTA USO DEL SUOLO
 - tav. 2 CARTA DEGLI AMBITI DI TUTELA
 - tav. 3 CARTA DELLA SENSIBILITÀ E DELLE PRESSIONI DI ORIGINE ANTROPICA
 - tav. 4 CARTA DELLA PERMEABILITÀ STRUTTURALE
- h) RELAZIONE GEOLOGICA e COMPATIBILITA' SISMICA
- i) RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- l) RELAZIONE QUADRO CONOSCITIVO

TITOLO II NORME DI TUTELA

Articolo 4 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004

Il P.A.T. tutela i beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/04, individuati planimetricamente nelle tavole 1-2, indicando ulteriori azioni per salvaguardare gli edifici ed i manufatti di valore architettonico e le loro pertinenze.

Direttive

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

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

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

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

Prescrizioni

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

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

Articolo 5 - CENTRI STORICI

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

dell'abitato di San Fior centro, della frazione di San Fior di sotto di Castello Roganzuolo a nord-ovest del territorio comunale.

Direttive

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

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

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

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

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

Prescrizioni

Fino all'entrata in vigore del P.I. che affronti il tema delle testimonianze storiche, tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni normative vigenti per la tutela dei Centri Storici. Nel caso di elementi storici inseriti dal P.A.T., in attesa di una specifica normativa da elaborare con il P.I. sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

1 - edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

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

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

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

6 - edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano. L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

Il P.I. potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie di cui ai punti 1 e 6.

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

Articolo 6 - COMPATIBILITA' IDRAULICA

Il P.A.T., in conformità a quanto deliberato dalla Giunta Regionale il 13.12.2002 con provvedimento n. 3637, indica le modalità di analisi e le azioni da porre in essere per tutte le trasformazioni del territorio che possano recare sensibili modifiche al regime idraulico esistente.

Direttive

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

Prescrizioni

Per ogni trasformazione urbana che comporti un aumento delle superfici impermeabili esistenti:

- Il volume di invaso non potrà essere inferiore a 300 m³ per ettaro di superficie urbanizzata (intendendo con urbanizzata l'intera superficie del lotto, comprensiva di aree a verde, aree a viabilità, parcheggi, coperture, eccetera) per le aree residenziali, 450 per le aree industriali, 700 per la nuova viabilità;
- la determinazione dei volumi di invaso compensativi potrà essere eseguita con i metodi riportati nella relazione di compatibilità idraulica fatti salvi i volumi minimi di cui al precedente punto;
- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 100 mm;
- ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904, dovrà essere garantita l'inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto fluviale;
- la tombinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;
- sistemi di controllo e immissione nella rete: per garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, prima dell'immissione delle acque reflue nella rete di scolo dovrà essere realizzato un manufatto di controllo in grado di scaricare una portata massima di 10l/s x ha complessiva;
- gestione delle aree verdi: le zone destinate a verde dovranno, per quanto possibile, essere situate in prossimità dei manufatti modulatori e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,2 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;
- qualità delle acque sversate: le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle aree esterne adibite ad attività produttive dovranno essere raccolte separatamente e depurate in base all'attività produttiva svolta e oggetto di autorizzazione come previsto dall'art. 15 della L.R.1/91;
- le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali dovranno essere depurate con manufatto di sedimentazione e disoleazione opportunamente dimensionato;

- lo scarico delle acque provenienti dai servizi igienici che non confluiscono nell'apposita rete dovranno essere sottoposti a depurazione e oggetto di autorizzazione;
- la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere indipendente da quella delle acque nere;
- nelle zone agricole collinari tutti i nuovi impianti dovranno essere dotati di un idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale obbligando alla formazione di fossati livellari di interruzione ogni 50-80 m per i vigneti disposti a rittochino e, in ogni caso, vietando per i versanti collinari con pendenza superiore al 15%, la disposizione dei filari a ritto chino o in traverso;
- in fase di stesura degli elaborati di progetto dei futuri interventi, prima della progettazione delle strutture edilizie, dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta del Consorzio di Bonifica Sinistra Piave per dimensionamento e modalità costruttive della rete di scolo.

In ogni caso la rete idrografica (fiumi, torrenti e canali) è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, ai sensi art. 41, lettera g, della L.R. 11 /04 fatto salvo quanto previsto per le aree classificate Z.T.O. A-B-C-D-F del P.R.G. vigente, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela presenti.

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

Articolo 7 - ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO

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

- D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988) successive modifiche ed integrazioni, recante norme progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee esterne;
- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 (in G. U. n. 55 del 7 .3. 2001), legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici , magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n. 200 del 29 . 8.2003), recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti.

Direttive

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

Il P.I. potrà riconoscere, in caso di comprovata necessità familiare, agli edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale ubicati nelle predette fasce di cui al comma 1 del presente articolo la possibilità di essere demoliti e ricostruiti, attraverso l'utilizzo del credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

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

Prescrizioni

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti:

- a. non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere;
- b. le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dall'Autorità preposta competente in materia;
- c. l'eventuale costruzione potranno essere edificate solo dopo il rilevamento e misurazione a norma di legge.

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

Articolo 8 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO

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

Prescrizioni

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

Articolo 9 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO

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

Direttive

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

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

Prescrizioni

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

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

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

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

Articolo 10 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO

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

Direttive

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

Prescrizioni

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

- aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
- area di pregio storico-architettonico;
- area di pregio paesaggistico-ambientale;
- elemento significativo da salvaguardare;
- edificio di valore storico-ambientale;
- ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
- ambito di sostegno dei valori immobiliari;
- ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
- elementi naturali di pregio.

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

- preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
- mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;

- dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle “zone di potenziale localizzazione”;

Ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:

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

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

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

TITOLO III INVARIANTI

Articolo 11 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua i manufatti di pregio architettonico, le aree di pertinenza ed alcuni elementi vegetazionali quali viali alberati riconoscibili come emergenze storico-monumentale appartenenti al territorio, alla cultura ed alla storia locale.

In particolare costituiscono invariante da tutelare e valorizzare le piantate e le alberate in connessione con edifici di interesse storico – monumentale, gli edifici singoli o aggregati che presentano peculiarità storico architettoniche rilevanti anche se non tutelate da leggi statali e/o regionali.

Direttive

In sede di formazione del P.I. tutte queste emergenze dovranno essere censite e individuate le migliori modalità di intervento per salvaguardare la loro identità e mantenerle in un buon grado di conservazione.

Il P.I. dovrà individuare con schedatura integrativa formazioni arboree che per valore estetico, o rilevanza storico-culturale meritano di essere tutelati, quali capitelli verdi, ecc..

Prescrizioni

A far data dall'adozione del P.A.T. e per mantenere possibilmente in buon stato di conservazione di tali elementi, si prescrive quanto segue:

- per le emergenze vegetali è vietato in ogni caso l'abbattimento, la capitozzatura, la ceduzione e altri interventi che possano alterare la funzionalità degli alberi e la percezione visiva;
- in caso di attacchi parassitari e/o di avversità climatiche o eventi calamitosi che possano compromettere il normale vigore vegetativo e la stabilità degli alberi, gli interventi da eseguire dovranno essere prescritti dai competenti Servizi Forestali Regionali o mediante perizia asseverata di professionista abilitato in materia;
- per gli edifici e le relative pertinenze sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" valgono le prescrizioni formulate nel precedente Art. 5 (Centri storici) delle presenti N.T.A.

Articolo 12 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA

Oltre agli ambiti dei Centri Storici di cui al precedente art. 5, il P.A.T. individua nella Tavola 2 alcuni elementi di architettura minore e manufatti da sottoporre a tutela dato il loro interesse storico-culturale.

Direttive

All'interno di azioni per la riqualificazione ambientale di ambiti più vasti, il P.I. dovrà prevedere la riqualificazione degli elementi puntuali qui indicati attraverso una riconversione tipologica e soprattutto di destinazioni d'uso senza però modificare sensibilmente l'aspetto architettonico e figurativo dei manufatti.

Il P.I. sulla base delle categorie indicate nel precedente art. 5, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento attraverso gradi di protezione.

Prescrizioni

Nelle more della definizione attraverso gradi di protezione che il P.I. opererà in riferimento al precedente art. 5, tutte le azioni che possono modificare l'aspetto figurativo, tipologico e strutturale degli elementi catalogati dalle presenti norme sono vietate. Sono ammesse solo azioni volte alla salvaguardia e quindi sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

TITOLO IV FRAGILITA'

Articolo 13 –COMPATIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

Secondo gli atti di indirizzo della L.R. 11/2004 l'elaborato cartografico "Carta delle Fragilità" deve riportare le suddivisioni del territorio trattato in tre zone a diversa Compatibilità Geologica (Aree idonee, idonee a condizione, non idonee) e le indicazioni delle aree soggette a dissesto idrogeologico; inoltre, in riferimento al Dgr. n°3308 del 04.11.08 "*Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica*" la Carta delle Fragilità deve contenere anche le Zone omogenee in prospettiva sismica, in quanto il Comune di San Fior ricade in zona sismica 2.

COMPATIBILITA' GEOLOGICA

DEFINIZIONE

La suddivisione in zone a differente Compatibilità Geologica rappresenta una elaborazione di sintesi degli studi geologici effettuati (vedi Quadro Conoscitivo), ed indica il livello di idoneità geologica del terreno in rapporto alle ipotesi di:

1. destinazione urbanistica delle varie parti del territorio;
2. progetti edificatori ed in generale di trasformazione del territorio, sia privati che pubblici.

Tale suddivisione sostituisce le precedenti "Penalità ai fini edificatori" nel seguente modo:

- "Aree idonee" corrispondono alla ex classe di zonazione: "terreno ottimo";
- "Aree idonee a condizione" raggruppano le ex classi di zonazione "terreno buono, mediocre e scadente";
- "Aree non idonee" corrispondono alla ex classe di zonazione "terreno pessimo".

Le "Aree idonee a condizione" in particolare, sono cartograficamente evidenziate con il medesimo colore (giallo), ma sono a loro volta suddivise in base alle problematiche presentate (condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche), in Tipo 1, 2 3 e 4. Tale suddivisione è evidenziata in cartografia da differenti retini, mentre la loro specificazione la si ritrova nel successivo articolato normativo.

I temi sono stati in ogni caso dettagliati sempre considerando le indicazioni contenute nel D.G.R.V. 615/1996 per la Ex Carta delle Penalità ai Fini Edificatori.

AREE IDONEE

Caratterizzazione locale

Morfologia: aree pianeggianti.

Litologia: sedimenti fluvioglaciali ed alluvionali prevalentemente costituiti da ghiaie sabbiose e sabbie ghiaiose, talora contenenti locali livelli cementati, riscontrabili al di sotto dello strato superficiale pedogenizzato (0,40÷0,60m).

Geotecnica: ottime le caratteristiche geomeccaniche generali (Resistenza dinamica alla punta $R_p > 30 \text{ kg/cmq}$).

Idrogeologia: la prima falda è rintracciabile a profondità maggiori di 5m. Alto il coefficiente di permeabilità. Drenaggio ottimo. Assenza di esondazioni e di dissesto idrogeologico.

Relativamente alla sismica tali aree sono in ogni caso soggette alla specifica normativa di riferimento (vedi successive prescrizioni in prospettiva sismica)

AREE IDONEE A CONDIZIONE

Tipo 1

Caratterizzazione locale

Morfologia: sia collinare che pianeggiante.

Interessa porzioni di territorio collinare prevalentemente sommitale e dell'alta pianura, a nord della linea delle risorgive.

Pendenze (per le aree collinari): in generale inferiori al 10%

Litologia: sedimenti morenici e colluviali (parte collinare), fluvioglaciali ed alluvionali (parte di pianura). I primi sono costituiti da ghiaie in matrice limoso-sabbiosa; i secondi da sabbie ghiaiose in limitata matrice limoso-sabbiosa. Si segnala nei terreni pianeggianti la sporadica presenza di un orizzonte superficiale di 0,5m dato da terreni fini (limi argillosi e/o sabbiosi, argille).

Geotecnica: le caratteristiche geomeccaniche dei terreni vanno in generale da buone ($20 \text{ kg/cmq} < R_p < 30 \text{ kg/cmq}$) a ottime ($R_p > 30 \text{ kg/cmq}$): queste ultime interessano prevalentemente i terreni dell'alta pianura.

Idrogeologia: soggiacenza della falda compresa tra 2m e 5m; Da media ad alta la permeabilità (coefficiente di permeabilità compreso tra 1 e 10^{-3} cm/sec), ad esclusione dei limitati affioramenti conglomeratici, dove è molto bassa ($k < 10^{-6} \text{ cm/sec}$). Drenaggio da medio a buono.

Prescrizioni

In generale non vi sono limiti alla normale edificazione; il Piano degli Interventi dovrà comunque prevedere la realizzazione di una relazione geologica, che dovrà tra l'altro verificare l'eventuale presenza e lo spessore di materiale fine superficiale, posto sopra le litologie grossolane.

Per edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3), il P.I. deve prevedere la esecuzione di indagini geognostiche, mirate alla individuazione della tipologia fondazionale più adeguata.

Tipo 2

Caratterizzazione locale

Morfologia: aree pianeggianti e aree collinari.

Pendenze (per le aree collinari): comprese tra il 10% ed il 30%

Litologia: ritroviamo rappresentate la gran parte delle litologie presenti su territorio: sedimenti fluvio-glaciali ed alluvionali ghiaioso-sabbiosi, depositi morenici grossolani della zona collinare, sedimenti colluviali sabbioso-ghiaiosi e limoso-argillosi. Si segnala la discontinua presenza, sopra le litologie ghiaioso-sabbiose presenti in pianura, di un orizzonte di 0,5m dato da terreni fini (limi argillosi e/o sabbiosi, argille).

Geotecnica: le caratteristiche geomeccaniche dei terreni fondazionali risultano variabili da mediocri ($10\text{kg/cm}^2 < R_p < 20\text{kg/cm}^2$) a buone ($20\text{kg/cm}^2 < R_p < 30\text{kg/cm}^2$) e localmente anche ottime ($R_p > 30\text{kg/cm}^2$): si segnala tuttavia la rapida variazione laterale che accompagna il passaggio tra i tipi litologici sopra descritti e quelli a caratteristiche geotecniche peggiori (scadenti) inclusi nel successivo Tipo 3.

Idrogeologia: soggiacenza della falda: nella parte pianeggiante è prevalentemente compresa tra 0 e 2m, subordinatamente compresa tra 2m e 5m dal p.c. In zona collinare la falda si presenta a profondità variabili (vedi "Carta Idrogeologica delle acque sotterranee"). Coefficiente di permeabilità variabile: da alto a medio per i terreni ghiaiosi e sabbioso-ghiaiosi ($1\text{cm/sec} < k < 10^{-3}\text{ cm/sec}$), a basso per i terreni limoso-argillosi. ($10^{-4}\text{cm/sec} < k < 10^{-6}\text{cm/sec}$), a molto basso per i limitati affioramenti conglomeratici ($k < 10^{-6}\text{cm/sec}$) Drenaggio da medio a basso.

Prescrizioni

Gli interventi edificatori sono possibili previa puntuale verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati. Pertanto il P.I., per rendere idonee tali aree, deve prevedere uno studio geologico-tecnico comprendente l'esecuzione di prove geognostiche da spingersi a profondità congrue al tipo di intervento previsto: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale, o fino al raggiungimento del substrato roccioso.

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni la relazione geologico-tecnica dovrà anche considerare la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda abbisognano, in particolare per le litologie permeabili (ghiaie e sabbie), di un adeguato sistema di

pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato.

Tipo 3

Caratterizzazione locale

Morfologia: aree pianeggianti

Litologia: terreni dati da sedimenti fluvioglaciali ed alluvionali argillosi, argilloso-sabbiosi e sabbiosi nella parte meridionale del Comune; terreni dati da sedimenti colluviali fini (limoso-argillosi) nella parte centrale del Comune.

Geotecnica: le caratteristiche geotecniche dei terreni variano da mediocri ($10\text{kg/cm}^2 < R_p < 20\text{kg/cm}^2$) a scadenti ($6\text{kg/cm}^2 < R_p < 10\text{kg/cm}^2$).

Idrogeologia: soggiacenza della falda: $\leq 2\text{m}$; presenza di terreni in generale a ridotta permeabilità e di specifiche aree a limitata esondabilità ($H \leq 0,3\text{m}$) in occasione di eventi meteo intensi ($T_r = 2$ anni, dati Consorzio Sinistra Piave)

Prescrizioni

L'edificazione è sconsigliata, ma possibile con particolari interventi specifici. Il P.I. dovrà prevedere dettagliate indagini geologico-geotecniche, nonché dare sempre attuazione allo svolgimento di prove geognostiche in numero e profondità adeguate al tipo di intervento: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale. Data la natura dei terreni il P.I. dovrà valutare, in taluni casi, la opportunità di realizzare fondazioni profonde. Questo in particolare per gli edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Chiese, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra > 3): per queste costruzioni la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta).

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni la relazione geologico-tecnica dovrà anche considerare la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, abbisognano di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti, ecc) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato.

Aree esondabili (rif *"Carta Idrogeologica delle acque superficiali"*). Sono tre: l'area lungo il Menarè vecchio al confine comunale occidentale (zona industriale), l'area lungo il corso superiore del Codolo (loc. San Fior) e la terza nei pressi di via Mel. Presentano tutte altezze della lama d'acqua $< 0,3\text{m}$ e tempi di ritorno $T_r = 2$ anni. Gli eventuali interventi edificatori dovranno essere valutati anche attraverso uno specifico studio idraulico (D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002 *"L.3 Agosto 1998, n.267 - individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici"*).

Si dovrà in ogni caso:

- Prevedere quote di imposta/accesso poste 0,5m sopra il piano campagna;
- Evitare la realizzazione di piani interrati;
- Mantenere le vie di deflusso degli eventuali ristagni verso le relative aste idrografiche;
- Prevedere le distanze di rispetto dai corsi d'acqua fissate dalla normativa idraulica.

Tipo 4

Morfologia: aree pianeggianti.

Tali aree a condizione corrispondono unicamente alle cave dismesse presenti sul territorio.

Si tratta di cave dismesse a suo tempo utilizzate per estrarre ghiaie e/o materiale di riporto in genere. Per alcune di esse si segnala un successivo riutilizzo come discarica (rif "Carta Geomorfologica"), anch'esso terminato. Attualmente alcune si presentano in parte riempite d'acqua (ad es. il lago delle Veneziane).

Prescrizioni

In relazione ad esse il P.I., potrà in generale perseguirne l'idoneità al solo fine di riconvertirle in aree verdi attrezzate. A tale scopo dovrà procedere alla bonifica delle parti a discarica e procedere successivamente alla loro risistemazione, stabilizzazione e messa in sicurezza. Il P.I. infine, per le cave dismesse che esprimono le connotazioni di zone umide, dovrà considerare le specifiche tutele previste a riguardo dal PTRC e dal DPR 448/1976 (Convenzione di Ramsar).

AREE NON IDONEE

Caratterizzazione locale

La non idoneità riguarda solamente i terreni che presentano pendenza >30%.

Si tratta del versante collinare settentrionale del colle di Castello Roganzuolo (dove si trova la chiesa) e del versante occidentale del colle in loc. case Cattaneo.

Geotecnica: le caratteristiche geotecniche dei terreni fondazionali variano da buone a mediocri.

Prescrizioni

L'edificabilità è preclusa per le pendenze presenti (>30%), particolarmente penalizzanti. Sono ammissibili solo le infrastrutture viarie ed a rete non diversamente ubicabili, le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto. In particolare in queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art.3 del D.P.R. 380/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari"*

in materia edilizia. (Testo A)”, fatti salvi gli interventi sull’esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con la esclusione delle demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino variazioni di sedime. Il P.I. dovrà in ogni caso prevedere intervento (in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale, o terminare al raggiungimento del substrato roccioso) e dovrà essere sempre effettuata una valutazione di stabilità del pendio interessato. Gli interventi dovranno essere compatibili con le conclusioni contenute nelle relative Relazioni geologico-tecniche.

COMPATIBILITA' SISMICA

Il Comune di San Fior ricade in zona 2 ed è pertanto soggetto, a seguito del recepimento con D.C.R. 67/2003 della O.P.C.M. 3274/2003 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in riferimento al D.g.r.n°3308 del 04.11.08, alla redazione di uno “Studio di Compatibilità sismica”. Tale elaborato (presente nel Quadro conoscitivo) ha restituito, attraverso la “Carta delle zone omogenee in prospettiva sismica”, la suddivisione del territorio nelle seguenti:

- Aree stabili;
- Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche;
- Aree suscettibili di instabilità;

Tali temi, dettagliati di seguito nelle relative prescrizioni, completano la Carta delle Fragilità.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA SISMICA

Vengono di seguito fornite le descrizioni delle zone (o aree) omogenee in prospettiva sismica e le relative prescrizioni:

Aree stabili

Non vi sono effetti sismici di rilievo.

Le aree riguardano prevalentemente il territorio pianeggiante, ove ritroviamo elevati spessori di sedimenti fluvioglaciali ed alluvionali grossolani, dotati di omogeneità laterale e verticale.

Prescrizioni

Il P.I. dovrà in ogni caso prevedere la verifica , relativamente al solo territorio urbanizzato, urbanizzabile (suscettibile di trasformazioni urbanistiche per l’espansione degli abitati) e relativo ad ambiti riguardanti i sistemi, le reti infrastrutturali, i corridoi per il trasporto energetico di rilevanza strategica a livello statale o provinciale, della locale caratterizzazione del terreno tramite la misura delle V_{s30} (velocità di propagazione delle onde di taglio entro i primi 30m di profondità), nonché gli approfondimenti previsti dalle vigenti Norme tecniche sulle costruzioni– D.M. 14.01.08 - e dal D.G.R. 3308/08).

Dovrà pertanto venire prodotto un elaborato che contenga tale locale caratterizzazione e tutte le considerazioni in prospettiva sismica previsti per legge.

Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche

Aree dove sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico locale.

Per il primo aspetto (litostratigrafico) la possibile presenza a profondità minori di 20m di passaggi litologici a forte contrasto di rigidità sismica può comportare delle amplificazioni locali dell'onda, di cui bisogna tenere conto in fase di progettazione. Si segnalano in particolare:

- le aree interessate da copertura morenica (spessore generalmente compreso tra i 5 ed i 20m), in generale date da litologia ghiaiosa in matrice limoso-sabbiosa, poggiante sul substrato conglomeratico e arenaceo;
- le zone interessate da litologie colluviali (litologie ghiaioso-sabbiose (mediamente addensate), sabbiose e limose poggianti su substrato più rigido (roccioso o ghiaioso, spesso presente a partire dai 5m e fino a 20m);
- le zone interessate da sedimenti alluvionali fini nel settore meridionale del comune (argille e limi argillosi poggianti su litologie ghiaiose molto addensate, queste ultime poste a partire da circa 10m)

Per il secondo aspetto (morfologico) vengono invece inclusi i versanti con inclinazione $\geq 15^\circ$.

Prescrizioni

Il P.I. deve prevedere la effettuazione di uno studio finalizzato alla determinazione della profondità del bedrock sismico in funzione della definizione del periodo proprio di vibrazione del sottosuolo ed alla definizione di profili di V_{s30} , unitamente alla valutazione degli effetti morfologici. Tale valutazione dovrà riguardare anche le aree urbanizzate ed urbanizzabili poste in prossimità dei versanti con inclinazione $\geq 15^\circ$, sedi di amplificazione sismica.

Aree suscettibili di instabilità

Aree nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni del territorio (instabilità di versante, liquefazioni, faglie attive, cedimenti differenziali). I terreni di San Fior in generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile la locale presenza sul territorio comunale di concomitanze delle caratteristiche di potenziale liquefazione, nello specifico in corrispondenza dei terreni colluviali fini presenti, con falda prossima alla superficie, e nei terreni alluvionali fini posti nella parte meridionale del Comune. Non si registrano instabilità di versante, mentre sono state perimetrare quelle aree con caratteristiche geotecniche scadenti, in quanto suscettibili di cedimenti anche differenziali in caso di sisma. Non è stato possibile invece indicare con aree quelle situazioni puntuali relative a passaggi litologici laterali a marcata variazione granulometrica (passaggi laterali litologie grossolane litologie coerenti), cui tuttavia si dovrà porre la massima attenzione.

Prescrizioni

Il P.I. deve prevedere, come per le aree stabili suscettibili di amplificazione sismiche, la effettuazione di uno studio finalizzato alla determinazione della profondità del bedrock sismico in funzione della definizione del periodo proprio di vibrazione del sottosuolo ed alla definizione di profili di V_{s30} , unitamente alla valutazione degli effetti morfologici.

Il P.I. dovrà inoltre prevedere l'esecuzione delle relative verifiche puntuali atte a stabilire la presenza in falda di orizzonti sabbiosi e sabbioso-limosi ed il loro grado di addensamento, ai fini di valutarne la potenziale liquefacibilità.

Infine, relativamente alle situazioni in cui si potrebbero registrare cedimenti differenziali locali quali effetti in caso di sisma, essi dovranno venire attentamente considerati attraverso valutazione che dovrà trovare posto nello studio finalizzato sopra citato.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- La progettazione degli interventi edificatori deve in generale attenersi alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/03/1988, riguardante “le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” ed a quanto contenuto nel *D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”*, con particolare riferimento alle prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche.
- Per quanto attiene al Piano degli Interventi, lo Studio di Compatibilità sismica, contenuto nel Quadro conoscitivo, dovrà avere un ulteriore sviluppo ed approfondimento, necessario al fine di definire gli interventi ammissibili e le modalità esecutive nelle aree urbanizzate ed urbanizzabili.

Oltre alle differenti compatibilità geologiche ai fini edificatori ed alle prescrizioni relative alle zone omogenee in prospettiva sismica, il territorio è soggetto ai vincoli ed alle misure di salvaguardia relative alla tutela sulle acque sotterranee (DPR 236/88, D.Lgs. 152/06 e D.Lgs 258/00), ai vincoli paesaggistici (L. 1497/39 e L. 431/85) ed a quanto di specifico contenuto nei Piani Regionali.

Sono in ogni caso fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

TITOLO V TRASFORMABILITA'

Articolo 14 - GENERALITA'

Il P.A.T.I. individua nel territorio intercomunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati A.T.O.) ambientali, identificati sulla base dei caratteri ambientali e paesaggistici più significativi. La perimetrazione degli A.T.O. ambientali è contenuta nella Tavola 4.1 del P.A.T.I.

Il territorio di San Fior è interessato da due aree di pregio ambientale individuate nel P.A.T.I., che nel P.A.T. vengono rappresentate in un' unico ambito territoriale omogeneo denominato ATO tutela ambientale.

Il P.A.T. individua nel territorio comunale ulteriori tre Ambiti Territoriali Omogenei, identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici e urbanistici più significativi. La perimetrazione degli A.T.O. è contenuta nella Tavola 4.1.

Per ogni A.T.O. vengono definiti:

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

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

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

DIMENSIONAMENTO

Il P.A.T. è dimensionato, per il decennio 2008 – 2018, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità residenziale.

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

Il P.A.T. viene dimensionato:

- . considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2008 – 2018, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune;
- . tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G.

Dimensionamento insediativo e dei servizi

Il P.A.T. determina per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Direttive

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

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

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

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

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

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

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab
- verde pubblico 12,5 mq/ab
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
- attrezzature collettive 5 mq/ab

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

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

Il P.I. definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferenzialmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al P.I. l'individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

Oltre al rispetto degli standard minimi, il P.I. individua attraverso il Piano del verde comunale le aree a verde pubblico fruibile da realizzare nel territorio comunale, al fine di migliorare la disponibilità di queste aree, secondo le indicazioni della Valutazione Ambientale Strategica. Il Piano del verde dà attuazione alle direttive ed alle prescrizioni del P.A.T.I. tematico e del P.A.T., con particolare riferimento a:

- le opere di mitigazione necessarie per le differenti tipologie di intervento;
- le aree da destinare alla realizzazione di aree a verde fruibile;
- gli interventi di miglioramento della vegetazione forestale presenti negli spazi aperti;
- gli interventi di miglioramento della vegetazione all'interno delle aree edificate o di trasformazione
- la definizione a scala comunale delle indicazioni del PTCP relative alla rete ecologica.

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

LIMITE MASSIMO DI TRASFORMABILITA' DELLA ZONA AGRICOLA

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avuto riguardo alla Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) effettiva in rapporto alla Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.), con le modalità di cui all'art. 50 comma 1 lettera c) legge regionale n.11/2004, sulla base di puntuale indagine agronomica.

Sono escluse dal limite di superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola le aree non edificate, individuate dal P.A.T., da destinare ad interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica e gli ambiti per la formazione di parchi agricoli e riserve naturali di interesse comunale.

La Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U) comunale rilevata al 2008 è di 1.323 ha.

Il Rapporto S.A.U. / S.T.C. risulta pari a $1323/1777 = 74,5\%$, pertanto la superficie trasformabile è pari all' 1,3 % della S.A.U.:

$$1323 \text{ ha} * 1,3\% * 10.000 = 171.990 \text{ mq}$$

Tenuto conto del buon grado di integrità del territorio rurale, in rapporto anche alla collocazione del Comune di San Fior e considerato che è opportuno favorire progetti di riqualificazione e di ricomposizione, si applica l'incremento del 10% previsto dall'atto di indirizzo di cui alla dgr n. 3178/2004 in applicazione della L.R. 11/2004 art. 50 primo comma lettera C.

La superficie massima trasformabile della zona agricola in zona con destinazioni diverse risulta la seguente:

$$171.990 \text{ mq} * 1,1 = 189.189 \text{ mq}$$

Articolo 15 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Sistema insediativo:

- a. tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale;
- b. promozione del riuso di fabbricati esistenti e dell'architettura bio-sostenibile;
- c. contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti sparsi esistenti;
- d. consolidamento dei nuclei famigliari residenti nelle aree a edificazione diffusa, accompagnato da idonei interventi di densificazione e riqualificazione dell'edificato.

Sistema produttivo:

- a. contenimento dell'espansione delle aree produttive e densificazione di quelle esistenti;
- b. liberalizzazione delle destinazioni d'uso compatibili;
- c. miglioramento dell'accessibilità alle infrastrutture principali;
- d. mitigazione dei manufatti e formazione di barriere vegetazionali tra le aree produttive e gli insediamenti residenziali.

Sistema dei servizi:

- a. specializzazione dei servizi distribuiti sul territorio comunale;
- b. miglioramento ovvero mantenimento della qualità dei servizi;
- c. collegamento agevolato attraverso percorsi che incentivino l'uso di trasporto alternativo.

Sistema ambientale e infrastrutturale:

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

Articolo 16 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

A.T.O. n°2 - San Fior nord

L' A.T.O. 2 comprende il territorio di San Fior posto a nord della Ferrovia e a est dell'autostrada A27.

Questo ambito caratterizzato dalla presenza del capoluogo formato da un sistema insediativo addensato lungo la strada statale n°13 Pontebbana.

Il sistema legato ai servizi risulta ben strutturato e le previsioni già programmate tendono ad ottimizzare l'offerta, specializzando alcune aree a servizi come ad esempio il polo scolastico.

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

Un elemento di fragilità è quello legato alle infrastrutture di collegamento e in particolare ai principali assi viari di penetrazione per i quali sarebbe opportuno

avviare un progetto di riqualificazione funzionale: controllo delle sezioni, inserimento o completamento di percorsi ciclabili e pedonali, tutela e integrazione dei filari alberati, verifica dei nodi, indicazioni sui fronti e gli accessi. Dal punto di vista della trasformabilità degli ambiti, un elemento di criticità deriva dalla strumentazione urbanistica vigente che, soprattutto nella città recente, deve essere rivista in termini di indici e parametri, ma che richiede anche una verifica progettuale attenta alle relazioni con il tessuto in termini di dotazione di aree a parcheggi, soluzione degli accessi, conservazione e tutela degli spazi aperti e degli edifici di pregio.

Direttive

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

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

Superficie totale (mq)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari (mq)	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia resid. pubbl.
	Nuovo volume residenziale (mc)	Totale abitanti su nuovo volume (vo/200)	Volume commercio servizi, turismo (mc)	Superficie coperta produttiva (mq)		
5.294.008	70.000	350	P.I.	-	P.I.	P.I.

Il nuovo volume residenziale verrà così suddiviso:

AMBITO	PERCENTUALE DESTINATA	VALORE
Urbanizzazione Consolidato + Aree Idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale + Ambiti agricoli da sottoporre a riordino + Zone di Ammortizzazione	85% Volume Insediativo	59.500 mc
Zona agricola	15% Volume Insediativo	10.500mc

A.T.O. n°3 - San Fior sud

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

Direttive

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

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

Superficie totale (mq)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari (mq)	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia resid. pubbl.
	Nuovo volume residenziale (mc)	Totale abitanti su nuovo volume (vol/200)	Volume commercio servizi, turismo (mc)	Superficie coperta produttiva (mq)		
2.131.100	24.635	123	P.I.	-	P.I.	P.I.

Il nuovo volume residenziale verrà così suddiviso:

AMBITO	PERCENTUALE DESTINATA	VALORE
Urbanizzazione Consolidato + Zone di Ammortizzazione	85% Volume Insediativo	20.940 mc
Zona agricola	15% Volume Insediativo	3.695 mc

A.T.O. n°4 - Polo produttivo

L'area è prevalentemente destinata ad attività produttive, con un processo in parte già compiuto, di conversione delle attività, più prossime al centro abitato e alle principali vie di comunicazione, in commerciale e direzionale.

Pur non presentando particolari valori ambientali e architettonici, una risorsa importante di questo ATO è costituita dall'impianto urbano che non presenta situazioni di degrado sostenute invece da una viabilità efficiente e funzionale, caratterizzato da sezioni stradali ampie con una buona scorrevolezza.

Gli elementi o ambiti di fragilità sono riscontrabili nel rapporto tra le aree produttive e/o commerciali con le aree ad usi diversi e gli spazi aperti.

In particolare rispetto alle aree residenziali comprese nel tessuto si rende necessario ricavare diaframmi e protezioni di interposizione con le attività produttive.

Direttive

Il P.I., in sede di formazione, dovrà:

- a. migliorare l'accessibilità tra le varie realtà urbane attraverso il potenziamento di percorsi ciclopedonali protetti e posti possibilmente in relazione con i corsi d'acqua anche artificiali;

Superficie totale (mq)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari (mq)	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia resid. pubbl.
	Nuovo volume residenziale (mc)	Totale abitanti su nuovo volume (vol/200)	Volume commercio servizi, turismo (mc)	Superficie coperta produttiva (mq)		
1.013.096	10.000	50	P.I.	50.000	P.I.	P.I.

Il nuovo volume residenziale verrà così suddiviso:

AMBITO	PERCENTUALE DESTINATA	VALORE
Urbanizzazione Consolidato + Aree Idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale + Ambiti agricoli da sottoporre a riordino + Zone di Ammortizzazione	85% Volume Insediativo	8.500 mc
Zona agricola	15% Volume Insediativo	1.500 mc

V A – AZIONI STRATEGICHE

Articolo 17 - SISTEMA PRODUTTIVO

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

Il P.A.T. non individua nuove aree di espansione per attività produttive. La strategia è volta al consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive ammettendo esclusivamente ampliamenti o trasferimenti di aziende esistenti comunque da verificare ai sensi del DPR 447/98 con le modalità previste nelle presenti norme.

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

In particolare si riconosce l'area produttiva di Cipras e di San Fior di sopra quali uniche aree con caratteristiche tali per essere ampliabili; mentre tutte le altre aree produttive sono da considerarsi non ampliabili.

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

Direttive

Per le attività produttive si possono ipotizzare i seguenti indirizzi di piano:

- a. riqualificazione e riorganizzazione degli attuali insediamenti produttivi anche attraverso soluzioni che prevedano destinazioni d'uso plurime attraverso il riuso di manufatti esistenti;
- b. incentivazione alla rilocalizzazione e ridefinizione funzionale degli insediamenti non coerenti o in contrasto con il contesto insediativo e agrario, in particolare quelli che alimentano punti di conflitto viario, o posti in contesti paesaggistici ed ambientali da tutelare;
- c. politiche di incentivazione al trasferimento in aree attrezzate degli insediamenti produttivi in difformità di zona, con problematiche di compatibilità paesaggistica ed ambientale;
- d. agevolare il mantenimento di attività produttive compatibili con la zona attraverso l'applicazione di procedure, da definire nel P.I., che ammettano eventuali motivate richieste di ampliamento dovute al miglioramento della qualità del ciclo produttivo o per incrementare la produzione;
- e. incentivare azioni di riqualificazione delle aree produttive attraverso meccanismi di partecipazione e cofinanziamento che possono trovare nella perequazione diffusa il metodo corretto di approccio metodologico.

Il P.I. dovrà pertanto mettere in atto tutti gli strumenti premiali, come, ad esempio: scomputo totale o parziale degli oneri, maggior superficie coperta, maggiori altezze, destinazioni plurime per ottenere gli obiettivi

descritti negli indirizzi attraverso il credito edilizio, la perequazione diffusa o le procedure dello sportello unico per le imprese.

Per le attività ricadenti in zona impropria si rimanda all'art. 22 relativo alle opere incongrue.

Prescrizioni

Per le aree produttive considerate ampliabili, il P.A.T. conferma la destinazione produttiva; il P.I. potrà individuare, secondo precisi criteri di concertazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di esercizi di servizi di prossimità e piccolo commercio a servizio del più ampio ambito produttivo.

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

Sportello unico per le attività produttive e per le varianti di cui al DPR 447/98

Per le varianti di cui all'art. 5 del DPR 447/98 il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (art. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) "Indirizzi in materia urbanistica." (BUR n. 74 del 17/08/2001).

Puntualmente precisa:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate dall'azienda nel progetto stesso. Per l'ampliamento di attività ricadenti in zona impropria gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80% della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 mq.
- deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici per le parti oggetto di intervento;
- deve essere verificato l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e di settore sovracomunali. Sono fatte salve solo deroghe all'altezza massima dei fabbricati motivate da esigenze legate all'attività o all'utilizzo di particolari impianti;
- è necessario convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- per gli interventi nei centri storici è necessario valutare che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
- è da escludere la possibilità di applicare le procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/98 ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;
- sono fatte salve eventuali norme più restrittive in applicazione della legislazione vigente e di sue modifiche o integrazioni;
- Le istanze di ampliamento dovranno essere corredate oltre che dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente anche da studi di inserimento ambientale.

Per i progetti che comportino modificazioni in variante al P.A.T., si coordinano le procedure previste dagli art. 2 e 5 del DPR 447/98, con quelle di variazione del P.A.T. mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto

dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LR 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS ed alla VinCA della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, o si verifichino i casi previsti dalla LR 11/2004 e da eventuali modifiche (spostamento di una attività, ...) l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con le procedure previste dagli art. 2 e 5 del DPR 447/98.

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

Articolo 18 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

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

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

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

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

Direttive

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

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

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

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

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

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

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

Prescrizioni

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

Sono invece escluse industrie e attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a seguito di specifiche analisi di tipo ambientale, viabilistico e di inserimento nel contesto urbano risultino in contrasto con il carattere residenziale ed ambientale della zona, per volumetrie incombenti, pericolosità, impatto ambientale.

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

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

Articolo 19 – AMBITI AGRICOLI DA SOTTOPORRE A RIORDINO

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

Il P.I. dovrà definire la perimetrazione degli ambiti a edificazione diffusa indicati nella Tav.4.2. La rappresentazione grafica di tali ambiti nel P.A.T. non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

Direttive

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

spazi antistanti e interclusi e delle modalità di accesso, e indicherà se del caso soluzioni per una trasposizione volumetrica.

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

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

Va favorito l'incremento delle aree verdi fruibili, secondo le linee progettuali che il P.I. svilupperà mediante specifico Piano del Verde comunale.

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

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

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

Va perseguita la riqualificazione paesaggistica e ambientale incentivando la formazione di boschetti, di colture da biomassa, di aree a verde alberato, con funzione di connessione verso le aree di pregio naturalistico limitrofe; va favorita la formazione di zone cuscinetto tra lo spazio aperto e gli insediamenti urbani, con funzione di quinta schermante. Va incentivata la creazione di microhabitat per la fauna nei parchi e giardini privati, nonché la conservazione ed il recupero delle risorgive e della rete idrografica.

Prescrizioni

Vanno di norma evitati nuovi insediamenti rurali all'esterno degli aggregati abitativi esistenti ad esclusione degli interventi edilizi conformi ai requisiti previsti dall'art. 45 della LR 11/2004.

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

L'edificazione di nuovi fabbricati dovrà essere accompagnata da misure di compensazione quali: formazione di siepi, alberature, prato stabile e boschetti, da individuare con specifico progetto di sistemazione a verde.

Fino all'approvazione del Piano degli Interventi, nel periodo di vigenza del P.A.T. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica e, ove consentito, ampliamento, in aderenza alla volumetria esistente, fino ad un

massimo di 150 mc nonché gli interventi edilizi conformi ai requisiti previsti dall'art. 45 della LR 11/2004.

Articolo 20 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

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

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

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

Direttive

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

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

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

All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. L'attuazione dei P.U.A. dovrà contribuire ad incrementare la dotazione di aree verdi fruibili, secondo le linee progettuali che il P.I. svilupperà mediante specifico Piano del Verde comunale.

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

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

Articolo 21 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANA CON VOCAZIONE PER LE ATTIVITÀ TERZIARIE

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 individua le aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione con vocazione per le attività terziarie.

Le aree di riqualificazione interessano ambiti da valorizzare sotto l'aspetto urbanistico, adeguatamente connesse al sistema viario principale destinate ad accogliere, prioritariamente, attività commerciali anche per la grande distribuzione e parchi commerciali. Possono comprendere aree produttive da riconvertire o limitate porzioni di aree libere in continuità con queste. In alcuni casi presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici.

Nel complesso tali aree sono parte integrante delle finalità del P.A.T. quali il recupero di porzioni di città affinché vengano elevate sia le soglie di qualità che il ruolo nell'organizzazione urbana.

Direttive

Il recupero di queste aree dovrà avvenire prevalentemente attraverso la pianificazione unitaria preventiva (P.U.A.) con lo scopo di riqualificare ogni area e renderla compatibile con l'intorno urbano e gli spazi aperti circostanti.

Il P.I. dovrà individuare, di volta in volta, il perimetro dell'ambito soggetto ad intervento unitario.

Il P.I. potrà modificare il perimetro delle aree di riqualificazione e trasformazione per una migliore attuazione degli obiettivi individuati dal P.A.T.. Per agevolare la riqualificazione di queste aree il P.A.T., consente la ricomposizione spaziale degli ambiti già sottoposti a strumenti attuativi approvati, attraverso operazioni di densificazione urbana e di redistribuzione spaziale delle opere infrastrutturali, anche con l'incremento della superficie coperta vigente fino ad un massimo complessivo pari al 40%. Nelle aree di trasformazione potranno essere applicate forme perequative e di compensazione edificatoria. Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle aree di riqualificazione e riconversione urbana con vocazione per le attività terziarie, è ammessa altresì l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004 anche attraverso la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della medesima L.R. 11/2004.

Prescrizioni

Trattandosi di aree a prevalente destinazione commerciale, gli interventi di trasformazione dovranno essere supportati da una positiva valutazione dell'impatto sulla viabilità, e saranno assoggettati a specifiche indicazioni relativamente alle misure di mitigazione. Gli interventi di trasformazione interessanti aree produttive dismesse da destinare a funzioni terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

Articolo 22 - OPERE INCONGRUE

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 conferma l'individuazione delle attività in zona impropria da bloccare e trasferire (opere incongrue) contenuta nel P.R.G.

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

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

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

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

Direttive

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

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

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

Prescrizioni

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

Articolo 23 - ELEMENTI DI DEGRADO

Il P.A.T. nella Tavola 4 individua gli elementi che vengono ritenuti detrattori del paesaggio urbano, degli spazi aperti e del territorio agricolo.

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

- localizzazione in contrasto con il contesto urbano e/o territoriale;
- riduzione della qualità architettonica e paesaggistica;
- destinazioni d'uso in contrasto con l'ambito urbano o agricolo.

Direttive

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

A titolo compensativo per la rimozione, la sostituzione o la riqualificazione di tali opere ed ambiti, il Piano degli Interventi potrà prevedere l'utilizzo del

credito edilizio che andrà calibrato di volta in volta a seconda della tipologia di intervento che si andrà ad attuare.

Per quanto riguarda gli eventuali allevamenti intensivi all'esterno del perimetro di urbanizzazione consolidata ancora in attività, individuati come elementi di degrado, il P.A.T. vincola rinnovi di titoli abilitativi alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale che nel P.I. troveranno specifiche modalità d'attuazione.

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

Prescrizioni

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

Articolo 24 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

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

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

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

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

Direttive

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

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

- a. privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati;
- b. riprendano i criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, alla conformazione del terreno, all'esposizione;
- c. rispettino preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

Prescrizioni

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

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

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

La perequazione urbanistica non si applica nelle aree urbane consolidate, per le quali il P.A.T. prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica.

P.I., P.U.A., comparto urbanistico e gli atti di programmazione negoziata, attuano la perequazione, secondo quanto previsto all'articolo 35 della legge regionale n.11/2004.

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

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

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

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

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

L'attuazione dei P.U.A. dovrà contribuire ad incrementare la dotazione di aree verdi fruibili, secondo le linee progettuali che il P.I. svilupperà mediante specifico Piano del Verde comunale.

Articolo 25 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA

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

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

Direttive

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

L'attuazione dei P.U.A. dovrà contribuire ad incrementare la dotazione di aree verdi fruibili, secondo le linee progettuali che il P.I. svilupperà mediante specifico Piano del Verde comunale.

V B – VALORI E TUTELE

Articolo 26 - VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE

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

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

D0627000 - Villa Pampanini

D0638000 - Casa Ongaro

D0330000 - Villa Malvolti

D0328000 - Villa Liccer

D0329000 - Villa Sanfiori

D4291000 - Villa Cadorin, Soldi

Il P.A.T. persegue la salvaguardia e valorizzazione, degli immobili catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete e degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, attraverso previsioni finalizzate a mantenere l'integrità di questi beni e salvaguardare e valorizzare i relativi contesti figurativo nei quali sono inseriti.

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

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

Prescrizioni

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

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

Articolo 27 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE

Il Piano di Assetto del Territorio individua in Tavola 4.2 gli ambiti posti tra il territorio aperto e le aree urbanizzate, da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la interconnessione tra i diversi sistemi insediativo, paesistico e ambientale.

Indirizzi

La strategia va a favorire la ricucitura del margine "sfrangiato" del tessuto urbanizzato, con modalità di intervento che saranno definite dal Piano degli Interventi, avendo riguardo alla tutela della morfologia e consistenza della parte costruita nei confronti dello spazio aperto, nonché al mantenimento dei coni visuali liberi verso le zone rurali: sarà favorita la formazione di zone cuscinetto, con aree verdi accessibili al pubblico (orti urbani, quinte arboree e fasce tampone, ecc), la densificazione del tessuto urbano esistente e

l'eliminazione di detrattori e di opere incongrue (attraverso il credito edilizio e/o la riconversione), la diversificazione delle attività agroproduttive, la creazione di aree verdi nelle zone a maggior frammentazione, la tutela dei varchi e dei corridoi di connessione.

Direttive

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

Il P.I. fissa gli interventi edilizi ammessi, il tipo di compensazione richiesto, le aree da cedere ad uso pubblico, le tipologie di opere a verde da realizzare nell'intorno secondo le indicazioni del Piano del Verde.

Prescrizioni

L'edificazione di nuovi fabbricati, ancorché ammessa, dovrà essere relazionata a preesistenze insediative od a progetti che rivestano un pubblico interesse e permettano di rendere fruibili nuove aree al pubblico. In ogni caso gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati contestualmente a idonee misure di compensazione, quali: formazione di siepi, alberature e prato stabile, boschetti, riqualificazione delle sponde fluviali, secondo uno specifico progetto di sistemazione a verde; realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per il collegamento dei centri abitati con i parchi.

TITOLO VI EDIFICABILITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 28 – TUTELA E TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE

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

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- agli insediamenti abitativi rurali.

Direttive

Nelle more di approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle aree ricomprese all'interno del limite fisico della nuova edificazione che nel vigente PRG sono classificate in zona agricola, sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona ai sensi della vigente legge regionale.

Prescrizioni

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

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale delle realtà fondamentali o ritenute di particolare interesse;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal P.A.T. - P.A.T.I.;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a progettazione unitaria.
- i manufatti privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004 e dall'art. 33 delle norme del P.A.T.
- gli interventi di mitigazione ed incremento della vegetazione, secondo le indicazioni del Piano del Verde.

Articolo 29 – INDIRIZZI SULLE NUOVE EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA

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

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

Direttive

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

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

Nuovi edifici residenziali

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

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle zone agricole devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le strutture rustiche, anche non adiacenti, appartenenti al fondo, comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Negli ampliamenti le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento

Nuove strutture agricolo – produttive

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

TITOLO VII STRUMENTI PER UN SVILUPPO SOSTENIBILE

Articolo 30 - DEFINIZIONI E CRITERI GENERALI PER L'ADOZIONE DI PROCEDIMENTI DI TIPO PEREQUATIVO

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

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

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

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

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

Articolo 31 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E AREE DI TRASFORMAZIONE

Tutte le aree di trasformazione urbanistica contemplate nel sopra citato art. 32 comma 2 dovranno essere assoggettate a meccanismi di perequazione urbanistica. L'Amministrazione Comunale potrà individuare nel P.I. ulteriori ambiti da assoggettare a perequazione.

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

A ciascuna area di trasformazione interessata da meccanismi di perequazione urbanistica, individuata con apposita numerazione negli elaborati grafici del P.A.T. , è dedicata una scheda progettuale nella quale sono individuati:

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

Direttive

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

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

- l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut);
- lo schema metaprogettuale regolante l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altra destinazione privata, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

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

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

La Superficie territoriale St di ogni area di trasformazione viene divisa in Superficie di posizionamento dell'edificazione (Spe) e Superficie pubblica (Sp). Per Superficie edificabile Spe si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale e gli standard primari destinati a verde e parcheggio.

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

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

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

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

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

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

Articolo 32 - PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

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

Il P.I. individua gli ambiti della riqualificazione mediante Programmi Integrati adottando una specifica perimetrazione e numerazione e specificherà modalità operative, dimensioni e parametri da rispettare nell'attuazione degli interventi.

La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

- a. il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b. il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;

- c. il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- d. una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

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

Articolo 33- COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI

Per compensazione urbanistica si intende l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

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

Direttive per l'applicazione della compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, oppure su parte dell'area oggetto di vincolo non necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

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

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

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

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

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

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

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

Direttive per l'applicazione dei crediti edilizi

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

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

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

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

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

Articolo 34 - MISURE DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE

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

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

Direttive

Le misure di incentivazione saranno specificate in sede di formazione del P.I. e fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.A.T. Qualora la misura di incentivazione si specifichi in incrementi volumetrici o in incrementi di superficie di pavimento o in incrementi di superficie coperta, essa si sommerà agli indici e ai parametri urbanistici che il P.I. definirà per ciascun A.T.O. e sua Area di Trasformazione, fermo restando che il conseguente aumento di volume o di superficie lorda di pavimento o di superficie coperta è soggetto alla verifica di congruità sui servizi pubblici di cui alle normative di ciascun A.T.O. o Ambito di Trasformazione.

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

Bioedilizia

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

Pertanto il P.I. specificherà, attraverso l'adozione di un protocollo ufficiale e scientificamente attendibile, il sistema di valutazione indirizzato alla stima, in fase di progetto, del livello di qualità ambientale degli edifici, misurandone la prestazione rispetto alle seguenti aree di valutazione e criteri di verifica, con particolare riguardo alle norme contenute nel D.Lgs. 192/2005 e succ. mod. ed integrazioni, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia:

1. Area di valutazione del Consumo di risorse

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

2. Area di valutazione dei carichi ambientali

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

Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza

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

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

Le modalità di definizione dell'intervento di valorizzazione delle corti, cortili e aree di pertinenza saranno ulteriormente dettagliate e specificata in sede di formazione del P.I.

Riqualificazione e riordino degli accessi lungo strada

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

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

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

Articolo 35 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)

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

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

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

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

Direttive

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

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

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

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

Prescrizioni

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

Gli accordi subordinati alla procedura prevista dall'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, riscontrano efficacia a seguito della conferma delle loro previsioni urbanistiche nel P.A.T. approvato nonché, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordo, nel P.I. approvato secondo la procedura di cui ai commi 2,3,4,5 e 6 dell'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004 (vedi fascicolo "Accordi tra soggetti pubblici e privati art. 6 L.R. 11/04").

La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel P.A.T. assumono contenuti ed effetti propri dei medesimo e pertanto non sono conformativi dello jus aedificandi. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento strutturale ha un significato di carattere ricognitivo.

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

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

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

TITOLO VIII SALVAGUARDIA

Articolo 36 - ATTUAZIONE DEL P.A.T.

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

Come previsto dalla normativa vigente il P.I. dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T. conformemente a quanto contenuto nell'allegato A.

Articolo 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

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

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

- Compatibilità: quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.
- Contrasto: quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di piano. Fino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma1 art. 3 DPR 380/2001.

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

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

Articolo 38 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/04, dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni. Il

periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni.

Articolo 39 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.

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

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

- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportano automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- limitate variazioni al dimensionamento degli A.T.O. nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T. e dei limiti fisici alla nuova edificazione, sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
- la trasposizione tra A.T.O. della capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- modifiche all'allegato relativo alle norme idrauliche;
- modifiche di carattere meramente operativo.

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

1. nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
2. sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da “invarianti” e le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4 del P.A.T.;
3. possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” e all’“edificazione diffusa” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

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

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

Articolo 40 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA VAS

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE e della DGRV n. 3262 del 24 ottobre 2006, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

Con scadenza periodica variabile dai tre ai cinque anni, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione. La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T..

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004 ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento agli indicatori di sostenibilità individuati e precisamente:

Il piano di monitoraggio consiste nella misurazione periodica dei seguenti indicatori, ciascuno dei quali dovrà essere rilevato con la seguente frequenza:

A) Indicatori di stato: concentrazione polveri sottili (ogni tre anni); stazioni di telefonia mobile (ogni tre anni); elettrodotti ad alta tensione (ogni tre anni); stato chimico delle acque sotterranee (ogni tre anni); superficie territoriale inclusa nelle aree vulnerabili da nitrati (ogni tre anni); stato ecologico dei corsi d'acqua (ogni tre anni); densità popolazione (ogni tre anni); superficie agricola utilizzata (ogni tre anni); incidenza aree protette (ogni tre anni); specie di avifauna protette (ogni cinque anni).

B) Indicatori di performance: superficie aree verdi fruibili (ogni tre anni); popolazione servita da fognatura (ogni tre anni); qualità del paesaggio rurale (ogni tre anni); indice di incidentalità (ogni tre anni)

C) Indicatori di attuazione del P.A.T.I.: rete ecologica comunale (ogni tre anni); indice di mobilità lenta (ogni tre anni); trasformazione SAU (ogni tre anni).

Articolo 41 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.C.P. ADOTTATO

Le previsioni del P.T.C.P. adottato dalla Provincia di Treviso in data 30 giugno 2008 n. 25/66401/2008, comportano per il P.A.T. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Articolo 42 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C. ADOTTATO

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

Articolo 43 – RAPPORTI CON IL PATI

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

Articolo 44 – MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

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