

**COMUNE di PREGANZIOL**  
**PIANO D'ASSETTO DEL TERRITORIO**

**NORME TECNICHE**

**Approvate con D.G.P. n. 175 del 27.06.11**

**L'Amministrazione Comunale**

*Il Sindaco*

Arch. Sergio Marton

*L'Assessore alla Pianificazione Territoriale*

Ing. Simone Tronchin

*Il Responsabile del Settore*

Geom. Lucio Baldassa

*Segretario Comunale*

Dott.ssa Ilaria Piattelli

**I Progettisti incaricati**

Arch. Sergio Dinale

Arch. Paola Rigonat Hugues

Arch. Enrico Robazza

Arch. Alessia Semenzato

Studio D:RH Dinale - Rigonat Hugues architetti e associati

Via Temanza 1, 30174 Mestre Venezia

Tel. 041 959850 Fax 041 5067610

e-mail: studio@drhassociati.com

www.drhassociati.com

**Consulenti:**

per gli aspetti geologici: Geol. Eros Tomio

per gli aspetti naturalistici: dott.ri Nat. Giuseppe Oriolo e Cristiano Francescato

## Introduzione

Le norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio di Preganziol sono suddivise in tre parti corrispondenti a tre successivi titoli.

Ciascun titolo svolge una propria specifica funzione.

Il **Titolo I** contiene disposizioni di carattere generale.

Le norme sono finalizzate a regolare aspetti del governo del territorio che discendono da considerazioni di carattere generale e strutturale e che necessitano di un confronto con le disposizioni derivanti da legislazione e strumentazione sovralocale o di settore.

Le norme di questo Titolo sono quelle che più necessitano di un confronto con gli enti sovra-ordinati dai quali discendono vincoli, prescrizioni, indicazioni operative e costituiscono quindi elemento di raccordo tra le disposizioni del Piano di Assetto del Territorio con le disposizioni sovralocali.

Il Titolo I contiene inoltre norme e disposizioni che disciplinano gli aspetti ambientali.

Da questo punto di vista le norme del Titolo I si raccordano con il Quadro Conoscitivo e con il Rapporto Ambientale.

Il **Titolo II** contiene disposizioni di carattere specifico e indirizzate al successivo Piano degli Interventi.

Le norme di questo titolo permettono di trasferire le considerazioni di carattere generale che sono state individuate nel Piano di Assetto del Territorio al successivo Piano degli Interventi.

Questo Titolo delle Norme Tecniche costituisce quindi elemento di raccordo tra le disposizioni del Piano di Assetto del Territorio e le successive disposizioni del Piano degli Interventi.

Il **Titolo III** contiene le norme transitorie

Le norme di questo titolo definiscono le modalità di transizione tra il Piano Regolatore vigente, il Piano di Assetto del Territorio e il successivo Piano degli Interventi. Inoltre esso individua le salvaguardie da adottare nei confronti delle disposizioni del Piano di Assetto del Territorio.

Questo Titolo delle Norme Tecniche costituisce quindi elemento di raccordo tra il Piano di Assetto del territorio e le norme di attuazioni del vigente Piano Regolatore Generale.

## Indice

### Titolo I Disposizioni generali

#### Capo 1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano di Assetto del Territorio

*Art. 1 - Finalità del Piano di Assetto del Territorio e delle Norme Tecniche*

*Art. 2 - Elaborati del Piano di Assetto del Territorio*

*Art. 3 - Efficacia del Piano di Assetto del Territorio*

#### Capo 2. Perequazione urbanistica, crediti edilizi, plafond, misure di incentivazione

*Art. 4 - Perequazione urbanistica*

*Art. 5 - Credito edilizio*

*Art. 6 - Misure di incentivazione*

*Art. 7 - Compensazione urbanistica*

*Art. 7bis - Compensazioni e mitigazioni ambientali*

*Art. 8 - Programmazione negoziata*

#### Capo 3. Vincoli e tutele

*Art.9 - Vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004*

*Art.10 - Vincolo paesaggistico del Terraglio D.Lgs. 42/2004*

*Art. 10bis - Vincolo Paesaggistico - Parco di Villa Albrizzi- Franchetti*

*Art.11- Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua ex D.Lgs. 42/2004*

*Art.12 - Vincolo sismico*

*Art.13 - Aree a rischio idraulico del Piano d'Assetto Idrogeologico - PAI*

*Art.14 - Idrografia - Fasce di rispetto*

*Art.15 - Ex discarica di rifiuti speciali in località Borgoverde*

*Art.16 - Depuratore*

*Art.17 - Vincoli relativi a risorse idropotabili - Pozzi e fasce di rispetto*

*Art.18 - Viabilità - Fasce di rispetto*

*Art.19 - Ferrovia e stazioni - Fasce di rispetto*

*Art.20- Inquinamento acustico derivante dalle infrastrutture stradali e ferroviarie- fasce di tutela*

*Art.21 - Elettrodotti - Fasce di rispetto*

*Art.22 - Metanodotti e fasce di rispetto*

*Art.23 - Cimiteri - Fasce di rispetto*

*Art.24 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico*

*Art. 24bis - Inquinamento da Radon*

#### Capo 4. Invarianti

*Art.25 - Invarianti di natura paesaggistica*

*Art.26 - Invarianti di natura ambientale*

*Art.27 - Invarianti di natura storico-culturale*

*Art.28 - Invarianti di natura agricolo- produttiva*

#### Capo 5. Fragilità

*Art. 29- Compatibilità geologica*

- Art. 30- Aree soggette a dissesto idrogeologico*
- Art. 31- Aree agricole strutturalmente deboli*
- Art. 32- Aree agro-ambientalmente fragili*
- Art. 33- Corsi d'acqua principali e secondari*

## **Titolo II Disposizioni specifiche**

### **Capo 1. Disposizioni generali per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**

- Art. 34- Ambito Territoriale Omogeneo 1 del Terraglio ossia dell'accoglienza*
- Art. 35- Ambito Territoriale Omogeneo 2 residenziale consolidato ossia del rafforzamento dei nuclei frazionari*
- Art. 36 - Ambito Territoriale Omogeneo 3 delle aree produttive ossia la definizione dell'accesso da est*
- Art. 37- Ambito Territoriale Omogeneo 4 agricolo ossia della rete ecologica e del paesaggio agrario*
- Art. 38 -Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile*

### **Capo 2. Azioni strategiche del consolidato**

- Art. 39 - Urbanizzazione consolidata*
- Art. 40 - Edificazione diffusa*
- Art. 41- Ammortizzazione del passante*
- Art. 42 - Ambito delle attrezzature di interesse comune del consolidato*

### **Capo 3. Azioni strategiche della trasformazione**

- Art. 43 - Ambiti di trasformazione: obiettivi generali*
- Art. 44 - Ambiti di trasformazione*
- Art. 45 - Bosco di Preganziol*
- Art. 46 - Aree di riqualificazione urbana e paesaggistica*
- Art. 47 - Ambito delle attrezzature di interesse comune in progetto*
- Art. 48 - Ambito per attrezzature e funzioni di carattere extralocale*
- Art. 49 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo*
- Art. 50 - Limiti fisici all'edificazione*

### **Capo 4. Azioni strategiche dei valori e delle tutele**

- Art. 51- Ville storiche e parchi*
- Art. 52 - Zone agricole di conservazione*
- Art. 53 - Corridoio di connessione, fasce tampone e varchi della rete ecologica provinciale*
- Art. 54 - Corridoi di connessione locale*

### **Capo 5. Azioni strategiche della rete relazionale**

- Art. 55 - Viabilità di connessione territoriale*
- Art. 56 - Viabilità e rete di distribuzione locale da riqualificare*
- Art. 57 - Viabilità di progetto*
- Art. 58 - Linea ferroviaria e stazioni previste dal S.F.M.R.*
- Art. 59 - Piste ciclabili e percorso ciclo-naturalistico "Il Sambuco"*

**Capo 6. Valutazione Ambientale Strategica**

*Art. 60 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS*

**Titolo III Disposizioni transitorie**

*Art. 61 - Entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio*

*Art. 62 - Norme vigenti e norme abrogate*

*Art. 63 - Misure di salvaguardia*

**Allegato: dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio**

## **Titolo I - Disposizioni generali**

## **Titolo I - Capo 1.**

### **Finalità, contenuti, efficacia del Piano di Assetto del Territorio**

#### ***Art. 1 - Finalità del Piano di Assetto del Territorio e delle Norme Tecniche***

1. Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Preganziol, in attuazione della L.R. 11/2004, ha come finalità la salvaguardia e la tutela del territorio che si attua anche mediante interventi di riqualificazione urbana e territoriale, finalizzati a promuovere e valorizzare i suoi principali elementi patrimoniali.

2. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e dei Piani di carattere sovraordinato (regionale, provinciale e di settore), e in accordo con gli obiettivi del Documento Preliminare approvato dalla Giunta Comunale, il P.A.T. detta regole di applicazione per le trasformazioni del suolo, dell'edificato consolidato, delle infrastrutture e dell'ambiente naturale. Il P.A.T. detta regole e limiti cui devono attenersi i Piani di Intervento (P.I.) di attuazione dello stesso; in particolare i P.I., svolte le opportune verifiche e riscontri, determineranno la capacità edificatoria realizzabile, in modo che siano garantiti i limiti di cui all'allegato "Dimensionamento del Piano d'Assetto del Territorio", con particolare attenzione a quelli riguardanti il carico insediativo residenziale.

#### ***Art. 2 - Elaborati del Piano di Assetto del Territorio***

1. Il Piano di Assetto del Territorio è composto di elaborati aventi natura prescrittiva ossia indirizzati ad orientare le modalità di trasformazione del territorio e da elaborati di natura illustrativa ossia indirizzati a mostrare come le scelte sono state formulate

2. Sono elaborati aventi natura prescrittivi in relazione ai contenuti di cui all'articolo 1:

- le Norme Tecniche;
- la tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", scala 1:10.000;
- la tavola "T2 - Carta della Invarianti", scala 1:10.000;
- la tavola "T3 - Carta delle Fragilità", scala 1:10.000;
- la tavola "T4 - Carta della Trasformabilità", scala 1:10.000

3. Sono elaborati aventi natura illustrativa e argomentativi delle scelte del Piano di Assetto del Territorio:

- la banca dati alfa numerica e vettoriale costituente il Quadro Conoscitivo,
- la Relazione Illustrativa Generale
- l' allegato alla relazione "All. 1 - Carta della compatibilità tra il PAT e il PRG"
- l' allegato alla relazione "All. 2 - Carta delle zone E del PRG vigente con caratteristiche SAU"
- il Rapporto Ambientale redatto ai fini della Valutazione Ambientale Strategica;

#### ***Art. 3 - Efficacia e attuazione del Piano di Assetto del Territorio***

1. Il Piano di Assetto del Territorio è redatto su base decennale e ha validità a tempo indeterminato.

2. Il PAT si attua attraverso successivi Piani degli Interventi (P.I.) che devono essere coerenti con le specifiche azioni della trasformazione individuate nella tav. 4- Carta della Trasformabilità" e disciplinati dalle presenti NTA.

3. Con l'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore vigente assume valore ed efficacia di Piano degli Interventi, per quanto riguarda le disposizioni relative alle diverse zone omogenee e per quanto compatibile e non in contrasto con il Piano di Assetto del Territorio.

4. I piani e i regolamenti di settore dovranno essere redatti nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del Piano di Assetto del Territorio.

## **Titolo I - Capo 2.**

### **Perequazione urbanistica, crediti edilizi, misure di incentivazione**

#### **Art. 4 - Perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

2. Il Piano di Assetto del Territorio individua e perimetra le aree di trasformazione, i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

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

4. La perequazione urbanistica si attua mediante atti di pianificazione attuativa e programmazione urbanistica, anche negoziata, definiti dalla L.R. 11/2004, i quali disciplinano le aree e gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, definendo 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 dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

5. Il Piano degli Interventi definirà per ciascun ambito di trasformazione di cui all'art. 46:

- i parametri dimensionali, fermi restando i limiti di dimensionamento inseriti nell'Allegato "Il Dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio" delle presenti Norme Tecniche;
- l'indice di utilizzazione territoriale assegnato alle aree comprese entro il perimetro
- le modalità di perequazione attribuite a tutte le proprietà dell'area effettivamente trasformabile e che concorrono pro-quota agli oneri conseguenti
- le modalità di trasferimento al Comune di quota parte, non inferiore al 50%, della valorizzazione economica conseguente agli interventi sull'area, determinate con riferimento alle condizioni di fatto e di diritto degli immobili, che si concretizzerà mediante:
  - o cessione di immobili
  - o realizzazione di opere o loro monetizzazione.
- lo schema progettuale dell'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altra destinazione, la rete viaria principale e gli spazi per servizi e strutture pubbliche
- la scheda normativa, finalizzata ad indirizzare la pianificazione urbanistica attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

#### **Art. 5 - Credito edilizio**

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Esso si forma mediante il riconoscimento di una quantità di volumetria o di superficie coperta o di superficie lorda di pavimento ai soggetti che si fanno carico degli interventi e cessioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi elencati al successivo comma 2)

2. Il P.A.T., mediante l'istituto del credito edilizio, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) eliminazione di opere incongrue, contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", scala 1:10.000 e nei successivi capi 3, 4, e 5, del Titolo I delle presenti Norme Tecniche;
- b) promuovere un'elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, di cui al successivo articolo 6 delle presenti Norme Tecniche;
- c) realizzazione di opere di miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale, come ad esempio:
  - arredo urbano
  - parchi e aree boscate
  - piste ciclabili
  - attuazione della rete ecologica e simili
  - interventi che incrementano la Superficie Agricola Utilizzata
  - realizzazione di aree per opere di compensazione ambientale
- d) realizzazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio sistemazione ed allargamento di incroci stradali, completamento di tratti stradali, ecc.
- e) compensazioni urbanistiche di cui al successivo articolo 7 delle presenti Norme Tecniche;

3. Il Piano degli Interventi individua e disciplina gli ambiti in cui è possibile utilizzare il credito edilizio, con le seguenti modalità:

- negli ambiti inclusi nelle Aree di Trasformazione il Piano degli Interventi indicherà la quantità di aree e la capacità edificatoria da destinare ai crediti edilizi
- negli ambiti non inclusi nelle Aree di Trasformazione, verrà individuato un credito edilizio consistente in una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella di base;

4. Per ogni ambito di credito edilizio, come sopra individuato, dovrà essere predisposta una Scheda Normativa che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del Piano degli Interventi;
- b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- c) l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire tenendo conto:
  - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - dell'eventuale microzona catastale di appartenenza;
  - della vetustà e dello stato di conservazione;
  - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile
  - della destinazione urbanistica e del contesto ove sarà fatto sviluppare il credito edilizio.
- d) gli strumenti amministrativi d'attuazione del credito edilizio (permesso di costruire convenzionato, comparto urbanistico, piano urbanistico attuativo, accordo pubblico - privato, accordo di programma)

5. Gli ambiti e gli immobili che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

6. I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro e, nel caso di commercializzazione, nei relativi atti dovranno essere riportati:

- i dati del titolare del credito;
- le quantità di riferimento del credito;
- i dati delle Z.T.O. dove possono essere spesi;
- i termini temporali entro cui possono essere spesi;
- ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguardi.

**Art. 6 - Misure di incentivazione**

1. Il Piano di Assetto del Territorio promuove un insieme di misure di incentivazione, finalizzate ad un'elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale degli spazi privati e pubblici, che assumono la forma giuridica del credito edilizio di cui al precedente art.5 e/o della riduzione o esonero del contributo di costruzione dovuto.

2. In funzione dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei e delle diverse azioni progettuali, sono individuate misure di incentivazione a cui l'operatore può accedere qualora:

- applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia
- proponga interventi di riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici e di riqualificazione e riordino degli immobili esistenti basati sulla qualità architettonica
- proponga la riqualificazione e riordino degli edifici lungo strada
- intenda procedere all'estensione degli elementi naturali
- proponga la cessione di aree e/o l'esecuzione di opere pubbliche

3. Ai fini dell'applicabilità degli incentivi di cui precedente comma valgono le definizioni di seguito riportate:

- a) bioedilizia: si intende l'intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che minimizzi il nuovo carico urbanistico introdotto compensandolo con interventi di riduzione dei consumi e rigenerazione delle risorse privilegiando l'utilizzo di prodotti e componenti eco-compatibili e di lunga durata, lo sfruttamento dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria e per la produzione di energia elettrica e meccanismi di tutela e risparmio della risorsa acqua, secondo i principi di cui all'allegato "GG" del PTCP;
- b) valorizzazione delle aree di pertinenza degli immobili: 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.
- c) riqualificazione e riordino degli immobili esistenti: consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento rivolta alla successiva rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.
- d) riqualificazione e riordino degli edifici lungo strada: consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie lungo gli assi stradali, con l'obiettivo di procedere all'individuazione di misure di riordino degli accessi privati lungo strada, al loro accorpamento o all'individuazione di modalità di accesso alternative che portino ad un effettivo miglioramento delle condizioni di utilizzo delle strade.
- e) estensione degli elementi naturali nelle aree ricadenti nel territorio extraurbano: consiste nell'estendere le tecniche di valorizzazione ambientale con interventi mirati e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. Gli interventi
- f) devono coinvolgere prioritariamente le aree del Bosco di Preganziol.  
L'intervento deve riguardare le seguenti casistiche:
  - creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;
  - ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
  - creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
  - realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
  - caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- g) estensione degli elementi naturali nelle aree ricadenti nel territorio urbano: consiste nella fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 mq di superficie lorda di pavimento derivante dall'incentivo

- h) cessione di aree e/o l'esecuzione di opere pubbliche: la cessione gratuita di aree al fine di destinarle ad utilizzi pubblici, con l'eventuale esecuzione anche d'opere d'urbanizzazione e d'arredo urbano

### **Art. 7 - Compensazione urbanistica**

1. Per compensazione urbanistica si intende l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o dichiarati di pubblica utilità, 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.

2. 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 disposizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

3. Il Piano degli Interventi individua e disciplina la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative con le seguenti modalità:

- negli ambiti inclusi nelle Aree di Trasformazione, il Piano degli Interventi individuerà la quota di edificabilità da destinare a finalità compensative
- negli ambiti non inclusi nelle Aree di Trasformazione, verrà stabilita una capacità edificatoria aggiuntiva

4. Per ogni ambito di compensazione urbanistica come sopra individuato, dovrà essere predisposta una Scheda Normativa che definisca:

- la localizzazione dell'intervento
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- l'entità della compensazione da attribuire agli immobili da demolire
- gli strumenti amministrativi d'attuazione della compensazione (permesso di costruire convenzionato, comparto urbanistico, piano urbanistico attuativo, accordo pubblico - privato, accordo di programma)

### **Art. 7bis - Compensazioni e mitigazioni ambientali**

1. Per compensazione e mitigazione ambientale si intende l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene garantita un'adeguata forma di incentivazione del ripristino ambientale come risposta a criticità territoriali.

Il PI, in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, dettaglierà e definirà gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le discontinuità/interruzioni rilevate sul territorio;

Di seguito si riporta la sintesi delle criticità rilevata dalla VAS e le opere di mitigazione e compensazione ambientale previste dal PAT, con i relativi articoli normativi che le disciplineranno.

MATRICE	CRITICITA'	Mitigazione/compensazione	Art. NTA
Aria	Inquinamento dovuto a traffico veicolare	Bosco di Preganziol Ammortizzazione del	45 41

PAT-NORME TECNICHE

		Passante Corridoio di connessione locale	54
Suolo	Non sono presenti particolari criticità oltre ai vincoli evidenziati dal P.A.I. e dal Piano delle Acque		13 14 33 37
Acqua	Decremento della qualità a valle del depuratore comunale (via Schiavonia Nuova)	Ammortizzazione del Passante	41
	Parte del Comune non è servita da fognature nere	Accordo AATO Allegato 1	
Biodiversità	Scarso grado di biodiversità per buona parte dovuto alla semplificazione degli ambienti	Bosco di Preganziol Corridoio di connessione locale	45 54
Produzione primaria e allevamenti	Non sono presenti particolari criticità		
Energia	Mancanza PEC	Incentivi edilizi per la produzione di energia attraverso utilizzo fonti rinnovabili	6
Rifiuti	Non sono presenti particolari criticità		
Salute umana (Inquinamento elettromagnetico)	7.3% delle abitazioni superano il livello di riferimento per il gas Radon (200 Bq/m <sup>3</sup> )	Non si prevedono revisioni in ampliamento del perimetro del consolidato negli ambiti esposti	
Inquinamento acustico	Inquinamento dovuto a traffico veicolare	Bosco di Preganziol Ammortizzazione del Passante Corridoio di connessione locale	45 41 54
Inquinamento luminoso	Mancanza di dati puntuali	Si rimanda al PI per l'adeguamento alla LR 22/1997 (ora sostituita dalla LR 17/09)	Verrà inserito nelle norme del PI

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

**Art. 8 - Programmazione negoziata**

1. Il Comune nella formazione dei Piani degli Interventi conforma, secondo quanto previsto dall'Art. 6 della L.R. 11/2004, la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal Piano degli Interventi stesso.

## Titolo I - Capo 3. Vincoli

### **Art. 9 - Vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento agli immobili vincolati dai provvedimenti di seguito elencati ed individuati nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

1. chiesa di San Trovaso: vincolo ex lege n.364/1909 notificato alla Parrocchia di San Trovaso il 22.6.1923
2. oratorio delle Grazie: vincolo ex lege n.364/1909 notificato il 3.4.1925
3. antica vera da pozzo in stile bizantino a Sambughè: : vincolo ex lege n.364/1909 notificato alla Parrocchia di Sambughè il 17.4.1925
4. villa Colombina del XVIII secolo (via Terraglio a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 18.7.1960
5. edificio del XVII - XVIII sec. - Il Palazzon (via Caduti nel Lager 1943-45): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 13/12/1960
6. villa Taverna del XVIII sec. già Villa Palazzi (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 13/9/1961
7. villa Marcello della fine del XVIII sec. (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 17.10.1962
8. villa Marcello del Majno del XVIII sec. (via Schiavonia): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 20.1.1964
9. villa Albrizzi - Franchetti del XVIII sec. (via Terraglio in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 14.6.1965
10. villa Tasso del XVIII sec. (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 16.1.1967
11. villa Spandri - XVIII sec. (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 18.11.1967
12. villa settecentista (via Berto in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 22.4.1968)
13. villa Zaro (via Baratta Vecchia): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 4.6.1968
14. villa Rietti - Rota ora Park Villa Napoleon del XIX sec. (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 8.6.1968
15. villa Marchesi (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 9.3.1999

#### *Disposizioni generali*

Gli interventi sugli immobili sopra elencati devono rispettare le disposizioni e procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### *Indicazioni operative per i Piani degli Interventi*

Il Piano degli interventi dovrà:

- individuare, per gli edifici vincolati posti all'esterno dei centri abitati, gli interventi consentiti nelle aree limitrofe agli immobili medesimi e modalità di realizzazione
- aggiornare le aree vincolate a seguito di modifiche normative di livello superiore e con la variazione dell'elenco degli immobili vincolati
- disciplinare, nelle aree in prossimità degli immobili di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili ed aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

**Art. 10 - Vincolo paesaggistico del Terraglio D.Lgs. 42/2004**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla S.S. 13 Pontebbana detta "Il Terraglio", ed agli immobili ed aree contigue, sottoposte con D.M. Pubblica Istruzione 24.1.1967 al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione individuata alla tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

**Disposizioni generali**

Gli interventi sugli immobili devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- dalla L.R. 31.10.1994, n.63
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt.135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico come sopra delimitate non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti

**Indicazioni operative per i Piani degli Interventi**

Il Piani degli Interventi dovrà:

- individuare gli interventi di demolizione relativi a opere incongrue, a elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana che determineranno un credito edilizio ex art.36 della L.R. 11/2004 e ss.mm. e ii.;
- determinare gli interventi ammessi negli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti, con l'obiettivo di ridurre l'impatto paesaggistico;
- aggiornare le aree vincolate a seguito di modifiche normative di livello superiore e con la variazione dell'elenco degli immobili vincolati;
- disciplinare la segnaletica pubblicitaria ed i segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori paesaggistici degli immobili ed aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo;
- dettare norme di tutela rivolte al mantenimento del profilo del terreno, alla conservazione degli elementi e dei segni visibili della struttura storica.
- provvedere alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

**Art. 10bis - Vincolo Paesaggistico - Parco di Villa Albrizzi- Franchetti**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla Bellezza Individua del Parco di villa Albrizzi Franchetti, individuata alla tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

**Disposizioni generali**

Gli interventi sulle aree devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dall'art.136, lett. a) e b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ( DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. )
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt.135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004

**Art. 11- Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua ex D.Lgs. 42/2004**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento ai canali, individuati con D.C.R. del Veneto n. 104 del 6.6.1986 e n.940 del 28.6.1994 e di seguito elencati, che sono sottoposti al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione individuata alla tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

- Dosson
- Bigonzo
- Serva
- Zermanson.

### *Disposizioni generali*

Gli interventi sulle aree sopra individuate devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- dalla L.R. 31.10.1994, n.63
- dai Piani Paesaggistici previsti dagli artt.135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.

### *Indicazioni operative per i Piani degli Interventi*

I Piani degli Interventi dovranno:

- individuare gli interventi di demolizione relativi a opere incongrue, a elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana che determineranno un credito edilizio ex art.36 della L.R. 11/2004.
- aggiornare le aree vincolate a seguito di modifiche normative di livello superiore e con la variazione dell'elenco degli immobili vincolati
- provvedere alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

## **Art. 12 - Vincolo sismico**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano all'intero territorio comunale classificato in zona sismica 3 con D.C.R.V. n. 67 del 03.12.2003, in attuazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica"

### *Disposizioni generali*

S'applicano le norme tecniche di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274 e di cui al D.M. 14.9.2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di demolizione di costruzioni legittime, rispetto alle verifiche tecniche da effettuarsi su edifici e opere strategiche o importanti, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2 dell'OPCM n. 3274/2003, determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004, da sviluppare nel medesimo lotto del fabbricato preesistente.

## **Art. 13 - Aree a rischio idraulico del Piano d'Assetto Idrogeologico - PAI**

Le prescrizioni del presente articolo s'applicano alle aree a rischio idraulico di cui Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livorno, approvato con D.C.R.V. n.48 del 27.6.2007 e riportate sia nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" che nella tavola "T3: Carta delle fragilità"

### *Disposizioni generali*

Per le suddette aree valgono le norme del succitato PAI nonché le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Verifica di compatibilità idraulica" del PAT e specificatamente:

- 3.1.2 Prescrizioni per gli A.T.O.
- 3.2 Linee guide operative per una nuova gestione del territorio

Disposizioni e normative più vincolanti emanate dagli organi competenti in materia di prevenzione del rischio idraulico e di protezione civile hanno prevalenza rispetto agli atti indicati al precedente comma

### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi provvederà alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

#### **Art.14 - Idrografia - Fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle aree incluse nelle fasce di rispetto individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", riguardanti i canali del demanio regionale e dei consorzi di bonifica.

##### *Disposizioni generali*

Per le suddette aree valgono le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Verifica di compatibilità idraulica" del PAT e specificatamente:

- 3.1.2 Prescrizioni per gli A.T.O.
- 3.2 Linee guide operative per una nuova gestione del territorio

Disposizioni e normative più vincolanti emanate dagli organi competenti in materia di prevenzione del rischio idraulico e di protezione civile hanno prevalenza rispetto agli atti indicati al precedente comma.

##### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi provvederà alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

Il PI in accordo con le autorità preposte al controllo del corso d'acqua, redigerà il "Prontuario delle Buone Pratiche" e determinerà l'ubicazione e la profondità delle fasce di protezione riparia nel rispetto dell'art. 74 del PTCP.

#### **Art. 15 - Ex discarica di rifiuti speciali in località Borgoverde**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla discarica per rifiuti speciali non tossico nocivi, dichiarata chiusa ed in gestione post-operativa con Decreto Dirigenziale della Provincia di Treviso n.606/2007 del 18.9.2007, individuata alla tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

##### *Disposizioni generali*

S'applicano le disposizioni contenute nel Decreto Dirigenziale della Provincia di Treviso n.606/2007 del 18.9.2007, per tutto il periodo di gestione post-operativa.

La riqualificazione paesaggistica deve essere realizzata nel rispetto del progetto approvato con D.G.R.V. n. 1347 del 08/06/2001 e oggetto della successiva convenzione sottoscritta con il Comune di Preganziol in data 9.10.2007, registrata in Atti Privati al n. 664

##### *Indicazioni operative per i Piani degli Interventi*

Individuare un tracciato stradale di uso pubblico di collegamento tra la discarica e la viabilità pubblica.

**Art. 16 - Depuratore**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento al depuratore comunale di via Schiavonia Nuova, la cui esatta posizione e fascia di rispetto è individuata nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

*Disposizioni generali*

Si applicano le disposizioni di cui all'art.49 della L.R. 33/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' prescritta una fascia di rispetto di mt 100,00 circostante l'area, ove non è consentito l'edificazione d'insediamenti residenziali, produttivi e commerciali e la realizzazione di strade ad elevato traffico

*Indicazioni operative per i Piani degli Interventi*

Il Piano degli Interventi potrà stabilire ulteriori accorgimenti (barriere verdi, ecc.), per evitare la diffusione di micro-organismi patogeni o sostanze nocive, anche in considerazione della direzione prevalente dei venti.

Il Piano degli Interventi provvederà alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

**Art. 17 - Vincoli relativi a risorse idropotabili - Pozzi e fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento ai pozzi di prelievo dell'acqua potabile destinata al consumo umano, distribuita dall'acquedotto comunale, gestito dall'Autorità d'Ambito Ottimale "Laguna di Venezia"; i pozzi e relative aree di salvaguardia sono individuati nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

*Disposizioni generali*

In attesa dell'emanazione di specifiche norme da parte della Regione Veneto, nelle aree di salvaguardia dei pozzi, s'applicano le disposizioni di cui all'art.94 del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152.

**Art. 18 - Viabilità - Fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle fasce di rispetto stradale come definite dal Codice dell Strada e relativo Regolamento d'Attuazione e sono individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

*Disposizioni generali*

Le fasce di rispetto sopra individuate sono destinate:

- all'allargamento ed adeguamento delle strade esistenti
- all'esecuzione migliorie dell'infrastruttura stradale quali marciapiedi, piste ciclabili, fermate degli autobus, ecc.;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico
- interventi di arredo urbano
- parcheggi ed altre opere d'urbanizzazione primaria.

Nell'area di rispetto s'applicano le disposizioni contenute nel Codice della Strada e relativo Regolamento d'Attuazione con le seguenti specificazioni:

- nei terreni sopra vincolati non è consentita l'edificazione di fabbricati, ma qualora l'area sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici la stessa è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto
- negli edifici esistenti sono sempre consentiti:

- interventi di cui all' art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni
- la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa;
- ampliamenti degli edifici purché non comportino un avanzamento verso il confine stradale

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli interventi dovrà:

- individuare gli edifici da demolire per interventi di realizzazione di opere completamento e razionalizzazione della rete viaria oltre che di miglioramento della visibilità dell'utente della strada, per i quali è consentita la compensazione urbanistica di cui all'art.37 della L.R. 11/2004
- disciplinare la segnaletica pubblicitaria ed i segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) al fine di contemperare le esigenze dell'utente della strada con la qualità urbana ed il paesaggio rurale
- individuare i criteri per l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, tenendo conto anche degli altri vincoli individuati nel P.A.T.
- consentire all'interno delle fasce di rispetto stradali la realizzazione di fermate per i mezzi pubblici, parcheggi a raso, aree di sosta, lamine fonoassorbenti e alberature;
- aggiornare le fasce di rispetto stradale a seguito dell'introduzione di nuove normative, la realizzazione di nuove strade e la modifica di categoria di quelle esistenti;

Inoltre il Piano degli Interventi potrà:

- definire eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento,
- promuovere la realizzazione di fasce vegetali autoctone lungo le infrastrutture lineari
- prevedere di modificare o sopprimere quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino pericolosi per la sicurezza stradale

#### **Art. 19 - Ferrovia e stazioni previste - Fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle fasce di rispetto ferroviario, aventi un'ampiezza di mt 30,00 dalla rotaia più vicina, individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

#### *Disposizioni generali*

Tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e impianti ferroviari nonché alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica; comprendono inoltre le attrezzature di servizio e direzionali (stazioni, uffici, ecc.).

In tali fasce s'applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. 11.7.1980, n.753.

L'area sopra vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

- interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni
- gli ampliamenti previo nulla-osta ex D.P.R. 753/1980
- la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa.

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

I Piani degli interventi dovranno:

- individuare gli edifici da demolire per interventi di realizzazione di opere completamento e razionalizzazione della rete ferroviaria oltre che di mitigazione dell'impatto acustico e per i quali è consentita la compensazione urbanistica di cui all'art.37 della L.R. 11/2004

- recepire i programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche e le relative fasce di rispetto.

I Piani degli Interventi potranno:

- definire eventuali interventi ed opere di mitigazione ai fini della tutela ambientale e dell'inquinamento acustico.
- aggiornare le fasce di rispetto stradale a seguito dell'emanazione di nuove normative o la realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie

#### **Art. 20 - Inquinamento acustico derivante dalle infrastrutture stradali e ferroviarie - Fasce di tutela**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle aree incluse nelle fasce di tutela individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

##### *Disposizioni generali*

Per tali fasce di tutela valgono le normative di riferimento per l'inquinamento acustico, cioè il D.P.R. 18.11.1998, n.459 per le infrastrutture ferroviarie e il D.P.R. 30.3.2004, n.142 per le infrastrutture stradali.

##### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi provvederà alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

Il Piano degli Interventi prescriverà che gli interventi di protezione acustica siano realizzati nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

#### **Art. 21 - Elettrodotti - Fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle aree incluse nelle fasce di tutela individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" a seguito delle indicazioni fornite dai proprietari/gestori degli elettrodotti, ai sensi del D.M. del Ministero dell'Ambiente del 29.5.2008

##### *Disposizioni generali*

Il P.A.T., nel rispetto delle vigenti disposizioni, si prefigge la tutela della salute pubblica dai possibili effetti dei campi elettromagnetici.

L'area sopra vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Al verificarsi del superamento dei limiti di legge, per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto degli elettrodotti sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m. e i., senza aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

##### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il P.I. potrà individuare gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplinare il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Il Piano degli Interventi provvederà alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche o diverse indicazioni da parte dei soggetti proprietari/gestori degli elettrodotti.

**Art. 22 - Metanodotti - Fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle aree incluse nelle fasce di rispetto individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

*Disposizioni generali*

Nell'ambito dei metanodotti e delle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24.11.1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno delle fasce di rispetto individuate non è ammessa la costruzione di alcun nuovo edificio o ampliamento di quelli esistenti.

Sono sempre consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii., previo parere favorevole da parte dell'Ente gestore del servizio.

L'area sopra vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto

*Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio

**Art. 23 - Cimiteri - Fasce di rispetto**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle aree incluse nelle fasce di rispetto individuate nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

*Disposizioni generali*

Agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e ss.mm. e ii., l'art. 57 D.P.R. n. 285/1990, art. 28 L. 1/08/02 n. 166.

Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base ai provvedimenti emesso secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

L'area sopra vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto dei cimiteri sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

*Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle aree vincolate, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Il Piano degli Interventi provvederà alle modifiche dell'ampiezza delle fasce di cui sopra a seguito dell'emanazione di disposizioni legislative e normative specifiche.

**Art. 24 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano agli impianti individuati nella tavola "T1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

*Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

In relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, il Comune stabilirà i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni redigendo il piano di settore previsto.

**Art. 24bis - Inquinamento da Radon**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano all'intero territorio comunale

*Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Per il 7.3% delle abitazioni ubicate nelle aree che superano il livello di riferimento per il gas Radon (200 Bq/m<sup>3</sup>) e per le nuove edificazioni che saranno ivi insediate, il PI dovrà prevedere idonee misure per la bonifica degli edifici interessati.

## **Titolo I - Capo 4. Invarianti**

### ***Art. 25 - Invarianti di natura paesaggistica***

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle aree individuate nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti".

Le disposizioni generali e le indicazioni operative per il Piano degli Interventi fanno riferimento alla classificazione di seguito riportata.

#### Piste ciclabili

##### *Disposizioni generali*

Le piste ciclabili esistenti sono individuate nella tavola 2 "Carta delle invarianti" del Piano di Assetto del Territorio; le piste ciclabili di progetto sono individuate nella tavola 4 "Carta delle trasformabilità" del Piano di Assetto del Territorio.

##### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

I Piani degli Interventi potranno apportare modifiche alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio quali traslazioni, rettifiche dei tracciati, senza che ciò si configuri come variante al Piano di Assetto del Territorio stesso, fermi restando gli obiettivi di riorganizzazione, connessione e potenziamento della rete ciclo-pedonale sottesi ai progetti proposti e individuati nella tavola "T4 - Carta delle Trasformabilità"

#### Percorso ciclo-naturalistico "Il Sambuco"

##### *Disposizioni generali*

Il percorso ciclo-naturalistico "Il Sambuco", realizzato nella zona ovest del territorio comunale, è individuato nella tavola 2 "Carta delle invarianti" del Piano di Assetto del Territorio.

##### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi detta norme di tutela rivolte al mantenimento del profilo del terreno e alla conservazione degli elementi naturali e paesaggistici lungo gli assi ciclabili e individuare i possibili ampliamenti preferenziali dello stesso.

#### Giardini storici e aree di pertinenza delle ville

##### *Disposizioni generali*

Gli interventi nelle suddette aree devono rispettare le disposizioni e procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

##### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Per tali ambiti valgono le prescrizioni del precedente art. 9.

#### Ambito paesaggistico del Terraglio

##### *Disposizioni generali*

Gli interventi nelle suddette aree devono rispettare le disposizioni e procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

E' fatto divieto di distruggere il sistema di siepi che delimitano gli appezzamenti in senso ortogonale.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno essere localizzate in modo da non interferire, o comunque rendere minimo l'impatto sulla visibilità dei giardini storici e dei grandi spazi aperti esistenti tra i nuclei abitati.

### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Per tale ambito valgono le prescrizioni del precedente art. 10.

### Contesti figurativi

#### *Disposizioni generali*

I contesti figurativi sono quelli individuati dal PTCP nella tavola 4.4 e riportati nella tavola 2 "Carta delle invariati" del Piano di Assetto del Territorio

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il PI detterà specifiche norme per:

- la salvaguardia della visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
- il mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
- favorire l'eliminazione di eventuali elementi detrattori anche mediante credito edilizio

Inoltre il P.I.:

- valuterà la possibilità di costruire delle quinte paesaggistiche mediante la messa a dimora di alberature od essenze autoctone per la valorizzazione dei contesti figurativi e delle ville stesse.
- favorirà l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato.
- provvederà a riconsiderare, mediante perequazione e crediti edilizi, eventuali aree edificabili del vigente PRG all'interno dell'ambito di tutela

### **Art. 26 - Invarianti di natura ambientale**

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle invariati individuate nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti".

Le disposizioni generali e le indicazioni operative per il Piano degli Interventi fanno riferimento alla classificazione di seguito riportata.

### Corsi d'acqua principali

#### *Disposizioni generali*

Per i corsi d'acqua principali valgono le disposizioni vigenti in materia.

Sono ammessi interventi di allargamento e/o modifica del tracciato solamente se necessari per la soluzione di problemi idraulici di interesse generale e comunque in accordo con gli organi competenti in materia; vanno comunque ripristinati i filari alberati qualora siano stati eliminati.

Le aree libere da colture connesse alla rete dei corsi d'acqua vanno rinaturate.

Le aree coltivate confinanti con i corsi d'acqua principali sono particolarmente indicate per i programmi di ri-forestazione ai sensi del Reg. CEE n. 1094/1988.

La rete dei corsi d'acqua va utilizzata preferenzialmente come direttrice per i percorsi pedonali, e valorizzata a fini ricreativi e per il tempo libero.

### Corsi d'acqua secondari

#### *Disposizioni generali*

Dovrà essere conservata e mantenuta la rete idrografica secondaria, sia dal punto di vista del mantenimento dei caratteri paesaggistici originari, sia ai fini dell'equilibrio idraulico del territorio.

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà dettare norme sulla modalità di conservazione, manutenzione ed efficienza della rete secondaria.

### **Art. 27 - Invarianti di natura storico - culturale**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento agli immobili individuati nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti".

#### *Disposizioni generali*

Il PAT individua come invarianti storico-culturali quegli ambiti e quei manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica culturale del territorio comunale.

Le invarianti storico-culturali corrispondono agli edifici, manufatti, oggetti ed aree emergenti per caratteri di unicità, valore ed originalità.

Nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti" sono individuati con apposita simbologia:

- gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dall'Istituto Ville Venete.
- gli edifici di particolare interesse dal punto di vista della storia e architettura locale

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Ferme restando le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 per gli immobili e le aree vincolati, il Piano degli Interventi determinerà gli interventi consentiti per la tutela e valorizzazione degli edifici di particolare interesse sopra individuati.

Il Piano degli Interventi dovrà favorire il riutilizzo degli edifici anche con destinazioni direzionali e terziarie, prevedendo quindi la possibilità di cambi di destinazioni d'uso.

In generale il PI potrà definire le differenti tipologie di intervento ammesse su ogni singolo edificio e dovrà rivedere e aggiornare l'individuazione data dal PAT degli edifici rurali di particolare interesse storico e deciderne il grado di protezione.

Nel caso in cui venga dimostrata attraverso idonea documentazione l'errata classificazione degli edifici oppure venga riscontrata una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, l'Amministrazione potrà ammettere la variazione del grado di protezione, con deliberazione consiliare.

Il PI dovrà prescrivere le indagini che dovranno essere fatte sulle aree dei siti a rischio archeologico e dell'agro-centuriato per verificare l'esistenza di reperti. Il PI inoltre detterà le norme di tutela e conservazione degli elementi di interesse archeologico e la loro gestione garantendo la rispondenza delle prescrizioni e direttive di cui agli artt. 47 e 53 del PTCP.

Fino all'esatta indicazione dei siti a rischio archeologico, ogni intervento di scavo e/o movimento terra (eccetto le normali pratiche agricole) sulle aree limitrofe ai siti a rischio archeologico e all'agro-centuriato deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza ai Beni Archeologici. La necessità della comunicazione è valutata dal Responsabile del Procedimento in relazione alla distanza dell'intervento dal sito a rischio.

Il PI dovrà garantire che ogni progetto d'intervento su risorse culturali sia adeguatamente motivato tramite analisi anche documentarie sulla base delle schede proposte nell'allegato "M" del PTCP, facendone discendere coerente disciplina di tutela e recupero.

### **Art. 28 - Invarianti di natura agricolo- produttiva**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento agli immobili individuati nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti".

#### *Disposizioni generali*

Promuovere la conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale locale.

Sono comunque fatte salve le normative dell'azione sull'agricolo di cui al successivo art. 53

E' fatto divieto di distruggere il sistema di siepi che delimitano gli appezzamenti in senso ortogonale.

*Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il P.I. potrà:

- perseguire la funzione agricola a basso impatto territoriale e l'incremento della rete ecologica locale, favorendo la massima articolazione di habitat e proteggendo il sistema delle acque superficiali;
- prevedere l'utilizzo esclusivo di specie arboree ed arbustive spontanee o completamente naturalizzate nel tradizionale paesaggio agricolo veneto (gelso e platano).
- regolare le trasformazioni in modo che concorrano alla ricostruzione del paesaggio rurale. L'articolazione potrà avvenire anche tramite l'impianto di boschetti da legno o per la produzione di biomassa, che fornisca una certa sostenibilità economica;
- prevedere interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi utilizzando essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente e di tipo autoctono; in particolare nei fondi lungostrada la piantumazione deve avvenire preferibilmente nella parte del lotto prospiciente la strada;
- riconoscere e tutelare i biotopi esistenti (emergenze floristiche, corpi idrici, boschetti, zone umide e simili) e prevedere interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quote arboree-arbustive lungo il perimetro delle zone umide, dei corsi d'acqua e delle zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione;
- prevedere interventi di riutilizzazione di aree mediante la realizzazione di forestazione urbana, orti di città, parchi campagna e simili.
- individuare e tutelare gli elementi minuti quali ponti a volta, muri a secco, siepi, filari, stagni, fontanazzi;
- promuovere e incentivare i percorsi ciclo - naturalistici

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii., la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

## **Titolo I - Capo 5. Fragilità**

### **Art. 29 - Compatibilità geologica**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla tavola “T3 - Carta delle Fragilità”.

#### *Disposizioni generali*

La compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici, anche definita “delle penalità ai fini edificatori”, è fondata su indici relativi di qualità dei terreni riferiti alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla compressibilità dei terreni, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche ed al relativo rischio idraulico, alla stabilità delle scarpate, alla capacità di drenaggio locale, alla profondità della superficie di falda, alla sismicità ed ad altre caratteristiche geologiche minori.

La Tav. di Progetto n. 3 “Carta della fragilità” evidenzia, ai sensi del precedente, due categorie di terreno:

- aree idonee a condizione;
- aree non idonee.

#### Aree idonee a condizione

Includono quasi tutto il territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurate verifiche al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare l'entità del possibile rischio idraulico (sempre comunque minore), verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato.

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà predisporre una normativa e prevedere azioni, di concerto con le autorità idrauliche competenti atte a ridurre progressivamente il rischio idraulico presente nel territorio Comunale a partire dalle situazioni di maggiore livello.

Nel caso in cui le autorità competenti procedano con la realizzazione delle opere idrauliche ritenute necessarie per le zone suddette, il vincolo di “aree idonee a condizione” decade automaticamente.

#### Aree non idonee,

Sono le aree in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale, sono le seguenti:

- discariche sia di tipo 2B (e relativa area vincolata), che di tipo 2A (classificazione ex. DPR 915/82);
- cave con acqua.

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà recepire gli obiettivi che l'Amministrazione C.le fisserà per il recupero dell'ex discarica di tipo 2B, da attuare al termine del periodo di gestione post operativa.

### **Art. 30 - Aree soggette a dissesto idrogeologico**

Le aree a dissesto idrogeologico sono individuate alla tavola “T3 - Carta delle Fragilità”.

#### *Disposizioni generali*

1. Sono aree interessate da particolari situazioni dal punto di vista geologico, idrogeologico ed idraulico, tali da condizionare l'utilizzo urbanistico ed edificatorio.

Lo stato delle singole aree è illustrato nella Relazione geologica e nella relativa cartografia.

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il PI valuterà la possibilità di prevedere interventi d'ingegneria naturalistica per il recupero di aree soggette a dissesto idrogeologico

Nelle aree a pericolosità idraulica sono in ogni caso ammessi gli interventi per la mitigazione della pericolosità, la tutela della pubblica incolumità e quanto previsto dai Piani di Bacino.

Nelle aree a rischio idraulico gli interventi ammissibili non devono pregiudicare la realizzazione di ogni successivo intervento previsto dalla pianificazione di bacino.

Nelle aree a rischio idraulico non è consentito, salvo presenza di compensazioni:

- effettuare scavi od abbassamenti del piano campagna in grado di compromettere gli argini;
- tombare corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente le fasce di transito ai piedi degli argini;
- impiantare colture in grado di indebolire gli argini.

Negli ambiti sotto elencati si dettano le seguenti ulteriori disposizioni:

#### Ex Discarica Borgoverde

Il Piano degli Interventi dovrà recepire gli obiettivi che l'Amministrazione C.le fisserà per il recupero dell'ex discarica di tipo 2B, da attuare al termine del periodo di gestione post operativa.

#### Porzione di cava con falda affiorante

Il Piano degli Interventi potrà dettare gli indirizzi per il recupero e valorizzazione ambientale delle cave.

#### Area a rischio idraulico (PAI)

Per tali aree s'applicano le disposizioni di cui all'art.13 delle presenti norme.

### **Art. 31 - Aree agricole strutturalmente deboli**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla tavola "T3 - Carta delle Fragilità" e riguardano alcune criticità localizzate in corrispondenza di specifiche zone che, in occasione di consistenti piovoschi, sono soggette a rischio di allagamento.

#### *Disposizioni generali*

Per le suddette aree valgono le prescrizioni e linee guida operative di cui la capitolo 3 della "Verifica di compatibilità idraulica" del PAT e specificatamente:

- 3.1.2 Prescrizioni per gli A.T.O.
- 3.2 Linee guida operative per una nuova gestione del territorio

Disposizioni e normative più vincolanti emanate dagli organi competenti in materia di prevenzione del rischio idraulico e di protezione civile hanno prevalenza rispetto agli atti indicati al precedente comma.

### **Art. 32 - Aree agro-ambientalmente fragili**

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla tavola "T3 - Carta delle Fragilità"

#### Aree rappresentative dei paesaggi agricoli del Veneto

##### *Riferimento cartografico*

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla tavola "T3 - Carta delle Fragilità".

Nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio sono individuate le aree con le testimonianze più significative del paesaggio agrario tradizionale e le aree per il rispetto dell'ambiente rurale naturale.

In particolare quest'area è caratterizzata da carrarecce, percorsi e sentieri, fossi ed opere irrigue, aree con colture e sistemazioni irrigue riconducibili a tecniche produttive del passato

(prati stabili, piantate di viti con tutore vivo, siepi, sistemi di alberature afferenti alle ville venete, ecc.).

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

E' fatto divieto di distruggere il sistema di siepi che delimita gli appezzamenti in senso ortogonale.

Lleventuali nuove costruzioni dovranno essere localizzate in modo da non interferire, o comunque rendere minimo l'impatto nella visuale degli spazi aperti; a tale scopo esse vanno realizzati possibilmente in adiacenza ad edifici già esistenti.

Il Piano degli Interventi avvierà un programma di valorizzazione del paesaggio agrario attraverso strumenti di settore con i seguenti contenuti:

- attraverso un apposito piano del verde e del paesaggio rurale, si provvederà a definire percorsi attrezzati, per favorire una migliore conoscenza dei paesaggi agrari di particolare interesse o dei singoli elementi costitutivi, e per stabilire le priorità delle azioni volte alla ricostruzione e potenziamento del paesaggio rurale originario e della rete ecologica locale;
- in accordo con gli agricoltori sarà avviato un programma per la costruzione di un paesaggio arboreo ricco ed eterogeneo, da utilizzare anche come barriera vegetale protettiva del Passante;
- nelle aree di antica irrigazione e in particolare dove l'assetto paesaggistico si è conservato maggiormente integro, si dovrà favorire la conservazione degli elementi più tipici del paesaggio rurale (fossati, siepi, alberature, piantate di viti, prati stabili), sia tramite accordi con i Consorzi di Bonifica, sia promuovendo apposite iniziative presso gli agricoltori;
- 

#### **Art. 33 - Corsi d'acqua principali e secondari**

Le prescrizioni i di questo articolo fanno riferimento alla tavola "T3 - Carta delle Fragilità".

#### *Disposizioni generali*

Per i corsi d'acqua va mantenuto l'impianto originario senza alterarne il tracciato e le caratteristiche e rafforzando e potenziando le cortine arboree.

Per le suddette aree valgono le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Verifica di compatibilità idraulica" del PAT e specificatamente:

- 3.1.2 Prescrizioni per gli A.T.O.
- 3.2 Linee guide operative per una nuova gestione del territorio

Disposizioni e normative più vincolanti emanate dagli organi competenti in materia di prevenzione del rischio idraulico e di protezione civile hanno prevalenza rispetto agli atti indicati al precedente comma

#### *Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà predisporre una normativa e prevedere azioni, di concerto con le autorità idrauliche competenti atte a ridurre progressivamente il rischio idraulico presente nel territorio Comunale a partire dalle situazioni di maggiore livello.

## **Titolo II Disposizioni specifiche**

**Titolo II - Capo 1.****Disposizioni per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)****Art. 34 - Ambito Territoriale Omogeneo 1 del Terraglio ossia dell'accoglienza****1. Le caratteristiche dell'Ambito Territoriale Omogeneo**

L'ATO1 comprende al suo interno infrastrutture, attrezzature pubbliche o private e parti di territorio caratterizzate dalla loro comune appartenenza ad una dimensione territoriale extra-locale strutturata sull'asse viario del Terraglio. L'ATO 1 dunque comprende:

- le ville storiche con i loro parchi e giardini;
- le stazioni della ferrovia metropolitana di superficie (S.F.M.R.) e le attrezzature connesse;
- la parte dei centri di Frescada - S.Trovaso, delle Grazie e del nucleo capoluogo direttamente relazionate con il Terraglio;
- i varchi liberi, ad oggi agricoli, che si alternano in sequenza alle parti edificate e alle ville storiche;
- l'insieme di edifici e spazi pubblici o destinati a servizi (alberghi, ristoranti, funzioni commerciali, aree per il tempo libero) funzionalmente connessi al Terraglio;
- il sistema dei servizi pubblici che si insinua all'interno delle zone urbanizzate dando forma a sequenze di attività pubbliche o rivolte al pubblico;
- le funzioni urbane che si localizzano trasversalmente alla spina definita dal Terraglio seguendo meccanismi di riuso, trasformazione, ridefinizione funzionale anche nelle parti interne dei tessuti consolidati.

**2. Obiettivi di progetto**

Per l'ATO1 vengono individuati i seguenti obiettivi generali:

- riqualificare le aree residenziali esistenti favorendo interventi di ricomposizione di volumi edilizi per realizzare nuovi spazi prevalentemente aperti di aggregazione e di uso pubblico;
- incentivare interventi che portino a modificare l'attuale carattere monofunzionale residenziale e la dismissione delle attività produttive esistenti, introducendo funzioni commerciali, direzionali, servizi, attività legate alla cultura, alla formazione e all'accoglienza;
- favorire l'utilizzo del patrimonio storico architettonico delle ville per funzioni connesse alla cultura, alla formazione e all'accoglienza;
- superare la connotazione meramente tecnica e monofunzionale dei nodi infrastrutturali più rilevanti (stazioni SFMR, connessioni del Passante di Mestre, aree di sosta e punti di interscambio) incentivando l'inserimento di funzioni commerciali e di servizio, di luoghi per il tempo libero e di attività ricettive;
- studiare soluzioni finalizzate all'inserimento paesaggistico dei nodi infrastrutturali e rafforzare le connessioni dei nodi stessi con la città e le sue parti;
- tutelare e riqualificare le aree agricole disposte ai lati del Terraglio
- garantire il rispetto e incentivare la realizzazione dei corridoi ecologici (principali e secondari) individuati nella tavola "T4- Carta della Trasformabilità"

Il PI dovrà assicurare la graduale attuazione delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione, valutandone la priorità in base ai seguenti criteri:

- salvaguardia delle preesistenze culturali e naturalistiche significative
- integrazione degli interventi nell'ambito insediativo, culturale e naturalistico tutela della rete ecologica
- minore impatto infrastrutturale ed ambientale
- riqualificazione e recupero di ambiti degradati o da riconvertire.

**3. Indicazioni per il Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi specificherà le proprie previsioni in funzione degli obiettivi dell'ATO 1, di quelli descritti all'interno del Capo 2 "Azioni strategiche caratterizzanti gli interventi negli Ambiti Territoriali Omogenei" e degli obiettivi del Capo 3 "Azioni strategiche della Trasformazione".
2. Il Piano degli Interventi, per ogni singola azione prevista all'interno dell'ATO 1, definirà le destinazioni urbanistiche consentite ed i criteri per il loro insediamento, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 1 e dei seguenti indirizzi:
  - non dovrà essere consentito l'insediamento di nuove attività produttive, ad eccezione dell'artigianato di servizio;
  - per le attività produttive esistenti si dovranno incentivare, mediante procedure di programmazione negoziata, modifiche alla destinazione d'uso nonché dei parametri dimensionali, anche in funzione di una riqualificazione puntuale e di un potenziamento dell'offerta di spazi pubblici o d'uso pubblico
  - dovrà essere escluso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita del settore alimentare e misto nonché di strutture per la vendita di legnami e materiali edili
  - nella definizione delle aggregazioni di più insediamenti commerciali dovranno essere escluse le medie strutture di vendita del settore alimentare e misto<sup>3</sup>. I parametri dimensionali di riferimento per l'ATO 1 sono indicati nella tabella di cui al "Dimensionamento del Piano di Assetto del territorio", allegata alle presenti Norme Tecniche.
4. Nel Piano degli Interventi e/o nel Regolamento Edilizio e/o negli specifici regolamenti comunali si dovranno recepire le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Valutazione di compatibilità idraulica" del PAT, coordinandole con le disposizioni emanate dal "Commissario delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.9.2007" di cui all'Ordinanza P.C.M. n. 3261 del 18.10.2007 e di altri soggetti competenti in materia.
5. Nelle aree comprese nella fascia di ricarica delle risorgive, il PI dovrà subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'allacciamento alla rete fognaria.

### **Art. 35 - Ambito Territoriale Omogeneo 2 residenziale consolidato ossia del rafforzamento dei nuclei frazionari**

#### **1. Le caratteristiche dell'Ambito Territoriale Omogeneo**

L'ATO 2 individua i centri abitati, o loro porzioni, all'interno dei quali si conferma il carattere prevalentemente residenziale del tessuto edilizio.

Questi nuclei identificano una dimensione territoriale più locale, legata ai nuclei urbani originari.

#### **2. Obiettivi di progetto**

Per l'ATO 2 vengono individuati i seguenti obiettivi:

- rafforzare l'identità dei nuclei originari mantenendo l'attuale configurazione insediativa e avviando l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico alle esigenze della comunità locale;
- agevolare limitati interventi di completamento delle parti edificate che dovranno comunque comportare il rafforzamento e la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature ad uso pubblico;
- incentivare il miglioramento delle aree pubbliche a verde anche attraverso l'eliminazione di quelle aventi una dimensione troppo ridotta o una posizione inadeguata; queste potranno essere edificate, attuando interventi di ridefinizione, ampliamento o connessione degli spazi di uso collettivo;
- connettere i diversi nuclei urbani e le principali attrezzature attraverso una rete di percorsi ciclopeditoni
- favorire per i centri e frazioni a ovest del Terraglio la connessione al percorso ciclopeditonale interno al futuro bosco previsto in direzione nord - sud;
- incentivare la riduzione del traffico veicolare, sia in termini quantitativi che in termini di velocità, migliorando la mobilità locale e l'accessibilità alle diverse parti residenziali in modo da garantire maggiori condizioni di sicurezza e di comfort per i residenti;

- incentivare la progressiva trasformazione delle fasce di bordo degli insediamenti in un insieme di spazi di compensazione ambientale e paesaggistica, aumentando le masse boscate, la piantumazione di siepi e filari di alberi al fine di creare degli ambiti di transizione e protezione tra i centri abitati ed il territorio agricolo;
- incentivare la riqualificazione delle aree occupate da attività produttive esistenti.

### *3. Indicazioni per il Piano degli Interventi*

1. Il Piano degli Interventi specificherà le proprie previsioni in funzione degli obiettivi dell'ATO 2, di quelli descritti all'interno del Capo 2 "Azioni strategiche caratterizzanti gli interventi negli Ambiti Territoriali Omogenei" e degli obiettivi del Capo 3 "Azioni strategiche della Trasformazione".

2. Il Piano degli Interventi, per ogni singola azione prevista all'interno dell'ATO 2, definirà le destinazioni urbanistiche consentite ed i criteri per il loro insediamento, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 1 e dei seguenti indirizzi:

- non dovrà essere consentito l'insediamento di nuove attività produttive, ad eccezione dell'artigianato di servizio;
- per le attività produttive esistenti si dovranno incentivare, mediante procedure di programmazione negoziata, modifiche alla destinazione d'uso nonché dei parametri dimensionali, anche in funzione di una riqualificazione puntuale e di un potenziamento dell'offerta di spazi pubblici o d'uso pubblico
- dovrà essere escluso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita del settore alimentare e misto nonché di strutture per la vendita di legnami e materiali edili
- nella definizione delle aggregazioni di più insediamenti commerciali dovranno essere escluse le medie strutture di vendita del settore alimentare e misto

3. I parametri dimensionali di riferimento per l'ATO 2 sono indicati nella tabella di cui al "Dimensionamento del Piano di Assetto del territorio", allegato alle presenti Norme Tecniche.

4. Nel Piano degli Interventi e/o nel Regolamento Edilizio e/o negli specifici regolamenti comunali si dovranno recepire le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Valutazione di compatibilità idraulica" del PAT, coordinandole con le disposizioni emanate dal "Commissario delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.9.2007" di cui all'Ordinanza P.C.M. n. 3261 del 18.10.2007 e di altri soggetti competenti in materia.

5. Nelle aree comprese nella fascia di ricarica delle risorgive, il PI dovrà subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'allacciamento alla rete fognaria.

## ***Art. 36 - Ambito Territoriale Omogeneo 3 delle aree produttive ossia della definizione dell'accesso da est***

### *1. Le caratteristiche dell'Ambito Territoriale Omogeneo*

L'ATO 3 dell'accesso da est identifica l'ambito a cavallo di via Schiavonia sul confine orientale del territorio comunale; esso comprende le aree a sud della Schiavonia fino oltre il Passante di Mestre e le aree a nord della stessa strada provinciale, corrispondenti al centro abitato, alla zona produttiva di Borgoverde e al loro contesto ambientale, fino ai confini con Casier.

L'ATO 3 ha caratteri funzionali, morfologici e ambientali incerti in quanto le aree produttive si alternano alla frazione prevalentemente residenziale di Borgoverde e ad aree agricole più o meno edificate; tuttavia l'intero ambito si identifica unitariamente in relazione alle trasformazioni connesse al Passante di Mestre e al Terraglio Est.

### *2. Obiettivi di progetto*

L'obiettivo generale è quello di controllare unitariamente gli effetti indotti dagli eventi infrastrutturali e la ridefinizione paesaggistica dell'ingresso al territorio di Preganziol dal nuovo sistema di accesso.

Più in dettaglio per l'ATO 3 vengono individuati i seguenti obiettivi:

- riorganizzare gli insediamenti, definendo i bordi delle aree edificate sia in relazione al progetto di ridisegno paesaggistico che di riqualificazione funzionale, prevedendo servizi che possono essere comuni alle aree residenziali e produttive
- consolidare e riqualificare le aree artigianali esistenti anche attraverso interventi di ampliamento;
- vietare l'insediamento di grandi strutture di vendita;
- precisare le modalità di accesso al centro urbano di Preganziol e alle sue frazioni dal nuovo sistema viabilistico legato al Passante;
- dare forma ad un paesaggio unitariamente progettato, attraverso la creazione di aree boscate e percorsi ciclo-pedonali
- garantire il rispetto dei varchi inedificati e delle connessioni verdi alberate, mirando alla continuità e fruibilità degli spazi verdi per garantire a livello locale un miglioramento del microclima e la protezione da polveri e rumori;
- utilizzare le aree agricole interne all'ATO per la realizzazione di opere di compensazione ambientale

### *3. Indicazioni per il Piano degli Interventi*

1. Il Piano degli Interventi specificherà le proprie previsioni in funzione degli obiettivi dell'ATO 3, di quelli descritti all'interno del Capo 2 "Azioni strategiche caratterizzanti gli interventi negli Ambiti Territoriali Omogenei" e degli obiettivi del Capo 3 "Azioni strategiche della Trasformazione".

2. Il Piano degli Interventi, per ogni singola azione prevista all'interno dell'ATO 3, definirà le destinazioni urbanistiche consentite ed i criteri per i loro insediamento, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 1, oltre che dei seguenti indirizzi:

- nelle aree residenziali di Borgoverde non sarà consentito l'insediamento d'attività produttive (fatta eccezione dell'artigianato di servizio) e di medie e grandi strutture di vendita
- nelle restanti aree sarà consentito l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, sia isolate che all'interno di aggregazioni commerciali, purché non appartenenti al settore commerciale alimentare e misto

3. I parametri dimensionali di riferimento per l'ATO 3 sono indicati nella tabella di cui al "Dimensionamento del Piano di Assetto del territorio", allegato alle presenti Norme Tecniche.

4. Nel Piano degli Interventi e/o nel Regolamento Edilizio e/o negli specifici regolamenti comunali si dovranno recepire le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Valutazione di compatibilità idraulica" del PAT, coordinandole con le disposizioni emanate dal "Commissario delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.9.2007" di cui all'Ordinanza P.C.M. n. 3261 del 18.10.2007 e di altri soggetti competenti in materia.

5. Nelle aree comprese nella fascia di ricarica delle risorgive, il PI dovrà subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'allacciamento alla rete fognaria.

### **Art. 37 - Ambito Territoriale Omogeneo 4 agricolo ossia del paesaggio agrario e della rete ecologica**

#### *Le caratteristiche dell'Ambito Territoriale Omogeneo*

L'ATO 4 della rete ecologica e del paesaggio rurale, individua il territorio agricolo del Comune di Preganziol ed i relativi nuclei rurali, con esclusione delle aree a maggior frazionamento fondiario e diffusione insediativa.

All'interno dell'ATO 4 sono ricomprese le aree agricole che mantengono ancora visibili le caratteristiche del paesaggio rurale originario (filari alberati, siepi e fossi naturali).

#### *2. Obiettivi di progetto*

Per l'ATO 4 vengono individuati i seguenti obiettivi:

- tutelare le attività produttive agricole;
- promuovere l'offerta turistica del territorio agricolo;

- potenziare la percorribilità ciclopedonale;
- incentivare il ripristino degli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque e per la partizione ed identificazione delle proprietà;
- favorire la de-localizzazione di attività produttive, in particolare di quelle dichiarate incompatibili dal P.I., mediante il meccanismo dei crediti edilizi e/o il recupero delle aree occupate;
- attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero;
- incentivare il recupero e il riuso degli edifici e delle ville rurali anche per destinazioni terziarie
- promuovere azioni di potenziamento e ricostruzione degli elementi del paesaggio agricolo originario anche attraverso incentivi e l'uso dell'istituto del credito edilizio

### 3. Indicazioni per il Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi specificherà le proprie previsioni in funzione degli obiettivi dell'ATO 4, di quelli descritti all'interno del Capo 2 "Azioni strategiche caratterizzanti gli interventi negli Ambiti Territoriali Omogenei" e degli obiettivi del Capo 3 "Azioni strategiche della Trasformazione".

2. Il Piano degli Interventi, per ogni singola azione prevista all'interno dell'ATO 4, definirà le destinazioni urbanistiche consentite ed i criteri per i loro insediamento, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 1, oltre che dei seguenti indirizzi:

- non dovrà essere consentito l'insediamento d'attività produttive;
- per le attività produttive esistenti si dovranno incentivare, mediante procedure di programmazione negoziata, modifiche alla destinazione d'uso nonché dei parametri dimensionali, anche in funzione di una riqualificazione puntuale e di un potenziamento dell'offerta di spazi pubblici o d'uso pubblico
- dovrà essere escluso l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, e qualsiasi aggregazione commerciale

3. I parametri dimensionali di riferimento per l'ATO 4 sono indicati nella tabella di cui al "Dimensionamento del Piano di Assetto del territorio", allegato alle presenti Norme Tecniche.

4. Nel Piano degli Interventi e/o nel Regolamento Edilizio e/o negli specifici regolamenti comunali si dovranno recepire le prescrizioni e linee guida operative di cui al capitolo 3 della "Valutazione di compatibilità idraulica" del PAT, coordinandole con le disposizioni emanate dal "Commissario delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.9.2007" di cui all'Ordinanza P.C.M. n. 3261 del 18.10.2007 e di altri soggetti competenti in materia.

5. Nelle aree comprese nella fascia di ricarica delle risorgive, il PI dovrà subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'allacciamento alla rete fognaria.

### **Art. 38 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile**

#### *Definizione*

Il PAT determina il limite massimo della superficie agricola trasformabile (S.A.T.) in zone con destinazione diversa da quella agricola, quale rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nelle direttive regionali attuative dell'articolo 50, comma 1, lett. c) della legge regionale n.11/2004 e ss.mm.eii.; tale limite è riportato nell'allegato Dimensionamento del Piano d'Assetto del Territorio

Il Comune registra la superficie agricola utilizzata nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed assume il limite sopra indicato come massima utilizzazione consentita.

Eventuali nuove disposizioni regionali in materia che modificano l'estensione della S.A.U. non saranno considerate varianti al P.A.T. e saranno recepite negli elaborati grafici dello stesso strumento urbanistico mediate deliberazione del Consiglio Comunale.

#### *Direttive*

La SAU è determinata sulla base di specifica indagine relativa all'uso del suolo reale.

Nel calcolo della superficie agricola trasformabile per la verifica del limite massimo stabilito dal P.A.T. non sono conteggiate:

- le aree destinate alla realizzazione d'interventi d'interesse pubblico di livello sovracomunale
- le aree utilizzate per l'abitazione e le strutture aziendali dell'imprenditore agricolo di cui all'art.44, comma 1, della L.R. 11/2004 le aree per la realizzazione della rete viaria comunale, sia veicolare che ciclo-pedonale
- le infrastrutture realizzate dai enti competenti alla prevenzione del rischio idraulico le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione.

Il PI dovrà porre particolare attenzione, nel rispetto della SAU trasformabile, al:

- fabbisogno edilizio arretrato con riferimento alle reali situazioni di sovraffollamento, coabitazioni, condizioni igieniche inadeguate e malsane;
- fabbisogno edilizio insorgente con riferimento alle variazioni demografiche e stimato in relazione a:
  - o ruolo del comune nell'economia territoriale, nel sistema locale del lavoro, nel distretto industriale, nel sistema delle infrastrutture di trasporto ecc.
  - o variazione quantitativa della popolazione;
  - o variazione dei nuclei familiari;
  - o flussi migratori;
  - o previsione di nuovi insediamenti produttivi sia secondari che terziari;
  - o eliminazione di eventuali incompatibilità con rischi naturali maggiori.

## **Titolo II - Capo 2.**

### **Azioni strategiche del consolidato**

#### **Art. 39- Urbanizzazione consolidata**

##### **1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Le zone così individuate sono costituite dalle aree ad urbanizzazione e consolidata, destinate alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ubicate negli AA.TT.OO. nn. 1, 2 e 3.

##### **2. Obiettivi di progetto**

Fermi restando gli obiettivi previsti agli articoli precedenti per ciascun' A.T.O. d'appartenenza, l'azione ha i seguenti obiettivi generali.

Per le aree a prevalente destinazione residenziale, l'obiettivo generale è quello di trasformare le aree residenziali in "tessuti verdi abitati" aventi lo scopo di creare un miglior micro-clima e quindi una qualità più elevata dell'abitare

Per le aree a prevalente destinazione produttiva e/o terziaria, gli obiettivi del PAT sono:

- migliorare la loro connessione con la viabilità principale;
- migliorare il loro inserimento paesaggistico ed ambientale rispetto al contesto circostante, anche mediante la realizzazione di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi con funzione di filtro e finalizzate all'abbattimento dei rumori, odori, eventuali polveri, ecc.
- individuare elementi di continuità del verde interni alle aree produttive in modo da connettere gli elementi ambientali esterni alle aree produttive stesse.

##### **3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi per il raggiungimento degli obiettivi sopra evidenziati detterà prescrizioni nel rispetto degli indirizzi sotto riportati.

Per le aree a prevalente destinazione residenziale, potrà:

- prevedere interventi che ottengano il miglioramento della qualità ambientale delle aree associando alle opere di sistemazione del suolo quelle atte a garantire un buon microclima e l'abbattimento del rumore, delle polveri sottili, del surriscaldamento (realizzazione di piantumazioni, ombreggiamenti, fontane);
- incentivare l'adeguamento dello spazio pubblico carrabile e pedonale, eliminando tutte le situazioni di costrizione e inadeguatezza e promuovendo l'arretramento e la diversa disposizione dei corpi di fabbrica e del loro attacco al suolo
- individuare i criteri per la realizzazione dei parcheggi pubblici o privati su superfici drenanti;
- stabilire i criteri di progettazione dello spazio urbano per garantire il maggior comfort nella fruibilità delle aree ad uso pubblico, evitando che la disposizione di arredi, rampe, siepi, aiuole e recinzioni crei elementi di difficoltà e discontinuità nell'utilizzo degli spazi.
- stabilire tipologie di recinzioni che privilegino la continuità degli elementi vegetali
- stabilire i criteri di trasformabilità della superficie degli edifici attualmente utilizzati da attività artigianali o produttive;
- avviare, ai sensi dell'art.8 delle presenti NN.TT., procedure di programmazione negoziata comportanti modifiche alle destinazioni d'uso e ai parametri dimensionali attuali, in funzione di particolari esigenze di riqualificazione puntuale o di potenziamento dell'offerta di spazi pubblici o di uso pubblico lungo l'asse del Terraglio

Per le aree inserite nell'ATO 2 e caratterizzate da residenze lungo strada disposte sulla viabilità di collegamento tra i centri abitati, è prescritto il mantenimento dell'attuale tessuto urbano a bassa densità edilizia ed insediativa.

Per le aree a prevalente destinazione produttiva e/o terziaria, il PI potrà prevedere:

- modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi attuali (rapporto di copertura, distanze, altezze, ecc.), purché contestualmente agli interventi siano realizzati lavori:
  - o di riduzione e mitigazione dell'impatto visivo
  - o l'adeguamento delle opere d'urbanizzazione circostante per adeguarle al tessuto urbano contiguo

- interventi che ottengano il miglioramento della qualità ambientale delle aree associando alle opere di sistemazione del suolo quelle atte a garantire un buon microclima e l'abbattimento del rumore, delle polveri sottili, del surriscaldamento (realizzazione di piantumazioni e ombreggiamenti,);
- avviare, ai sensi dell'art.8 delle presenti NN.TT., procedure di programmazione negoziata comportanti modifiche alle destinazioni d'uso e ai parametri dimensionali attuali in funzione di particolari esigenze di riqualificazione puntuale o di potenziamento dell'offerta di spazi pubblici o di uso pubblico lungo l'asse del Terraglio.
- individuare i luoghi, a corona delle aree produttive ed esternamente ad esse, ove ubicare gli spazi con funzione di filtro ambientale (buffer).

Il P.I. individuerà gli ampliamenti di aree produttive al di fuori degli ambiti che compongono la rete ecologica

Per le aree industriali e artigiane non ampliabili e da riconvertire, individuate dal PTCP:

- il P.I. dovrà valutare e decidere la destinazione di zona da attribuire, in maniera coerente con gli obiettivi espressi per quell'ATO e con il contesto dell'area
- per le attività già insediate all'adozione del PAT e dotate di adeguati standards è ammesso un limitato ampliamento previa verifica della sostenibilità e adeguamento delle mitigazioni ambientali
- non è ammesso il completamento di dette aree con destinazione produttiva, salvo:
  - modesti ampliamenti delle attività dotate di impianto di depurazione autonomo,
  - che non siano state inserite in piani urbanistici attuativi già approvati, che prevedano il collegamento all'acquedotto, alla rete di fognatura delle acque nere ed al depuratore comunali, oltre che la separazione delle reti pubbliche di scarico delle acque nere da quelle bianche
  - che siano lotti di completamento, già dotati di tutte le opere d'urbanizzazione primaria, compreso il collegamento all'acquedotto, alla rete di fognatura delle acque nere ed al depuratore comunali, e che vi sia la separazione delle reti pubbliche di scarico delle acque nere da quelle bianche. Nell'attuare il completamento è escluso il prelievo idrico diretto dalla falda, salvo impossibilità tecnica a fronte della necessità di grossi quantitativi d'acqua nel ciclo produttivo.

Fino all'entrata in vigore del primo PI, in tutte le aree produttive è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora oggetto di piano attuativo, in relazione ad esigenze di miglioramento complessivo dell'area produttiva per infrastrutture, qualità insediativa e mitigazione ambientale.

Gli eventuali nuovi stabilimenti a rischio d'incidente rilevante potranno essere individuati solo all'interno delle aree produttive confermate dal PTCP vigente.

Negli ambiti terziari il P.I. dovrà prevedere:

- il riutilizzo delle acque depurate,
- il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio,
- l'eventuale scarico di reflui nei corsi d'acqua solo previa concertazione con l'Autorità/Consorzio, i Comuni interessati e l'Ente gestore.

Nelle aree produttive le trasformazioni non devono pregiudicare il regolare deflusso delle acque, garantendo la permeabilità dei terreni tramite l'uso di materiali drenanti per le superfici scoperte.

Il Piano degli Interventi specificherà le proprie previsioni anche in funzione degli obiettivi descritti all'interno del Capo 1 "Disposizioni per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)".

#### 4. Misure di incentivazione

Le misure di incentivazione di cui all'articolo 6 che è possibile adottare e che verranno specificate dal successivo Piano degli Interventi sono le seguenti:

- bioedilizia
- riqualificazione e riordino degli immobili esistenti
- valorizzazione dei cortili ed aree di pertinenza estensione degli elementi naturali
- cessione di aree e/o l'esecuzione di opere pubbliche

- Nel caso in cui non si voglia usufruire degli incentivi, è sempre possibile operare come previsto dal PRG vigente o dai successivi PI.

## **Art. 40 - Edificazione diffusa**

### **1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Le zone così individuate sono caratterizzate dall'alternarsi di aree edificate a bassa densità edilizia, cresciute sul reticolo stradale di collegamento tra i centri abitati comunali, e aree agricole del tutto marginali.

### **2. Obiettivi di progetto**

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza, l'azione dovrà avere lo scopo:

- di realizzare interventi edilizi e urbanistici orientati alla costruzione di tessuti residenziali a bassa densità edilizia e molto alberati con funzione di filtro ambientale verso le aree rurali. ridurre, ove possibile, il numero d'accessi ai lotti privati e migliorare la loro fruizione, al fine di ridurre i rischi per la circolazione stradale derivanti dalla presenza di numerose interferenze; gli accessi alle nuove edificazioni devono avvenire dalle viabilità minori interne o da accessi interni già esistenti, fatte salve motivate deroghe di tutelare le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, mantenendo i cono visuali e le connessioni con i corridoi ecologici previsti nel P.A.T.

### **3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi dovrà:

- estendere le possibilità di ampliamento ed adeguamento una tantum degli edifici esistenti, a condizione che siano incrementati gli spazi a verde alberato;
- individuare le unità minime in cui è consentita la realizzazione di costruzioni mono o bifamiliari con volumetria una tantum, con l'obiettivo di omogeneizzare i fronti lungo strada favorire, negli immobili ricadenti nell'ATO 1, l'insediamento di attività di artigianato di servizio, ristorazione, esercizi commerciali di dettaglio, attività ricettive, attività direzionali ecc., in funzione di una rivitalizzazione di queste zone, apportare limitate modifiche alla perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa, sulla base delle analisi ed approfondimenti progettuali, o sulla base di una maggiore conformità delle indicazioni del Piano di Assetto del Territorio alla situazione catastale e senza che tali modifiche costituiscano variante al Piano di Assetto del Territorio stesso;
- redigere per ogni area individuata dal PAT come edificazione diffusa una *scheda-norma* che specifichi nei diversi casi le possibilità di accogliere i crediti edilizi a destinazione residenziale derivanti dalla soppressione delle aree produttive in zone improprie o derivanti dal riutilizzo di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- prevedere e garantire per ogni aumento volumetrico un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale con la realizzazione di una fascia d'alberatura autoctona di indicativamente 8,00 metri e con l'utilizzo di tipologie edilizie dell'architettura rurale.

Nelle more d'approvazione del Piano degli Interventi, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e gli ampliamenti fino ad un massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente.

### **4. Misure di Incentivazione**

Nel Piano degli Interventi potranno essere individuate le seguenti misure di incentivazione di cui all'articolo 6 delle Norme di Attuazione:

- bioedilizia;
- riqualificazione e riordino degli edifici lungo strada;
- estensione degli elementi naturali;
- cessione di aree e/o l'esecuzione di opere pubbliche

**Art. 41 - Ammortizzazione del Passante****1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Le aree incluse nel perimetro della presente azione, attualmente agricole e con qualche edificio isolato, sono dislocate attorno al tracciato del Passante di Mestre.

**2. Obiettivi di progetto**

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza, l'azione ha come scopo di consentire lo spostamento degli edifici ivi ubicati e/o realizzare opere di compensazione ambientale.

**3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

- Il Piano degli Interventi determinerà e preciserà i crediti edilizi ex art. 36 della L.R. 11/2004, derivanti dalle seguenti iniziative: demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale e loro ricostruzione all'esterno delle aree incluse nel perimetro della presente azione, con rimboschimento delle aree dismesse
- rimboschimento delle aree interessate dall'azione, indipendentemente dalla demolizione di fabbricati esistenti.

I crediti di cui sopra sono cumulabili tra di loro, qualora il privato metta in essere entrambe le iniziative. Sarà riservata una parte di consumo di SAU per spostamenti di edifici disposti a ridosso del Passante

Nelle more d'approvazione del Piano degli Interventi, negli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi previsti dall'art.3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001
- gli ampliamenti fino ad un massimo di mc 800,00, comprensivi dell'esistente, previa sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte del richiedente con il quale lo stesso s'impegna a procedere al rimboschimento delle aree di proprietà, secondo i criteri che saranno stabiliti dal Piano degli Interventi. gli interventi edilizi in funzione delle aziende agricole esistenti, esclusivamente destinati a strutture agricole - produttive, ai sensi dell'art. 44 e 45 della L.R. 11/2004

Il Piano degli Interventi potrà individuare i criteri per l'installazione di serre mobili, fermo restando che nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre fisse

**4. Misure di Incentivazione**

Nel Piano degli Interventi potranno essere individuate le seguenti misure di incentivazione di cui all'articolo 6 delle Norme di Attuazione:

- estensione degli elementi naturali nel territorio extra-urbano
- Agli agricoltori, che singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi della D.C.R. 230/1986, dispongano di un'area che sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, i contributi previsti dal Reg. CEE potranno essere dati per il raggiungimento delle seguenti finalità:
- tutela e ripristino delle piantate di viti;
  - tutela degli alberi d'alto fusto sparsi;
  - realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale del Passante in particolare;
  - realizzazione di fasce a prato lungo i corsi d'acqua;
  - tutela ed impianto di siepi.

**Art. 42 - Ambito delle attrezzature di interesse comune del consolidato****1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di spazi, attrezzature ed edifici di pubblico interesse e di maggiore rilevanza, esistenti all'interno del tessuto urbano.

**2. Obiettivi di progetto**

Fatti salvi gli obiettivi di ciascun A.T.O. d'appartenenza, l'azione ha come scopo di posizionare le attrezzature esistenti all'interno di un sistema di relazioni formato da percorsi ciclabili e pedonali o da sequenze di spazi pubblici che rendano fruibili e accessibili i servizi stessi.

### *3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi potrà individuare quali funzioni sono da riconfermare, quali da trasferire o da riconvertire.

Il P.I. dovrà inoltre valutare le esigenze di ampliamento dei servizi esistenti e regolarne gli interventi necessari.

Per le aree site ad ovest della piscina, vista la loro posizione contigua al Terraglio, al fine di riqualificare e valorizzare l'ingresso della città, il Comune potrà prevedere nel Piano degli Interventi l'espansione verso nord delle suddette aree fino all'edificato esistente, inserendo strutture di pubblico interesse.

## **Titolo II - Capo 3.**

### **Azioni strategiche della trasformazione**

#### **Art. 43 - Ambiti di trasformazione: obiettivi generali**

1. Gli ambiti di trasformazione sono quelle parti di territorio all'interno delle quali il PAT definisce differenti tipi di intervento o azioni genericamente volte al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza, le azioni avranno come scopo:

- i completamenti, anche per tratti significativi, della maglia viaria;
- le opere di caratterizzazione e consolidamento urbano delle future stazioni della S.F.M.R;
- le opere di riqualificazione e consolidamento delle aree terziarie e produttive esistenti;
- la creazione di aree boscate facenti parte del progetto di scala urbana complessiva di realizzazione del Bosco di Preganziol;
- la realizzazione di attrezzature di interesse comune;

gli interventi di conversione funzionale e ridisegno paesaggistico di aree connesse al nuovo Passante di Mestre.

2. Il PI dovrà prevedere di condurre sul territorio comunale una verifica delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate e conseguentemente consentire le trasformazioni di nuove aree per lo sviluppo residenziale esclusivamente qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, salvo motivata eccezione di carattere progettuale e programmatico; il PI, una volta verificato il limite del 10% sopra riportato, dovrà selezionare le prioritarie direttrici d'espansione considerando gli obiettivi ed i criteri per la trasformazione sostenibile e l'utilizzo del credito edilizio

3. Ai fini di uno sviluppo equilibrato e sostenibile, il PI dovrà analizzare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle altre opere di pubblico interesse esistenti, sia per eliminare eventuali criticità rispetto alle esigenze attuali che per garantirne l'adeguamento in rapporto alle previsioni di ulteriori trasformazioni territoriali.

4. Il PI dovrà stabilire criteri uniformi per le pose delle future infrastrutture del sottosuolo, aggiornando periodicamente le già esistenti mappature dei servizi del sottosuolo al fine di coordinare uno sviluppo più sostenibile delle stesse.

5. Le trasformazioni territoriali di ambiti urbanisticamente significativi dovranno essere subordinate a pianificazione attuativa per garantire la perequazione, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e la mitigazione/compensazione degli impatti. Il PI valuterà la possibilità di prevedere indici edificatori differenziali, entro i limiti massimi previsti, in funzione del grado di adeguamento di opere ed infrastrutture e delle eventuali misure di mitigazione /compensazione previste.

6. Il PI dovrà fissare i criteri di attribuzione del credito edilizio con funzione premiale, affinché in ciascun ambito sottoposto a rilevanti trasformazioni urbanistica parte della capacità edificatoria sia riservata all'utilizzo dei crediti edilizi.

7. Il PI dovrà verificare ed eventualmente garantire la disponibilità di aree per edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

#### **Art. 44 - Ambiti di trasformazione**

##### **A.t 1.1 San Trovaso - Preganziol Centro:**

L'ambito di trasformazione compreso tra il capoluogo ed il centro abitato di San Trovaso, è posto a cavallo della linea ferroviaria tra la stazione S.F.M.R. di san Trovaso ed il parco commerciale di via Europa.

Gli interventi devono garantire:la connessione paesaggistica nord - sud tra il capoluogo e San Trovaso, passando per Le Grazie attraverso il nuovo Bosco di Preganziol tra i due centri passando

per Le Grazie. attraverso il nuovo bosco di Preganziol, da crearsi attraverso incentivi agli interventi stessi;

- il collegamento viario alternativo al Terraglio, tra San Trovaso e la relativa stazione S.F.M.R. e Le Grazie
- la connessione ciclabile dei centri abitati, con due tracciati previsti:
  - o a ovest della linea ferroviaria, tra il centro di S. Trovaso e il capoluogo
  - o ad est della stessa linea, tra la stazione S.F.M.R. ed il parco commerciale di via Europa, ove è pure ubicata l'area comunale destinata alle feste e manifestazioni
- un nuovo collegamento ciclo-pedonabile con un sottopasso ferroviario tra il parco commerciale di via Europa ed i quartieri residenziali ad ovest della ferrovia l'estensione del centro abitato di San Trovaso attorno alla stazione S.F.M.R. e lungo via Franchetti, con lo scopo di realizzare un nuovo luogo urbano d'accoglienza della città, definendo parametri edilizi ed urbanistici specifici e la collocazione di funzioni terziarie, pubbliche e residenziali, per consentire un'adeguata caratterizzazione e riconoscibilità del nodo infrastrutturale la caratterizzazione prevalentemente terziaria delle aree limitrofe alla rete ferroviaria lungo via Baratta, in corrispondenza del parco commerciale di via Europa.

Le nuove aree di espansione ricadenti nelle fasce di rischio idraulico producono volumetria che dovrà essere localizzata nell'AT1.1 all'interno della stessa "Area di riqualificazione urbana e paesaggistica". Le aree ricadenti in aree di rischio idraulico o all'interno del corridoio ecologico dovranno essere utilizzate per la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione.

#### **A.t 1.2 Piscina di Preganziol - Villa Marcello lungo la Schiavonia**

L'ambito di trasformazione è posizionato a sud est del centro di Preganziol, tra la piscina di via Manzoni e la Villa Marcello Del Majno di via Schiavonia. Gli interventi devono garantire

- la localizzazione di nuove attrezzature di interesse comune lungo la S.P. 63 - via Schiavonia, tra il centro abitato e villa Marcello del Majno, che dovranno essere connesse con collegamenti ciclo-pedonali, ad est con il centro abitato di Borgoverde e ad ovest con il capoluogo
- la caratterizzazione prevalentemente ciclo-pedonale di viale Mattei, per la connessione tra i due poli delle attrezzature pubbliche l'adeguamento, a partire dal Terraglio, del tracciato della Schiavonia Nuova ed un nuovo collegamento tra quest'ultima e la S.P. 63, all'altezza di Villa Marcello
- l'estensione a sud le aree per servizi connesse alle attrezzature comunali esistenti lungo il Terraglio (piscina e scuole).

#### **A.t 3.1 Zona artigianale- produttiva di via Pesare**

L'ambito di trasformazione si estende dalla via Schiavonia (S.P. 63) verso sud, fino al nuovo Passante di Mestre, escludendo la zona agricola/abitativa poste lungo la stessa via Schiavonia, fino alla via Zermanesa (S.P. 107).

Gli interventi previsti consistono nell'estensione verso sud della destinazione produttiva e terziaria della zona esistente.

Si prevede inoltre la riqualificazione urbana e paesaggistica delle aree agricole prossime al Passante ed al S.P. 107, nonché la realizzazione di una zona di ammortizzazione con funzione di buffer ambientale.

Si dovrà prevedere per le nuove aree produttive il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio, l'eventuale scarico di reflui nei corsi d'acqua solo previa concertazione con l'Autorità/Consorzio, i Comuni interessati e l'Ente gestore.

Il PI dovrà decidere i criteri per selezionare le prioritarie direttrici d'espansione produttiva dando preferenza alle proposte progettuali che consentano:

- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

**Art. 45 - Bosco di Preganziol****1. Caratteristiche dell'azione**

Il bosco ha come obiettivo:

- di costituire un asse a forte valenza paesaggistica con sviluppo parallelo alla ferrovia verso ovest
- divenire un forte elemento di caratterizzazione del territorio e di separazione con gli ambiti agricoli
- di svolgere una funzione ecologica e di prevenzione del rischio idraulico

**2. Obiettivi di progetto**

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza e quelli specifici degli eventuali ambiti di trasformazione, lo scopo principale dell'azione è la riqualificazione e ricomposizione dell'asse principale nord-sud che attraversa l'intero territorio comunale.

La creazione di una nuova massa boscata si prefigge anche un ruolo ecologico di aumento della salubrità generale, di difesa del sistema agricolo, di creazione di nicchie ecologiche per alcune specie e di aumento della permeabilità idraulica.

Il bosco avrà anche il ruolo di spazio di fruizione pubblica, con la realizzazione di piste ciclabili.

**3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi dovrà:

- prevedere che i progetti portino alla creazione stessa del bosco possibilmente procedendo per aree adiacenti fino alla completa realizzazione;
- prevedere che per realizzare il bosco siano riservati dei crediti edilizi da utilizzare nelle aree di intervento dove si prevede nuova edificazione individuare le essenze arboree più adatte limitando la scelta a quelle spontanee della pianura veneta o in essa ormai del tutto naturalizzate, escludendo comunque gli alberi da taglio; gli impianti dovranno evitare eccessive geometrizzazioni, per mettere in evidenza la sensazione di luogo naturale piuttosto che di verde pubblico fruibile definire le aree preferenziali su cui sviluppare il bosco e le direttive tecniche per la realizzazione in modo tale da garantire la sua coerenza complessiva

Nelle more d'approvazione del Piano degli Interventi, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001

Nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre, né fisse né mobili.

**4. Misure di incentivazione**

Le misure di incentivazione di cui all'articolo 6, che è possibile adottare e che verranno specificate dal successivo Piano degli Interventi, da sviluppare in aree esterne al perimetro dell'azione, sono le seguenti:

- Estensione degli elementi naturali.

**Art. 46 - Aree di riqualificazione urbana e paesaggistica****1. Caratteristiche dell'azione**

Le aree così definite sono caratterizzate dall'essere attualmente del tutto o prevalentemente inedificate; la loro trasformazione comporta quindi un consumo di SAU.

Gli interventi previsti in tali aree consistono nella loro urbanizzazione e nella creazione di spazi di uso pubblico collettivo, aree a parcheggio, aree a verde e nuovi edifici con destinazione di caso in caso prevalentemente residenziale o terziaria e ricettiva.

**2. Obiettivi di progetto**

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza e quelli specifici degli eventuali ambiti di trasformazione, gli scopi dell'azione sono:

- contribuire a rafforzare il carattere urbano dei luoghi nel rispetto del contesto dei luoghi;

- mantenere o migliorare l'efficienza della viabilità esistente attuando le opere indicate nel PAT e prevedendo, dove possibile, opere di razionalizzazione e accorpamento di accessi carrai esistenti, di potenziamento della mobilità ciclabile e pedonale.
- approfondire la progettazione delle aree destinate a spazi collettivi di uso pubblico e delle aree a verde che prevalentemente devono essere alberate e attrezzate.

### *3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Gli interventi edilizi con prevalente destinazione terziaria e ricettiva dovranno:

- potenziare l'offerta di spazi ad uso pubblico integrandosi e rafforzando la struttura di quelli esistenti
- svilupparsi in modo da differenziare le aree terziarie dal tessuto residenziale proprio dei centri abitati del Comune, sia da un punto di vista formale e architettonico, che relativamente ai parametri urbanistici, in considerazione del ruolo di vitalizzazione e caratterizzazione urbana di queste funzioni

Le superfici a parcheggio necessarie a servire le funzioni insediate, in particolare quelle non residenziali, dovranno essere preferibilmente reperite in struttura o comunque definite in modo da non creare spazi di uso promiscuo se non progettati in modo da svolgere le differenti funzioni (tempo libero, sport, parcheggio, mercato occasionale, etc.) in differenti archi temporali

Nelle more d'approvazione del Piano degli Interventi, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e gli ampliamenti fino ad un massimo di mc 800,00, comprensivi dell'esistente

## **Art. 47 - Ambito delle attrezzature di interesse comune in progetto**

### *1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione*

Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di spazi e attrezzature pubbliche in progetto, che si localizzano, in corrispondenza delle strutture sportive poste lungo il Terraglio a sud del capoluogo, e lungo la S.P. 63 - via Schiavonia, tra il capoluogo e villa Marcello del Majno.

La loro trasformazione comporterà un consumo di SAU, stante l'attuale destinazione agricola.

### *2. Obiettivi di progetto*

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza e quelli specifici degli eventuali ambiti di trasformazione, gli interventi nelle suddette aree sono finalizzati alla realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Data la loro caratteristica posizionale ed i particolari contesti figurativi in cui si collocano, la definizione morfologica delle aree dovrà comprendere tutte le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi ed acustici (movimentazioni del suolo, cortine arboree, etc.) e un'accurata definizione degli elementi di valorizzazione paesaggistica.

### *3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà:

- verificare che all'interno di tali aree gli utenti più deboli, con particolare attenzione agli utenti con ridotte capacità motorie, saranno privilegiati e maggiormente tutelati;
- prevedere un'adeguata illuminazione e fruibilità delle aree anche nelle ore notturne adottando soluzioni che garantiscano la massima sicurezza;
- definire, sulla base di un preciso programma delle aree, la volumetria edificabile per i servizi previsti, ferma restando l'effettiva utilità pubblica degli interventi suddetti.

Nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre, né fisse né mobili.

## **Art. 48 - Ambito per attrezzature e funzioni di intercomunale carattere extralocale**

### **1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

L'azione coinvolge le aree delle ex industrie Secco e le aree di Villa Fianchetti, in località San Trovaso- Frescada.

### **2. Obiettivi di progetto**

L'obiettivo per tale ambito è la realizzazione d'interventi e strutture plurifunzionali per lo svolgimento d'attività universitarie, culturali, artistiche, ecc. d'interesse sovracomunale ed attività compatibili ad esse, attraverso la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale dell'area delle ex industrie Secco.

L'attuazione di tale obiettivo dovrà avvenire mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa congiunta pubblico-privato, ai sensi dell'art 19 della L.R. 11/2004

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere corredato da un accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 e tra Comune e privati.

Nelle more d'attuazione degli obiettivi di cui sopra, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001

## **Art. 49 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

### **1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Il Piano di Assetto del Territorio nella Tavola 4 - Carta della Trasformabilità - individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e di espansione urbana, con specifico riferimento alle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio. Questa indicazione va intesa di massima e riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

### **2. Obiettivi di progetto**

Gli ambiti interessati dallo sviluppo insediativo sono stati individuati con l'obiettivo di consolidamento o di ridefinizione secondo criteri di potenziamento dei servizi e della sostenibilità definiti dal Piano di Assetto del Territorio e della VAS.

### **3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

La definizione delle differenti modalità attuative avverrà in sede di Piano degli Interventi verificandone la capacità di garantire le opportune soluzioni relativamente alle dotazioni e previsioni infrastrutturali e dei servizi.

La perimetrazione delle aree edificabili troverà precisazione ed attuazione in sede di Piano degli Interventi in conformità al dimensionamento complessivo del Piano di Assetto del Territorio. Dovranno essere tenute presenti considerazioni in merito alla riduzione di consumo di territorio agricolo, alla salvaguardia e valorizzazione dei "segni" propri del territorio e alle qualità paesaggistica ed ambientale.

## **Art. 50 - Limiti fisici all'edificazione**

### **1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Il Piano di Assetto del Territorio individua i limiti fisici alla nuova edificazione per ognuno dei nuclei del territorio comunale e all'interno dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei.

### **2. Obiettivi di progetto**

L'obiettivo è quello di definire il limite fisico all'edificazione, così come definito dalla L.R. 11/2004; le trasformazioni che avverranno all'esterno di tale perimetro sono regolate dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti norme per il territorio agricolo.

Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

### *3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi all'interno dei limiti individuati dal Piano di Assetto del Territorio precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi.

Il Piano degli Interventi, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, senza modificare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, garantendo che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S.

## **Titolo II - Capo 4.**

### **Azioni strategiche dei valori e delle tutele**

#### **Art. 51 - Ville storiche e parchi**

##### **1. Le caratteristiche**

L'ambito del patrimonio storico ambientale interessa elementi, manufatti ed aree fortemente rappresentativi del territorio in quanto connotati da particolare pregio. Si tratta dell'insieme di ville storiche e dei loro parchi già tutelati ai sensi di legge (Ex L.1089/39 ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

##### **2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Per tali ambiti valgono le norme previste dal D.Lgs. 42/2004 .

Nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre, né fisse né mobili.

#### **Art. 52 - Zone agricole di conservazione**

##### **1. Caratteristiche dell'azione e sua individuazione**

Le zone individuate sono costituite dalle parti del territorio caratterizzate dalla netta prevalenza dell'attività agricola.

##### **2. Obiettivi di progetto**

Fatti salvi gli obiettivi degli A.T.O. d'appartenenza e quelli specifici degli eventuali ambiti di trasformazione, gli scopi che il Piano di Assetto del Territorio persegue sono:

- tutelare la funzionalità del sistema produttivo primario, attraverso il recupero delle strutture agricole esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto dell'attività agricola;
- promuovere l'offerta turistica del territorio agricolo
- potenziare la percorribilità e il ripristino di strade rurali e sentieri esistenti per essere utilizzati anche come percorsi ciclabili e/o pedonali per il tempo libero;
- incentivare il ripristino degli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque, la partizione ed identificazione delle proprietà;
- favorire la delocalizzazione di attività produttive non collegate al sistema primario, anche mediante il ricorso al credito edilizio; attuare le opere di riqualificazione di siti degradati incentivandone il recupero ambientale;
- individuare gli agglomerati urbani in area agricola che presentano particolari situazioni di degrado e prevedere gli ambiti entro cui prescrivere la riqualificazione dei luoghi e l'eliminazione degli elementi detrattori, anche mediante ricorso al credito edilizio;
- salvaguardare l'attuale sistema di paesaggio rurale con i suoi segni, tramite la ricostituzione delle connessioni ecologiche che un tempo lo caratterizzavano maggiormente, quali fossati, siepi compatte, filari alberati, prati stabili e alcuni boschetti
- proteggere, ove possibile, i corsi d'acqua con fasce tampone di vegetazione naturale che impedisca il percolamento dei nutrienti dall'ambiente circostante
- favorire boschetti di nuovo impianto con funzione ecologica

##### **3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi potrà:

- individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando tale censimento con cadenza periodica;
- perimetrare gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione, in considerazione dei vincoli ed invarianti individuati dal P.A.T., oltre che della presenza di colture estensive e di

un'elevata integrità fondiaria del territorio stabilire i criteri per la riconversione, anche con cambio d'uso, degli edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, fermo restando che sarà possibile la riconversione solo per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore dell'ultimo P.R.G., vigente alla data di adozione del PAT; definire 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, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;

- individuare gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, le opere incongrue che determinano il diritto ad un credito edilizio, integrando le individuazioni ed indicazioni del P.A.T.;
- definire le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento
- prevedere programmi di ripristino delle strade e dei sentieri, per la cui attuazione ci si potrà avvalere anche di finanziamenti pubblici; prevedere per tali sentieri e percorsi:
  - o la tipologia e realizzazione delle recinzioni lungo tali percorsi,
  - o l'eventuale fascia di rispetto per la realizzazione di opere connesse all'uso dei percorsi,
  - o le regole di accessibilità e usufruibilità,
- decidere la localizzazione dei diversi tipi di elementi naturali da ricostruire ed eventualmente un programma che garantisca il mantenimento del verde alberato in un'ottica di qualità ambientale e paesaggistica.

Nelle more d'approvazione del Piano degli Interventi, s'applicano le disposizioni contenute all'articolo 48, comma 7-ter, ed all'articolo 44, comma 5, della L.R. 11/2004.

Il PAT consente la nuova edificazione in zona agricola esclusivamente con piano aziendale approvato, favorendo l'utilizzo di crediti edilizi e previa verifica delle seguenti condizioni:

- aggregazione a preesistenze edilizie, salvo motivata impossibilità
- conferma e recupero di preesistenze storiche e fabbricati rurali di pregio
- corretto inserimento nell'intorno
- contenimento della riduzione di spazio rurale e dell'abbandono dei boschi privati
- tutela della rete ecologica e delle risorse irrigue
- sviluppo della viabilità locale e della naturalità degli ambiti estensivi specializzati.

Il Piano degli Interventi potrà individuare i criteri per l'installazione di serre mobili, fermo restando che nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre fisse.

Il PI potrà localizzare le attività agricole speciali (agroindustria, zootecnia, serre fisse, nuovi allevamenti di grandi dimensioni, ecc...) in aree destinate ad attività secondarie, purché di dimensioni contenute, lontane da centri abitati e sottoposte a previsione di riconversione secondo le disposizioni del PTCP.

Il Piano degli Interventi potrà individuare incentivi e favorire all'interno dello spazio extraurbano le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia, la filiera della biomassa a fini energetici, la filiera corta del prodotto agroalimentare, la manutenzione ed il ripristino del paesaggio storico-culturale, lo sviluppo del turismo rurale e dei nuclei residenziali in territorio agricolo.

#### 4. Misure di incentivazione

Le misure di incentivazione di cui all'articolo 6 che è possibile adottare e che verranno specificate dal successivo Piano degli Interventi sono le seguenti:

- bio-edilizia estensione degli elementi naturali prioritariamente, ove possibile, all'interno del bosco di Preganziol.

Agli agricoltori, che singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi della D.C.R. 230/1986, dispongano di un'area che sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, i contributi previsti dal Reg. CEE potranno essere dati per il raggiungimento delle seguenti finalità:

- tutela e ripristino delle piantate di viti;

- tutela degli alberi d'alto fusto sparsi;
- realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale del Passante in particolare;
- realizzazione di fasce a prato lungo i corsi d'acqua;
- tutela ed impianto di siepi.

### **Art. 53 - Corridoio di connessione, fasce tampone e varchi della rete ecologica provinciale**

#### **1. Le caratteristiche**

La rete ecologica di valenza provinciale è individuata nel PTCP e definita in scala di maggior dettaglio negli elaborati grafici del PAT.

#### **2. Obiettivi di progetto**

Obiettivo principale è la conservazione dei varchi esistenti e il rafforzamento della rete ecologica tramite lo sviluppo delle attività produttive a basso impatto territoriale, la ricostruzione e l'incremento di habitat, la protezione del sistema delle acque superficiali anche attraverso lo sviluppo di fasce tampone di vegetazione naturale lungo i corsi d'acqua. Quest'arricchimento di habitat si pone come obiettivo anche un incremento di specie vegetali ed animali che oggi trovano poche nicchie disponibili nell'ambito del territorio comunale.

Queste aree dovranno rappresentare gli obiettivi prioritari nella definizione degli interventi di compensazioni di eventuali espansioni urbane in termini di riqualificazione e ricostruzione degli elementi naturali e di pregio paesistico.

#### **3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Il piano degli interventi dovrà:

- individuare specifiche modalità di attribuzione dei crediti e di compensazioni per facilitare la ricomposizione della rete ecologica, individuando una scala di priorità di intervento;
- individuare, attraverso analisi e progetti, le modalità per la graduale riconversione dell'agricoltura verso sistemi di qualità e massimamente sostenibili nonché la definizione di attività turistiche e del tempo libero che possano favorire i processi di riconversione.

Le prescrizioni non si applicano nelle aree riconosciute come urbane ai sensi dell'art. 41 del PTCP.

#### **Nei corridoi ecologici e varchi:**

- gli ampliamenti di preesistenze edilizie e di trasformazione del territorio agricolo, dovranno essere localizzati preferibilmente nelle aree marginali della rete e sono ammessi esclusivamente per usi agricoli coerenti con il piano aziendale approvato, con gli esiti della VincA e comunque soggetti a compensazione.
- ogni progetto che modifichi usi, funzioni, attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale, salvo che il responsabile del procedimento disponga la VincA in relazione alla prossimità a SIC/ZPS.
- nel caso di edifici o attività incongrue, il PI potrà prevedere il trasferimento dei volumi con applicazione del credito edilizio.
- sono vietati, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo:
  - illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - formare nuovi sentieri;
  - realizzare nuove edificazioni sparse;
  - l'installazione di serre
- sono ammessi esclusivamente:
  - riconnessione di parti discontinue della rete ecologica;
  - dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;

- riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
- interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
- interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- realizzazione di siepi e fasce boscate.

Il PI potrà definire la configurazione definitiva dei corridoi ecologici inserendo aree agricole abbandonate o degradate collegabili alla direttrice principale del corridoio.

#### Nelle stepping zone:

- gli ampliamenti di preesistenze edilizie e di trasformazione del territorio agricolo, dovranno essere localizzati preferibilmente nelle aree marginali della rete e sono ammessi esclusivamente per usi agricoli coerenti con il piano aziendale approvato, con gli esiti della VincA e comunque soggetti a compensazione.
- ogni progetto che modifichi usi, funzioni, attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale, salvo che il responsabile del procedimento disponga la VincA in relazione alla prossimità a SIC/ZPS.
- nel caso di edifici o attività incongrue, il PI potrà prevedere il trasferimento dei volumi con applicazione del credito edilizio.
- sono vietati, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo:
  - illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - formare nuovi sentieri;
  - realizzare nuove edificazioni sparse
  - l'installazione di serre
- sono ammessi esclusivamente:
  - riconnessione di parti discontinue della rete ecologica;
  - dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
  - realizzazione di siepi e fasce boscate.

#### Nelle fasce tampone (buffer zone):

- ogni progetto che modifichi usi, funzioni, attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree naturalistiche. La necessità della procedura VINCA è valutata comunque dal responsabile del procedimento.
- l'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti se non soggette a VIA è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.
- non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere
- non si possano insediare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti
- le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti, se non soggette a VIA, sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale con individuazione di mitigazioni e/o compensazioni ambientali.
- Il PI valuterà la possibilità di ammettere attività di agricoltura non intensiva, di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.

- il Piano degli Interventi potrà individuare i criteri per l'installazione di serre mobili, fermo restando che nelle aree in questione non è comunque consentita l'installazione di serre fisse.

Per le direttrici di permeabilità verso l'esterno il PI detterà le direttive per incentivare:

- a) accordi finalizzati a progetti condivisi con le province ed i comuni confinanti;
- b) progetti specifici per interventi prioritari;
- c) la conservazione della permeabilità ecologica;
- d) la riqualificazione degli habitat esistenti.

#### *4. Misure di incentivazione*

Le misure di incentivazione di cui all'art. 6 che è possibile adottare e che verranno specificate dal successivo Piano degli Interventi sono le seguenti:

- estensione degli elementi naturali.

### **Art. 54 - Corridoi di connessione locali**

#### *1. Le caratteristiche*

All'interno del Piano di Assetto sono individuati gli elementi di connessione ecologica con valore locale che forniscono supporto alla rete provinciale

#### *2. Obiettivi di progetto*

L'obiettivo generale è il mantenimento e l'incremento della rete ecologica locale favorendo l'articolazione di habitat naturali. Questi elementi saranno legati alla realizzazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua, di siepi e di piccole aree boscate. L'arricchimento di habitat nel territorio favorirà un incremento di specie vegetali ed animali che oggi trovano poche nicchie disponibili nel territorio.

Tutte le azioni previste negli spazi agricoli di questa zona, dovranno essere finalizzate al potenziamento e alla ridefinizione della rete ecologica. Nei punti di discontinuità tra i diversi rami che compongono questa rete ecologica l'obiettivo è ottenere un tipo di urbanizzazione diffusa dove le aree verdi possano comunque permettere una certa permeabilità.

#### *3. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi potrà:

- prevedere specifici progetti per gli elementi della rete ecologica già esistenti e da potenziare;
- prescrivere i tipi di specie da piantare, l'altezza massima e minima delle piante ad alto fusto, gli accostamenti tra specie ad alto fusto ed arbustive ed ogni altra indicazione che possa portare alla costruzione di una rete ecologica locale efficiente;
- prescrivere le metodologie, le tipologie di piantumazione e l'utilizzo esclusivo di specie spontanee o completamente naturalizzate nel tradizionale paesaggio agricolo veneto
- prevedere a compensazione degli interventi edilizio la realizzazione di misure atte ad assicurare l'efficienza ecologica delle aree;
- prevedere il trasferimento dei volumi con applicazione del credito edilizio nel caso di edifici o attività incongrue.

Il Piano degli Interventi potrà individuare i criteri per l'installazione di serre mobili, fermo restando che nelle aree in questione non è consentita l'installazione di serre fisse

## **Titolo II- Capo 5.**

### **Azioni strategiche della rete relazionale**

#### **Art. 55 - Viabilità di connessione territoriale**

##### **1. Le caratteristiche**

Nella tavola 4 “Carta delle trasformabilità” del Piano di Assetto del Territorio sono individuati gli elementi della viabilità di connessione territoriale

Si tratta delle aree interessate dal tracciato del Passante di Mestre e del Terraglio est di collegamento tra il passante e la tangenziale sud di Treviso.

Il Piano di Assetto del Territorio recepisce i tracciati di progetto come indicazione vincolante per la propria programmazione urbanistica.

##### **2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Nel Piano degli Interventi dovranno essere specificate le norme e disposizioni per gli insediamenti in fregio alle strade, sia ai fini della sicurezza, sia ai fini della tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.

#### **Art. 56 - Viabilità e rete di distribuzione locale da riqualificare**

##### **1. Le caratteristiche**

Si tratta della maglia viaria che svolge la funzione di distribuzione e accessibilità locale a ovest del territorio e che svolge il ruolo di garantire un corretto collegamento tra gli elementi della viabilità di connessione territoriale e la viabilità di distribuzione interna.

##### **2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi dovrà:

- individuare gli incentivi per la riduzione degli innesti esistenti lungo le strade e le strutture edilizie che, attraverso il meccanismo dei “crediti edilizi” dovranno essere trasferite;

individuare gli elementi di conformazione della sezione stradale (restringimenti, disassamenti, elementi di arredo, ecc.) in modo da garantire la sicurezza della strada in rapporto al suo ruolo di connessione nord-sud e al contempo di spazio pubblico a servizio delle abitazioni

- garantire la massima connessione e continuità tra tutti gli elementi della rete viaria

Il PI dovrà prevedere che i nuovi interventi viari o riqualificazioni di quelli esistenti, se non soggetti a VIA, saranno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale se ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale.

#### **Art. 57 - Viabilità di progetto**

##### **1. Le caratteristiche**

Il Piano di Assetto del Territorio individua o recepisce alcuni tracciati stradali di progetto. Essi assumono valore di indicazione per la pianificazione di livello inferiore.

##### **2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi**

Qualora la viabilità di progetto ricada all'interno della rete ecologica prevista dal PTCP, la progettazione dovrà tener conto del rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale e degli obiettivi di realizzazione della rete ecologica stessa o di opere di mitigazione o compensazione.

La posizione dei tracciati dovrà essere decisa in sede di formazione del Piano degli Interventi, fermo restando i recapiti delle singole strade, senza che ciò costituisca variante al Piano di Assetto del Territorio.

Il PI dovrà evitare l'ulteriore artificializzazione e garantire la realizzazione di interventi di recupero ambientale se ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale.

Il PI dovrà prevedere che i nuovi interventi viari o riqualificazioni di quelli esistenti, se non soggetti a VIA, saranno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale se ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale.

#### **Art. 58 - Linea ferroviaria e stazioni previste dal S.F.M.R.**

##### *1. Le caratteristiche*

Si tratta dell'insieme delle aree interessate dalle infrastrutture ferroviarie o riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

Le aree interessate dalle due nuove stazioni del S.F.M.R. previste all'interno del territorio di Preganziol sono da considerarsi sottoposte alle normative previste per lo sviluppo del nuovo sistema di trasporti regionale e in ogni caso sono da considerarsi non trasformabili.

##### *2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà:

- garantire le migliori condizioni di accessibilità alle sue infrastrutture;
- individuare e incentivare tutte le possibili condizioni di relazioni tra le aree urbanizzate e le infrastrutture ferroviarie mediante i percorsi ciclo-pedonali.

#### **Art. 59 - Piste ciclabili e percorso ciclo-naturalistico "Il Sambuco"**

##### *1. Le caratteristiche*

Si tratta delle aree interessate dalle previsioni di piste ciclabili. Comprende sia la rete in area urbana che la rete in area agricola. Le piste ciclabili esistenti sono individuate nella tavola 2 "Carta delle invarianti" del Piano di Assetto del Territorio; le piste ciclabili di progetto sono individuate nella tavola 4 "Carta delle trasformabilità" del Piano di Assetto del Territorio.

##### *2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi*

Il Piano degli Interventi dovrà:

- definire le norme per l'edificazione in fregio alle piste ciclabili ai fini della sicurezza degli utenti della pista stessa;
- definire gli standard minimi da rispettare sia relativamente alla forma e dimensione del tracciato sia relativamente agli standard di comfort (illuminazione, punti di sosta, ecc.).

**Titolo II - Capo 6.**  
**Valutazione Ambientale Strategica**

**Art. 60 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS**

**1. Obiettivi**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE e della DGRV n. 3262 del 24 ottobre 2006, il PAT 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.

**2. Criteri di intervento**

L'attuazione delle previsioni del PAT, 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:

**Agricoltura**

- 1) Rapporto SAU/STC (Superficie Agricola Utilizzata/Superficie Totale Comunale)
- 2) Percentuale di superficie adibita all'agricoltura biologica
- 3) Superfici occupate da Arboricoltura
- 4) Superfici occupata da coltivazioni di pregio (es. radicchio di Treviso)

**Ambiente ed Ecologia**

- 5) Realizzazione del Bosco di Preganziol
- 6) Superfici occupata da sistemi seminaturali (boschetti, prati stabili, sponde naturali delle rogge)
- 7) Lunghezza del sistema delle siepi all'interno della rete ecologica
- 8) Lunghezza dei corsi idrici con ricostruzione di un buffer di protezione e rinaturalizzazione delle sponde

**Ambiente urbano**

- 9) Superfici di verde urbano realizzate
- 10) Lunghezza della pista ciclabile
- 11) Servizi collegati da mobilità alternativa
- 12) Numero di giorni di superamento valori limite per la qualità dell'aria (O3, PM10, CO, NO2, SO2)

**Energia**

- 13) Quantità di rifiuti prodotti pro-capite

- 14) Percentuale di RSU riciclata
- 15) Numero di impianti fotovoltaici e di pannelli solari
- 16) Spese energetiche complessive dell'amministrazione comunale per la riduzione del consumo energetico
- 17) Superfici occupate da coltivazione per biomasse

**Sostenibilità**

- 18) Dotazione di reti tecnologiche in rapporto alle nuove trasformazioni
1. L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Treviso, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.  
Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio in relazione al parere dell'ARPAV - Dipartimento Provinciale di Treviso - prot. n. 44948 del 07.04.2009.
  3. Il PI dovrà prevedere forme di garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali e valuterà l'eventuale monetizzazione per la realizzazione di interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT

***Titolo III Disposizioni transitorie***

**Art. 61 - Entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio**

1. Ai sensi dell'art. 48, comma 5, della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii., a seguito dell'entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (P.I.), per le sole parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio.

2. L'attuazione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio mediante Piano degli Interventi potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., potranno modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, nei seguenti casi:

- applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento al PAT;
- localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure di legge in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme;
- le trasposizioni cartografiche e la correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica;
- lievi modifiche ai perimetri degli AA.TT.00., delle azioni e degli ambiti di trasformazione derivanti dalla necessità di adeguarli ai confini catastali e allo stato dei luoghi;
- modeste correzioni d'errori formali alle presenti norme;

Anche nei casi suddetti sarà necessario procedere ad una variante al P.A.T., qualora le modifiche alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale comunale ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

4. Gli istituti giuridici di cui all'artt. 5, 6, 7 delle presenti norme non sono applicabili fino all'approvazione del PAT.

5. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, comportano automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.

In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**Art. 62 - Misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art.29, comma 1, della L.R. 11/2004, e dell'art.12, comma 3, del D.P.R. 380/2001, dalla data della deliberazione d'adozione del Piano d'Assetto del Territorio, per gli interventi ritenuti in contrasto con detto piano, possono essere sospesi sia il rilascio dei permessi di costruire e l'efficacia delle denunce d'inizio attività depositate; tale misura di salvaguardia diventa inefficace decorsi tre anni dalla data di adozione del P.A.T. ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione

2. Ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.P.R. 380/2001, a richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del P.A.T..

3. Ai sensi del art. 14, comma 11, della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

4. Il PAT assume tutte le previsioni del PRG vigente riguardanti le prescrizioni puntuali di cui alle Schede degli edifici produttivi in zona impropria ex L.R. 11/1987 e degli edifici di valenza storico culturale ex L.R. 24/1985 ancorché abrogate; il PI assume ed integra dette schedature, sulla base dei principi previsti dal PRG vigente, e detta le regole per l'eventuale utilizzo dell'istituto dei crediti edilizi.

5. Il Piano di Assetto del Territorio recepisce al suo interno i contenuti delle varianti al PRG vigente in corso di approvazione regionale.

**Allegato: dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio**

### Limite di trasformabilità di zone E vigenti con caratteristiche SAU

<b>Calcolo superficie massima SAU trasformabile nel decennio</b>
--

- abitanti (31.12.2007)	n. 16.596	
- STC	Mq 22.978.535	
- SAU (rilievo 2008)	Mq 15.044.553	
- rapporto attuale SAU 2008/STC	65,47%	> 61,3%

<b>15.044.553 * 1,3% = 195.579 mq</b>	<b>più 10% del Comune</b>	<b>215.137</b>
---------------------------------------	---------------------------	----------------

## ATO 1 accoglienza

Carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici mq/abitante
			primari o secondari*
Residenziale	mc	165.000	50 mq/abitante per le aree di trasformazione, 30mq/ab per le aree consolidate
Terziario*	mq	300.000	100mq/ 100mq
Produttivo	mq	0	10mq/ 100mq
Turistico Ricettivo	mc	35.000	15mq/ 100mc o 10mq/100mq

Parametro mc/ab dell'ATO =	mc/ab	150
----------------------------	-------	-----

Totale	aree per servizi mq	Abitanti teorici numero
	58.968	1.267

\* direzionale, commerciale e artigianato di servizio

## ATO 2 consolidato

Carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici mq/abitante
			primari o secondari*
Residenziale	mc	60.000	30mq/ab
Terziario	mq	20.000	100mq/ 100mq
Produttivo	mq	10.000	10mq/ 100mq
Turistico Ricettivo	mc	0	15mq/ 100mc o 10mq/100mq

Parametro mc/ab dell'ATO =	mc/ab	150
----------------------------	-------	-----

Totale	aree per servizi <i>mq</i>	Abitanti teorici <i>numero</i>
	34.000	433

\* direzionale, commerciale e artigianato di servizio

## ATO 3 accesso da est

Carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici
			mq/abitante primari o secondari*
Residenziale	mc	20.000	30mq/ab
Terziario*	mq	35.000	100mq/ 100mq
Produttivo	mq	15.000	10mq/ 100mq
Turistico Ricettivo	mc	0	15mq/ 100mc o 10mq/100mq

Parametro mc/ab dell'ATO =	mc/ab	150
----------------------------	-------	-----

Totale	aree per servizi mq	Abitanti teorici numero
	40.500	133

\* direzionale, commerciale e artigianato di servizio

## ATO 4 agricolo

Carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici mq/abitante
			primari o secondari*
Residenziale	mc	50.000	30mq/ab
Terziario*	mq	15.000	100mq/ 100mq
Produttivo	mq	0	10mq/ 100mq
Turistico Ricettivo	mc	20.000	15mq/ 100mc o 10mq/100mq

Parametro mc/ab dell'ATO = mc/ab	<b>150</b>
-------------------------------------	------------

Totale	aree per servizi mq	Abitanti teorici numero
	<b>26.333</b>	<b>333</b>

\* direzionale, commerciale e artigianato di servizio

**Tabella 1. carichi aggiuntivi**

	<i>incremento volume residenziale mc</i>	<i>incremento superficie terziaria mq</i>	<i>incremento volume ricettivo mc</i>
ATO 1	165.000	300.000	35.000
ATO 2	60.000	20.000	0
ATO 3	20.000	35.000	0
ATO 4	50.000	15.000	20.000

**Tabella 2. trasformabilità**

	<i>trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"</i>	<i>trasformabilità nelle aree consolidate</i>
ATO 1	20%	80%
ATO 2	1%	99%
ATO 3	71%	29%
ATO 4	0%	100%

**Tabella 3.1. Incremento volume residenziale: tabella riepilogativa**

a	aree di riqualificazione urbana e paesaggistica	art. 46	mc	79.546	pari ad abitanti insediabili	530
b	edificazione diffusa	art. 40	mc	5.060	pari ad abitanti insediabili	34
c	In area agricola e ammortizzazione Passante di Mestre	artt. 41-55	mc	50.000	pari ad abitanti insediabili	333
d	Per plafond edilizio negli ATO 1, 2, 3		mc	160.394	pari ad abitanti insediabili	1.069
<b>Totale</b>			<b>mc</b>	<b>295.000</b>	<b>pari ad abitanti insediabili</b>	<b>1.967</b>
e	in Piani Attuativi del PRG vigente non ancora realizzati		mc	152.850	pari ad abitanti insediabili	1.019
<b>Totale</b>			<b>mc</b>	<b>447.850</b>	<b>pari ad abitanti insediabili</b>	<b>2.986</b>
					<b>pari ad abitanti previsti</b>	<b>19.592</b>

**Tabella 3.2. Incremento superficie terziaria: tabella riepilogativa**

a	aree di riqualificazione urbana e paesaggistica	art. 46	mq	47.000
b	Per plafond negli ATO 1, 2, 3		mq	323.000
<b>Totale</b>			<b>mq</b>	<b>370.000</b>