

Comune di

**Annone Veneto**

Provincia di Venezia

Regione del Veneto



**P.A.T.**

Piano di Assetto del Territorio

# Norme di Attuazione

Redazione

Urb. Francesco Finotto

Urb. Roberto Rossetto

Arch. Valter Granzotto

**PROTECO**  


Co-progettazione:

Provincia di Venezia



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PAT	5
Art. 2 Elementi costitutivi del PAT	5
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	7
Art. 3 I valori e gli obiettivi strategici dell’assetto del territorio del PAT	7
I valori del PAT	7
I sistemi territoriali	8
Gli obiettivi strategici	8
Art. 4 I contenuti strategici dell’assetto del territorio del PAT	10
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	11
CAPO I I VINCOLI	11
Art. 5 Vincoli paesaggistici	11
Immobili vincolati ai sensi dell’art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004	11
Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	11
Corsi d’acqua	11
Zone gravate da usi civici	12
Altri vincoli	13
Ville Venete	13
Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	14
Ambiti naturalistici di livello regionale	14
Centri storici	14
Sito Archeologico	14
Strada Romana	14
Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.	15
Art. 7 Altri vincoli	15
Fasce di rispetto stradali	16
Fasce di rispetto ferroviarie	16
Fasce di rispetto cimiteriali	16
Fasce di rispetto dai depuratori	16
Allevamenti zootecnici	17
Fasce di rispetto degli elettrodotti	17
Fasce di rispetto dai metanodotti	18
Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	18
Zone di tutela relative all’idrografia principale	18
Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico	20
Classificazione sismica	21
CAPO II LE INVARIANTI	21
Art. 8 Le invarianti di natura paesaggistica	21
Filari e viali alberati	22
Rete degli itinerari d’interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale	22
Aree agricole integre e di pregio	23
Art. 9 Le invarianti di natura ambientale	24
Aree di connessione naturalistica	24
Corridoi ecologici	26
Stepping stone	27
Fasce tampone	28
Varchi infrastrutturali	29
Art. 10 Le invarianti di natura storico-monumentale	30
Centri storici	30
Pertinenze scoperte da tutelare	37
Edifici con valore Storico testimoniale	37
Manufatti dell’archeologia industriale	38
Geosito – Paludi di Loncon	38
Siti con ritrovamenti archeologici	38
CAPO III LE FRAGILITÀ	39
Art. 11 La compatibilità geologica	39
Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	41
Art. 12 Le aree soggette a dissesto idrogeologico	46
Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	46

Norme di Tutela idraulica	47
CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ	50
Art. 13 Le azioni strategiche	50
Aree di urbanizzazione consolidata	50
Edificazione diffusa	52
Aree di riqualificazione e riconversione	55
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	56
Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	57
Limiti fisici alla nuova edificazione	58
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	58
Servizi e infrastrutture d'interesse comune di maggior rilevanza	59
grandi strutture di vendita	61
Grandi strutture di vendita	62
Medie strutture di vendita	62
Attività produttive in zona impropria	62
Sportello unico per le attività produttive	63
Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	65
Art. 14 Il sistema relazionale	66
Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	66
Viabilità di progetto di rilevanza locale	67
Itinerari ciclopedonali	67
Qualificazione morfologica dei tipi stradali	67
Art. 15 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	68
CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	71
Art. 16 Perequazione urbanistica	71
Art. 17 Credito edilizio	73
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	74
Rilocalizzazione dello <i>jus ædificandi</i>	74
Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	75
Interventi soggetti a compensazione urbanistica	76
Rigenerazione del patrimonio immobiliare	76
Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi	76
Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	78
Art. 19 Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	80
Misure di mitigazione e compensazione	81
Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano	81
Indicatori prestazionali	82
Indicatori descrittivi	82
Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	83
TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	85
Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	85
Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo	85
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	86
Utilizzo della zona agricola	88
Art. 21 ATO n. 1 Annone Veneto	90
1. <i>Descrizione</i>	90
Obiettivi strategici	90
2. <i>Dimensionamento</i>	91
Art. 22 ATO n. 2 Loncon	92
1. <i>Descrizione</i>	92
Obiettivi strategici	92
2. <i>Dimensionamento</i>	93



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PAT

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di Annone Veneto, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e s.m.
2. Il campo d'applicazione del PAT è costituito dall'intero territorio comunale, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera k) del successivo Art. 2 .
3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal PAT, individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
4. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.

### Art. 1 CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PAT

### Art. 2 Elementi costitutivi del PAT

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

#### *Quadro conoscitivo*

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

#### *Progetto*

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

### Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAT



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

**Art. 2**  
ELEMENTI  
COSTITUTIVI  
DEL PAT

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

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

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

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



## TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

### Art. 3 I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT

#### I VALORI DEL PAT

1. Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

##### *Etica*

2. Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

##### *Identità*

3. Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città ed al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

##### *Equità*

4. Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

##### *Conoscenza*

5. Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

##### *Efficienza*

6. Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei

### **Art. 3**

**I VALORI E GLI  
OBIETTIVI  
STRATEGICI  
DELL'ASSETTO  
DEL  
TERRITORIO  
DEL PAT**



processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

#### I SISTEMI TERRITORIALI

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

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

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

- a) *i contenuti strategici*, descritti nei successivi Art. 4 , Art. 21 - Art. 22 ;
- b) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- c) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2;
- d) *le fragilità*, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti nelle aree di fragilità sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Sono indicate nella tav. 3;
- e) *le azioni strategiche*, si applicano ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e ulteriormente precisate dal PI. Sono indicate nella tav. 4.
- f) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

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

#### GLI OBIETTIVI STRATEGICI

10. Gli obiettivi strategici del PAT sono definiti in relazione ai seguenti sistemi:

**a) Ambientale:**

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche,

**Art. 3**  
I VALORI E GLI  
OBIETTIVI  
STRATEGICI  
DELL'ASSETTO  
DEL  
TERRITORIO  
DEL PAT





miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.

- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti e organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni con l'obiettivo tendenziale di raggiungere il pareggio tra CO2 emessa e assorbita.

**b) Paesaggistico:**

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.
- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale, dei coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.

**c) Urbano e territoriale:**

- *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
- *Edilizio*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo d'intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure, ed utilizzando le tecniche della bioarchitettura e l'autoproduzione energetica mediante FER.

**d) Sociale ed economico:**

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.
- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici

**Art. 3**  
I VALORI E GLI  
OBIETTIVI  
STRATEGICI  
DELL'ASSETTO  
DEL  
TERRITORIO  
DEL PAT



(collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

**Art. 4 I contenuti strategici dell’assetto del territorio del PAT**

1. Per la definizione dei *contenuti strategici* e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).
2. I contenuti strategici definiti per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono i seguenti:
  - ATO 1 – Capoluogo: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 21
  - ATO 2 – Loncon: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 22

**Art. 4  
I CONTENUTI  
STRATEGICI  
DELL’ASSETTO  
DEL  
TERRITORIO  
DEL PAT**



## TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

### CAPO I I VINCOLI

#### Art. 5 Vincoli paesaggistici

#### **Art. 5** VINCOLI PAESAGGISTICI

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

#### *Direttive*

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

#### IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS. N. 42/2004

3. Il PAT individua gli immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all'art.10 del D.lgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lettera r):

- Municipio;
- Centro civico di Annone (ex scuola elementare);
- Latteria sociale;
- Idrovora di Sant'Osvaldo;
- Chiesa di San Vitale;
- Cimitero di Annone;
- Campanile di Loncon.

#### *Vincoli*

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

#### AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004

#### CORSI D'ACQUA

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

- Fiume Loncon
- Fiume Fosson
- Fiume Melon
- Fiume Melonetto



*Vincoli*

6. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

**Art. 5**  
VINCOLI  
PAESAGGISTICI

ZONE GRAVATE DA USI CIVICI

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

*Vincoli*

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

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

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

11. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione delle terre di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della L. 1766/27, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del regio decreto n. 332/1928 ovvero per altre finalità di interesse pubblico.

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

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

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



## ALTRI VINCOLI

### VILLE VENETE

15. Il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.r. 11/2004:

- Villa Biasotti;
- Villa Cassiani;
- Villa Ravenna;
- Villa Polvaro, Barbini, Velo.

**Art. 5**  
VINCOLI  
PAESAGGISTICI

### *Direttive*

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

17. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

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

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

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



**Art. 6** Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

1. Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

*Directive*

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

*Vincoli*

3. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

CENTRI STORICI

*Vincoli*

4. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 10 delle presenti norme.

- Annone Veneto

SITO ARCHEOLOGICO

5. Il PAT individua il sito archeologico, in conformità al PTRC 1992.

*Vincoli*

– Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

STRADA ROMANA

6. Il PAT individua il tracciato della Via Annia, in conformità al tracciato definito dal PTRC 1992.

*Vincoli*

7. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

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



#### AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

8. Il PAT individua le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino:

- Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino interregionale del fiume Lemene Legge n.267/98 e Legge n.365/00: aree classificate P1 (aree a moderata pericolosità soggette a scolo meccanico) e P3 (aree a pericolosità elevata, in adiacenza al Fiume Loncon).

#### *Prescrizioni*

9. Nelle aree classificate dai Piano stralcio di cui al precedente comma si applicano le corrispondenti Norme di attuazione. Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui ai successivi Art. 7 , Art. 11 e Art. 12 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso.

#### **Art. 7 Altri vincoli**

1. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PAT e del PI, senza che ciò determini variante al PAT.
2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera c).

#### *Direttive*

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

**Art. 7**  
**ALTRI**  
**VINCOLI**



#### FASCE DI RISPETTO STRADALI

##### *Vincoli*

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

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

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

##### *Vincoli*

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

#### FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

##### *Vincoli*

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

#### FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

8. Il PAT individua la fascia di rispetto di m. 100 dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU





21/02/1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

9. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012. Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

10. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici a cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

#### FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

##### *Vincoli*

11. Il PAT individua i tracciati e il PI definisce nel dettaglio le fasce di rispetto dagli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

##### *Vincoli*

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



dal PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

##### *Vincoli*

13. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 10. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

#### FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

##### *Vincoli*

14. Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06 e LR 12/2009, costituiti oltre che da quelli di cui al comma 5 del precedente Art. 5, da **tutti** i corsi d'acqua pubblici.

15. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, al D.Lgs. 152/06 e LR 12/2009. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno m. 4. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PAT.

16. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di m. 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume col mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa. È consentita la realizzazione d'itinerari ciclopedonali lungo le sponde, fatte salve le disposizioni e prescrizioni di legge e dell'Ente gestore dell'opera idraulica.

#### ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

17. Sono zone che interessano le aree di cui al comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, nonché una fascia di profondità di almeno m. 100 dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, e canali di cui all'elenco seguente:

- Canale Acquanera, Caneva, della Larga, delle Punte, Est, Faè, Fosson esterno, Fosson principale, Lavaggio, Mandrie, Melon,



- Melonetto, Melonetto (di macchina), Oltrefossa, Quartarezza, Rossit, Sacile.
- Fiume Fosson, Loncon.
  - Fossa Casalta, VAT Zanivier, Bandiziol, Baratta.
  - Rio Fosson.

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### *Direttive*

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

- a) Detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi a essa connessi e per consentire attività ludico-sportive compatibili;
- b) Individua i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- c) Individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- d) Indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- e) Localizza e definisce la profondità delle fasce di rispetto, in relazione alle specificità del contesto locale.

#### *Prescrizioni*

19. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

20. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

#### *Vincoli*

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

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per



**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

- l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione la fascia di rispetto definita dal PI non potrà essere inferiore a una profondità di:
    - **ml. 50** dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Loncon, Fiume Fosson, Fiume Melon e Fiume Melonetto.
    - **ml. 10** dal limite demaniale di tutti i canali di cui al precedente comma 17.
  - Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di **ml. 50,00** dal limite demaniale del Fiume Loncon, Fiume Fosson, Fiume Melon e Fiume Melonetto, e **ml. 10,00** per i restanti canali. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera c).

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO

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

*Direttive*

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

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e di trasmissione dati in radiofrequenza (WiMax), ai sensi del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del



contesto territoriale comunale, individuando gli ambiti di sviluppo, secondo i principi di minimizzazione e di qualità. La localizzazione degli impianti dovrà essere finalizzata all'abbattimento delle emissioni di campo elettromagnetico prodotte, in funzione delle aree di copertura richieste dai gestori, considerando prioritariamente le aree pubbliche.

- b) I siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi urbani, ecc.), sui quali l'installazione d'impianti di telecomunicazione può comportare ricadute negative contrarie al principio di precauzione e minimizzazione.
- c) I siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma, sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti di telefonia in determinati siti se giustificati al fine di:
  - minimizzare i rischi di esposizione relativamente a siti sensibili;
  - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
  - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.

#### CLASSIFICAZIONE SISMICA

24. Il comune Annone Veneto è classificato in zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr n. 3308 del 04.11.08.

## CAPO II LE INVARIANTI

### Art. 8 Le invarianti di natura paesaggistica

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- a) Filari e viali alberati.
- b) Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.
- c) Aree agricole integre e di pregio.



#### FILARI E VIALI ALBERATI

2. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

#### *Direttive*

3. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico. Il PI definisce il *Repertorio dei viali alberati*, e l'*abaco delle specie arboree e arbustive ammesse* anche contestualmente ai *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al successivo Art. 9 comma 4.

#### *Prescrizioni*

4. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

5. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

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

#### RETE DEGLI ITINERARI D'INTERESSE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO E STORICO TESTIMONIALE

7. Il PAT individua la rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, che interessano il territorio comunale.

#### *Direttive*

8. Il PI dovrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di difesa dei manufatti e delle attrezzature di arredo e di supporto agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuove. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

**ART. 8**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
PAESAGGISTICA



- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;
- c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- d) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti a sensibilità paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattica-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i con visuali verso le emergenze paesaggistiche.

**ART. 8**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
PAESAGGISTICA

AREE AGRICOLE INTEGRE E DI PREGIO

9. Il PAT in conformità all'art. 43, comma 1 della LR 11/2004, individua le «Aree agricole integre e di pregio» non occupate da preesistenze edificatorie, che, oltre a costituire un'indubbia risorsa per la produzione agricola di qualità, definiscono un ambito di rilevante valore paesaggistico, che mitiga il contrasto con gli spazi più densamente costruiti dell'adiacente sistema insediativo del CORRIDOIO V.

*Direttive*

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

*Prescrizioni*

11. All'interno delle «Aree agricole integre e di pregio» definite ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 comma 1 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera c). Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.



## Art. 9 Le invarianti di natura ambientale

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Aree di connessione naturalistica.
- b) Corridoi ecologici.
- c) Stepping stone.
- d) Fasce tampone.
- e) Varchi infrastrutturali.

### AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

1. Il PAT individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

### *Direttive*

2. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

3. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;

## **Art. 9**

**LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE**





**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE

- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.
  - Definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni e ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio.
  - Prevedere adeguate forme di garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali valutandone l'eventuale monetizzazione per la realizzazione d'interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
  - Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie e il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo, incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.
  - Prevedere per il reticolo stradale principale la realizzazione d'interventi di recupero ambientale.
4. Il PI definisce i *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, individuando:
- i parametri di ricostruzione del verde agrario;
  - le unità morfologiche;
  - gli elementi verdi presenti all'interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
  - il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
  - l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

*Prescrizioni*

5. Non è consentita:
- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.



- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

6. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al precedente comma 4.

7. È fatto generale divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare, i grandi alberi e tutti di esemplari arborei d'alto fusto, nonché le alberate formali e informali, i filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. È consentito lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi. Le piante dei filari e delle alberate insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

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

9. L'eventuale edificazione ricadente all'interno dell'ambito di connessione naturalistica dovrà essere posta nell'aggregato abitativo esistente e comunque nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

#### CORRIDOI ECOLOGICI

10. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e

#### Art. 9

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

*Directive*

11. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 sia mediante cessione di aree al demanio pubblico, sia mediante vincolo di utilizzo. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.

*Prescrizioni*

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

13. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi da 5 a 9.

*Vincoli*

14. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di m. 50. In assenza di corsi d'acqua il limite di m. 10 è misurato dall'asse della struttura vegetale (siepe arborea o arbustiva) che costituisce il corridoio ecologico.

STEPPING STONE

15. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

*Directive*

16. Il PI definisce le misure finalizzate alla conservazione delle aree boscate incentivando processi di aggregazione e organizzazione in fasce di connessione di dimensione adeguate, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

*Prescrizioni*

17. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

FASCE TAMPONE

18. Le fasce tampone sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici e ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.

*Directive*

19. Il PI definisce le misure di conservazione delle fasce tampone limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali e urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 . Le fasce tampone sono finalizzate alla:

- creazione di corridoi ecologici e di habitat favorevoli al ripopolamento della fauna selvatica;
- diffusione di condizioni favorevoli alle popolazioni di insetti pronubi ed utili all'agricoltura;
- introduzione di specie arboree autoctone ed incremento della biodiversità;
- arricchimento del paesaggio agrario;
- impianti finalizzati al taglio produttivo ed alla produzione di biomassa.

*Prescrizioni*

20. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 17. Il PI individua fasce tampone comprese all'interno degli areali di trasformazione di cui al successivo Art. 13 comma 25, di cui è ammessa la ricomposizione morfologica.

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



#### VARCHI INFRASTRUTTURALI

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

#### *Direttive*

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

23. I varchi s'individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

- piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi.

24. Per le strade e le ferrovie con elevato volume di traffico ad alta velocità, si consiglia una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte a «invito» all'ecodotto.

#### *Prescrizioni*

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

#### **Art. 9**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



## Art. 10 Le invarianti di natura storico-monumentale

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

- a) Centri storici.
- b) Pertinenze scoperte da tutelare.
- c) Edifici storico testimoniali.
- d) Manufatti dell'archeologia industriale.
- e) Geosito Paludi di Loncon
- f) Siti con ritrovamenti archeologici.

### *Direttive*

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

### CENTRI STORICI

#### *Direttive*

3. Si considera centro storico l'agglomerato insediativo urbano di Annone Veneto, che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

4. Costituiscono invariante l'agglomerato insediativo storico, gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, ecc.) e le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non manifestando le medesime caratteristiche di

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



una formazione remota, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

5. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.

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

- a) Nel *centro storico*, caratterizzato dalla presenza di corti e edifici rurali raccolti intorno ad un nucleo monumentale (chiesa e spazi collettivi) e disteso lungo la viabilità principale, la conservazione della morfologia storica, dei valori architettonici e testimoniali dei singoli edifici e spazi pubblici e privati deve avvenire assicurando la riconoscibilità del contesto storico rispetto il tessuto urbano più recente garantendo un rapporto diretto sia dal punto di vista percettivo, sia formale con gli spazi aperti della campagna:
- b) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
  - per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
  - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
  - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
  - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e per gli edifici con valore storico testimoniale e ambientale localizzati sia nei centri urbani che nel territorio rurale.
- c) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante. Usare pavimentazioni:

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



- coerenti con l'esistente,
  - adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
  - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni,
  - con soluzioni prive di barriere architettoniche.
- d) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato.* Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi.
- e) *Illuminazione artificiale.* Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
- f) *Colori e materiali.* Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
- g) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
7. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- a) identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
  - b) raggruppati detti edifici nelle 5 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 14, 15, 16, 17, 18 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
  - c) precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati e le destinazioni d'uso compatibili;
  - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE





- omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.
- e) definite le modalità ed i limiti per l'attribuzione del credito edilizio secondo le modalità di cui al successivo Art. 17 commi 9 e 10.
8. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 7 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
9. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.
10. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.
11. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

#### *Prescrizioni*

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

#### Categoria 1

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

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Categoria 2

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

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

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

Categoria 3

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

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



- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

Categoria 4

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

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

Categoria 5

18. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.



PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

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

*Direttive*

20. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva.

*Prescrizioni*

21. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a m. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

22. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

23. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

24. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale.

*Direttive*

25. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 3-11 definendo le destinazioni d'uso compatibili.

*Prescrizioni*

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

**Art. 10**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



MANUFATTI DELL'ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

27. Il PAT individua i manufatti dell'archeologia industriale ed i manufatti idraulici di interesse storico presenti nel territorio: Idrovora S. Osvaldo.

*Direttive*

28. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 3-11.

*Prescrizioni*

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

GEOSITO – PALUDI DI LONCON

30. Il PAT, in conformità al PTCP della Provincia di Venezia, individua il geosito Paludi di Loncon nella parte nord-orientale del territorio comunale, lungo il medio corso del Fiume Loncon e alcuni affluenti di destra idrografica fra i quali il Rio Fosson e il Canale Melon.

*Direttive*

31. Il PI sulla base di considerazioni di contesto precisa i limiti del geosito e definisce le misure atte a promuoverne la conoscenza, favorirne l'accessibilità e la fruizione, assoggettandole a forme di gestione ambientale e a misure di tutela adeguate alle caratteristiche di dette aree, di concerto con i comuni e gli altri enti interessati, nell'ambito di intese di coordinamento della pianificazione.

*Prescrizioni*

32. Sono vietati gli interventi che possano determinare variazioni morfologiche e idrologiche che ne compromettano la conservazione, ne riducano l'estensione o che possano incidere negativamente sulla qualità ambientale.

33. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, la difesa delle sponde, briglie, traverse. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

34. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica gli ambiti dei siti con ritrovamenti archeologici, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



Codice Carta Archeo- logica	Località	Descrizione
80	S. Osvaldo	Materiale sporadico
81	Idrovora S. Osvaldo	Materiale sporadico

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

*Direttive*

35. Il PI precisa gli ambiti soggetti a indagine archeologica preventiva. In tali ambiti dovrà essere verificata preventivamente, attraverso l'indagine storica ed eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

*Prescrizioni*

36. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

37. In particolare, per le caratteristiche dell'occupazione e dello sfruttamento antico del territorio, dove la presenza della superficie di epoca romana a una profondità di 1,5 – 3 m indica che in vaste porzioni del territorio di Annone Veneto vi è la possibilità di trovare siti archeologici con buono stato di conservazione, in quanto ancora protetti dagli strati alluvionali più recenti, il PI, di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, definisce gli ambiti nei quali è richiesto il parere preventivo da parte della medesima Soprintendenza oltre che per gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione anche per tutte le grandi opere di sistemazione agraria e di bonifica idrogeologica. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

### CAPO III LE FRAGILITÀ

#### Art. 11 La compatibilità geologica

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT

**ART. 11**  
LA COMPATIBILITÀ  
GEOLOGICA



distingue i terreni secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

- classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;

2. La suddivisione è avvenuta a seguito dell'analisi di numerosi parametri geologici, dettagliati nella relazione e nella cartografia litologica, idrogeologica, geomorfologica:

- aspetti geomorfologici (dossi, paleovalvi, microrilievo, aree a morfologia depressa, rilevati stradali e ferroviari, rilevati arginali);
- caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno (può raggiungere in ampie estensioni valori di  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec);
- soggiacenza della falda compresa tra 0 e 2 m dal piano campagna;
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, pericolosità idraulica legata alle possibili esondazioni dei corsi d'acqua della rete di bonifica e di alcuni fiumi di risorgiva, alla presenza di manufatti idraulici;
- fenomeno di subsidenza.

3. Nel territorio del Comune di Annone Veneto sono presenti successioni litologiche di origine fluviale, date dall'affiancamento/sovrapposizione di sedimenti limoso-argillosi, di piana distale e ambiente palustre, a sedimenti sabbioso-limosi di corpi canalizzati. Esse sono caratterizzate da un'estrema variabilità sia in senso orizzontale sia verticale. Tale variabilità e la relativa difficoltà di estrapolare correlazioni stratigrafiche, è legata alla natura alluvionale dei depositi, organizzati in strati lentiformi e con frequenti interdigitazioni causate da passaggi repentini di ambienti sedimentari differenti. La litologia degli strati più superficiali, affiorante nella quasi totalità del territorio, è quella argilloso-limosa; la permeabilità media dei terreni è piuttosto bassa. Le situazioni di criticità più evidenti nel territorio sono quelle legate all'assetto idrogeologico e idraulico.

4. Nel territorio comunale, l'assetto idrogeologico è caratterizzato da acquiferi superficiali con modeste continuità verticali e laterali, di significato a scala locale, poiché interessano fasce di territorio ristrette.

5. In generale, la soggiacenza della falda o il livello di saturazione del terreno è minimo e compreso fra 0 e 2 m dal piano campagna in tutto il territorio comunale. Tale livello delle acque nel sottosuolo non è riconducibile a un unico orizzonte permeabile ma a una serie di corpi lentiformi con rapporti reciproci discontinui, dove il deflusso avviene di preferenza in corrispondenza dei paleovalvi sabbiosi, pur complessivamente esigui, che si possono ritrovare a livelli sub-

## ART. 11

### LA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA





superficiali. Anche nei terreni argilloso-limosi, l'orizzonte saturo è posto a distanze minime dal piano campagna.

6. La vulnerabilità intrinseca degli acquiferi all'inquinamento, così come formulata dagli studi del Servizio Geologico della Provincia di Venezia e riportata negli elaborati del PAT, che nel territorio comunale è generalmente bassa, in corrispondenza del dosso fluviale sul quale si è sviluppato Annone Veneto stesso, diventa media e alta.

7. I PI, sulla base di analisi tecniche puntuali, geologiche e idrogeologiche, potranno ridefinire il perimetro delle aree attraverso un'appropriata documentazione geologica da allegare.

**ART. 11**  
**LA COMPATIBILITÀ**  
**GEOLOGICA**

**CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE**

8. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie.

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

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



10. Per tutte queste aree, l'idoneità geologica/idrogeologica è legata alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione dei piani di assetto e sicurezza di ordine superiore (PAI dell'Autorità di bacino del Fiume Lemene) e nello Studio di Compatibilità Idraulica.

**ART. 11**  
**LA COMPATIBILITÀ**  
**GEOLOGICA**

11. Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

a) *Terreni idonei a condizione di tipo a): aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi.* Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso pleistoceniche del sistema del Tagliamento e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medie e medio-basse e variabili nello spazio; sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c. Tali sedimenti giacciono accanto a sedimenti fini limoso-argillosi a bassa permeabilità, talora sovra-consolidati al tetto della formazione. I terreni di questa classe giacciono in aree a morfologia relativamente più elevata e hanno una bassa probabilità di esondazione. La vulnerabilità intrinseca dell'acquifero più superficiale non comporta conseguenze per l'approvvigionamento idropotabile, ma deve essere tenuto presente per le conseguenze potenziali sulla rete idrica superficiale interconnessa e su attività agricole che la utilizzano come acqua d'irrigazione. Infatti, tra le possibili fonti di contaminazione della falda superficiale sono gli scarichi incontrollati o che non sono recapitati in pubblica fognatura, gli spargimenti di reflui zootecnici e fanghi, l'uso di concimi chimici e di prodotti diserbanti.

*Prescrizioni*

- In queste aree, è opportuno che gli eventuali PI (Piani di Intervento) siano corredati da un'indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.
- La presenza di una falda così superficiale può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente



peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.

- La vulnerabilità intrinseca dell'acquifero più superficiale rende necessarie forme di controllo delle fonti di possibile inquinamento delle acque sotterranee, anche quando esse appartengono alla prima falda non usata a scopo potabile, per esempio attraverso uno studio idrogeologico propedeutico.

b) *Terreni idonei a condizione di tipo b): aree poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, soggette a frequenti allagamenti, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità.* Questi terreni si trovano in corrispondenza dell'antica pianura di origine fluvio-glaciale oppure delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da ambienti paludosi o dalle divagazioni di fiumi di risorgiva e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, talora con la presenza di materiale organico, e una morfologia depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Le analisi effettuate dal Consorzio di bonifica Veneto Orientale, evidenziano che vaste aree del territorio sono soggette ad allagamenti ricorrenti. Le cause degli allagamenti sono legate ai corsi d'acqua principali e alla rete idraulica minore e causata da un insieme di fattori quali: la morfologia depressa, la scarsa permeabilità dei terreni, l'insufficienza della rete di smaltimento dell'acqua eccedente di provenienza fluviale o meteorica, la presenza di rilevati stradali e ferroviari che possono ostacolare il deflusso, l'inadeguatezza dei sistemi arginali.

#### *Prescrizioni*

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessario che gli eventuali PI siano corredati da un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi sabbiosi oppure strati di argille organiche facilmente compressibili, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, l'esecuzione di prove

#### **ART. 11**

#### **LA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA**



- fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio: a causa della presenza di forti spessori di materiale fine, la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).
  - Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
  - Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale, soprattutto in presenza di paleoalvei.
  - La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
  - In queste aree, l'assetto idrogeologico ostacola la realizzazione di strutture interrato. In ogni caso, tali strutture devono prevedere: accessi posti a una quota superiore al tirante idrico maggiorato di 0.50 m o da definire in base all'analisi della morfologia del contesto; l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.
  - In considerazione dei ricorrenti eventi esondativi, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, soprattutto riguardo alle caratteristiche

**ART. 11**  
LA COMPATIBILITÀ  
GEOLOGICA



della rete di smaltimento delle acque piovane e alla necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e idrometrici.

**ART. 11**  
LA COMPATIBILITÀ  
GEOLOGICA

- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c): aree esondabili poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso - argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta.* Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate stabilmente, fino agli inizi del 1900, da ambienti paludosi, prossimi a lagune, e si presentano con scadenti caratteristiche geotecniche causate da una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con notevole presenza di argilla organica e torba. La morfologia è particolarmente depressa, attorno a quota 0 m s.l.m. o addirittura sotto il livello del mare, fino a raggiungere quota -1,4 m s.l.m. Queste aree, inoltre, sono colpite da un fenomeno di marcata subsidenza: la rilevanza del fenomeno è classificata alta dagli studi della Provincia di Venezia, con tassi di subsidenza che possono raggiungere 3-4 mm l'anno.

*Prescrizioni*

- Valgono tutte le disposizioni previste per il tipo b) con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec), alle scadenti caratteristiche geotecniche (presenza di argille organiche) mentre sono vietate le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c.
- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi. In queste aree gli interventi devono essere preceduti da accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali, soprattutto in presenza di terreni comprimibili anche in presenza di limitati carichi d'esercizio.
- In considerazione del marcato tasso di subsidenza, la progettazione dei sotto-servizi (rete acquedottistica, fognature e altri servizi in genere) deve essere adeguata ad affrontare questo fenomeno e in particolare scoli, fossati, la rete idrografica minore e i manufatti idraulici in genere, devono prevedere una puntuale manutenzione allo scopo di non subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica. La realizzazione di nuove arterie stradali o ciclabili deve affrontare le problematiche connesse con questo fenomeno allo



scopo di evitare successive alterazioni o comunque assestamenti del fondo.

- Infine non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante l'asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) a eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti.

d) *Terreni idonei a condizione di tipo d): in aree di ex-discarica o ex cava ripristinata con materiali di riporto.* Corrisponde all'area occupata nel passato da una cava; successivamente utilizzata come discarica, variamente colmata negli ultimi decenni del '900.

#### *Prescrizioni*

- Sono necessarie verifiche geologico-geotecniche puntuali, eventualmente allegate alla caratterizzazione ambientale del sito, per la verifica dei materiali utilizzati per la colmata e le modalità della sistemazione stessa.

### Art. 12 Le aree soggette a dissesto idrogeologico

#### AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PAT evidenzia le “aree esondabili o soggette a ristagno idrico” che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua appartenenti alla rete di bonifica o di allagamento durante eventi di precipitazione intensa. Tali perimetrazioni sono ricavate da analisi ed elaborati prodotti negli anni dal Consorzio di bonifica Veneto Orientale.
2. L'andamento della falda freatica è correlato in maniera stretta alle condizioni idrauliche complessive del territorio, del suo contesto di bassa pianura di origine alluvionale e posta, nella parte meridionale, a quote inferiori al livello del mare.
3. Data la difficoltà oggettiva di prevedere con esattezza l'impatto di opere idrauliche sul medio-lungo periodo, l'influenza di interventi correttivi attuati con nuove opere di salvaguardia idraulica previsti nel bacino idrografico a monte del comune di Annone Veneto, e di altri interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni PI dovrà essere corredato da accurate indagini idraulico-geologiche.
4. I PI, sulla base di analisi geologico-idrauliche specifiche, potranno delimitare il perimetro delle aree esondabili del PAT attraverso un'appropriata documentazione tecnico-geologica da allegare.

**ART. 12**  
LE AREE  
SOGGETTE A  
DISSESTO  
IDROGEOLOGICO



*Prescrizioni*

5. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 7.

NORME DI TUTELA IDRAULICA

*Direttive*

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

a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

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

b) *Superfici impermeabili*

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

**ART. 12**  
LE AREE  
SOGGETTE A  
DISSESTO  
IDROGEOLOGICO



c) *Reti di smaltimento delle acque*

- Prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- Valutazione dell'opportunità d'impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

d) *Aree a verde pubbliche/private*

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

*Prescrizioni*

7. In generale si fa riferimento alle disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

8. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, valutando la opportunità di individuare invasi, locali e diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. in particolare va assicurata:

- a) la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- b) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;

**ART. 12**

LE AREE  
SOGGETTE A  
DISSESTO  
IDROGEOLOGICO





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



## CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

### Art. 13 Le azioni strategiche

#### AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono il centro storico di Annone Veneto e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree di urbanizzazione consolidata del Capoluogo, appartenenti al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali, grandi viali, dorsali urbane.
- b) Aree di urbanizzazione consolidata di più recente formazione, con prevalenza di frange urbane, periurbane e di viali giardino.
- c) Ambito del Parco Tecnologico.
- d) Ambiti di riqualificazione funzionale delle aree produttive esistenti.
- e) Ambito Agro-Produttivo.

#### *Direttive*

#### 2. Il PI:

- a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna tipologia insediativa:
  - *Aree di urbanizzazione consolidata del Capoluogo*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare; riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.
  - *Frangie urbane e periurbane*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo con

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE



- esclusione delle tipologie edilizie ad alta densità, riqualificazione ambientale dei margini urbani.
- b) Sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare *limitate* variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:
- Riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
  - Preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili).
- c) Predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
- d) Individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 15 e 16.
- e) Precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 50, 51 e 52.
- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16.
- g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Prescrizioni*

3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti del Parco Tecnologico (P)» di Via Sandro Pertini ad Annone e Via Quattro Strade e Via Polvaro a Spadacentra. Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese nell'ambito del



Parco Tecnologico - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività artigianali e logistiche, magazzini, depositi e simili – al suo interno, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, gli ambiti per il terziario diffuso, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

4. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di riqualificazione funzionale delle aree produttive esistenti». Il PI, in conformità a un'analisi approfondita, ne definisce le modalità di riqualificazione, favorendo localizzazione di attività commerciali, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti, ammettendo altresì la localizzazione di attività terziarie, di pubblico servizio o di produzione energetica. In caso di localizzazione di attività commerciali, il Piano degli Interventi dovrà prevedere la differenziazione dei flussi veicolari relativi alle attività commerciali (da localizzare nel fronte verso la Via Postumia) e quelle produttive. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

5. All'interno degli ambiti agro-produttivi il PI favorisce la riqualificazione delle attività agro-produttive non pertinenti al fondo rustico che per esigenze tecniche non possono essere localizzate nel Polo Tecnologico.

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA

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

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

7. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI, che, sulla base di una approfondita analisi del contesto territoriale, della dotazione delle opere di urbanizzazione a rete, della frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale, potrà individuare ulteriori ambiti di edificazione diffusa.



*Direttive*

8. In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

9. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali «nuclei residenziali in ambito agricolo» che potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

10. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole - produttive esistenti e utilizzate.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE



11. Il PI potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

- le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

12. L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a  $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a  $600 \text{ m}^3$ , per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;
- per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 ;
- dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE



13. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT non vengano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, nonché di nuova edificazione con capacità edificatoria unitaria non superiore a 600 m<sup>3</sup> con *jus ædificandi* derivante esclusivamente da credito edilizio ed attingendo al dimensionamento fisiologico, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10 .

14. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O E4 dal vigente PRG, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.

#### AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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

#### *Direttive*

16. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Ambito *Area Berti*: disposto sulla Via Postumia è costituito da alcuni capannoni dismessi. Il rinnovo e la riqualificazione di tale ambito dovrà essere perseguito mediante la riconversione delle strutture edilizie esistenti, la demolizione degli elementi detrattori, la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, la modifica delle destinazioni d'uso, consentendo la localizzazione di attività commerciali, direzionali e residenziali, per dare impulso alla nuova residenza del centro. L'accessibilità dell'area dalla Via Postumia dovrà essere realizzata con soluzioni che riducano l'impatto delle nuove destinazioni d'uso sulla viabilità.

#### **ART. 13** LE AZIONI STRATEGICHE



- b) Ambito *Area Bioses*: si tratta di un compendio immobiliare ora utilizzato per attività di carpenteria localizzato in un'area residenziale (Via Roma). La riconversione dell'attività produttiva dovrà essere finalizzata al completamento del tessuto residenziale e alla realizzazione di servizi alla persona (wellness, tempo libero), nel rispetto delle infrastrutture esistenti e del contesto paesaggistico e ambientale.
- c) Ambito di *Via Trieste*, comprende un insieme eterogeneo di edifici dislocati lungo la principale direttrice urbana - SP 61 - a ridosso del centro urbano di Annone Veneto (manufatti in cemento, latteria sociale, rivendita di materiali edili): va perseguita la realizzazione di un fronte edificato con il ruolo di polarità urbana coniugando la rigenerazione degli edifici da recuperare con la formazione di una polarità di servizi e attività terziarie, commerciali e direzionali, integrata con le funzioni abitative aventi le caratteristiche del centro urbano.
- d) Ambito della *Cantina Sant'Osvaldo* a Loncon: si tratta di un'area centrale interessata da processi di dismissione della funzione agro-produttiva. Tale ambito potrà acquisire un nuovo ruolo territoriale riguardo alla prevista localizzazione del nuovo casello autostradale, incrementando la dotazione di spazi pubblici e di servizi della Frazione, mediante la realizzazione di una piazza pubblica, in grado di mettere in relazione visiva e formale gli edifici ricomposti, la Chiesa Parrocchiale di Sant'Osvaldo Re e le nuove infrastrutture di supporto al tessuto residenziale esistente e di nuova formazione (viabilità, parcheggi, area a verde). È ammessa la realizzazione di una struttura di piccola distribuzione di sostegno dei settori agricolo e artigianale, dedicata alla commercializzazione dei prodotti tipici locali, eventualmente integrata con spazi dedicati alla ristorazione, alla didattica e alle attività sportive.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

#### AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

17. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale.

#### *Direttive*

18. Il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o





di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

- a) Riqualificazione del centro storico, mediante il potenziamento e la valorizzazione della qualità degli spazi pubblici, selezionando gli spazi di relazione pedonale, completando i percorsi ciclopedonali, mettendo in sicurezza le principali intersezioni viarie (lungo Viale Venezia, Via Libertà, Via IV novembre, Via Sant'Antonio).
- b) Riqualificazione e riconversione dei contenitori vuoti e degli edifici inutilizzati che si trovano al margine del fronte edificato principale.
- c) Recupero del tessuto edilizio principale, consentendo il completamento non invasivo del tessuto urbanizzato e la ricomposizione delle superfetazioni edilizie.
- d) Salvaguardia e valorizzare del decoro delle facciate degli edifici pubblici e privati.

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ TERRITORIALE

19. Il PAT individua le seguenti aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale sia riguardo allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia riguardo alla localizzazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico.

*Direttive*

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

21. Il PI, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa territoriale perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) *Area Geronutti a Gai:* localizzazione di attività di servizio alla persona (wellness) sportive e ricreative anche integrate con spazi a sostegno dei settori agricolo e artigianale, dedicati alla commercializzazione dei prodotti tipici locali. Sono escluse le attività residenziali e di produzione.



#### LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

22. Il PAT individua alcuni limiti fisici alla nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

##### *Direttive*

23. I limiti fisici della nuova edificazione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto in conformità a quanto previsto dal precedente comma 2 lettera b).

##### *Prescrizioni*

24. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai successivi commi 30 e 30.

#### LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

25. Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in cinque categorie:

- a) Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P), destinati alle attività di produzione ed assimilate alla produzione, finalizzate al completamento del sistema delle aree produttive.

##### *Direttive*

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

- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
  - le specifiche zone territoriali omogenee,
  - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
  - le specifiche carature urbanistiche,
  - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
  - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o *social housing* eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE



- delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) Gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Prescrizioni*

27. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, nelle seguenti aree:

- a) Aree non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT.
- b) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.r. 11/2004.
- c) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche ai sensi del successivo Art. 19 commi 4 e 5.

28. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 16.

29. Nelle aree di cui ai commi precedenti gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale, produttivo, commerciale e turistico dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

30. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 15, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o d'interesse pubblico.

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

31. Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per



l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

**ART. 13**  
**LE AZIONI**  
**STRATEGICHE**

*Directive*

32. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi destinati alla formazione e cura della persona nonché a sostegno delle comunità locali, tenendo conto dei bisogni espressi dalle diverse fasce di età (istruzione, attività culturali, sportive, ricreative, assistenziali). Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi che consentano di generare al loro interno il plusvalore necessario, in tutto o in parte, alla realizzazione/potenziamento dei servizi ed attrezzature di interesse comune medesime, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti, i contenuti, nel rispetto del dimensionamento strategico del PAT.

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

- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- d) eliminazione delle barriere architettoniche.

34. Il PAT prevede i seguenti servizi e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 1 Centro accoglienza minori, Giardino pubblico di quartiere.
- ATO 2 Polo sanitario.



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

35. Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita in forma di esercizio singolo a grande struttura o di grande centro commerciale o parco commerciale e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della Lr. 11/2004. Il PAT definisce altresì i criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri, in conformità al RR 21 giugno 2013, n.1.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Direttive*

36. Il PI localizza e definisce la quantità massima di superfici di grandi e medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri e delle altre strutture alle stesse assimilate insediabili nei centri urbani, nelle aree o edifici aventi valore storico, di archeologia industriale, ovvero in edifici destinati in passato a funzioni non più compatibili con il contesto urbano o territoriale o dismesse, in conformità a quanto prescritto dal successivo comma 37 e nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.
- b) Fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l'inquinamento atmosferico e acustico, legato all'affluenza di numerosi utenti.
- c) Disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a servizi nella misura determinata in conformità all'art. 21 della LR 50/2012 e all'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 12 .



### *Prescrizioni*

37. Il PAT individua i seguenti ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita di cui al precedente comma 35:

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

#### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- ATO 1: all'interno degli «ambiti di riqualificazione funzionale delle aree produttive esistenti» localizzate lungo Via Postumia e nelle aree limitrofe, anche considerando la linea preferenziale di espansione produttiva, come individuata nella Tav. 4 del PAT.

#### MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- All'interno delle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1, considerando prioritariamente le «aree di riqualificazione e riconversione» comprese entro il perimetro del centro urbano e gli «ambiti di riqualificazione funzionale delle aree produttive esistenti».

#### ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

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

### *Direttive*

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

- a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- c) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- d) alla dotazione di opere di urbanizzazione.

40. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Le attività produttive localizzate all'interno del tessuto edilizio residenziale non potranno essere classificate come attività da



confermare, né potranno essere oggetto di interventi di ampliamento della superficie coperta.

41. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità di trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui al successivo Art. 17 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

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

43. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, nonché alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico definite in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 49. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m<sup>2</sup>.

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. 160/2010 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

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

**ART. 13**  
**LE AZIONI**  
**STRATEGICHE**



*Directive*

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

- a) la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- b) la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- c) i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente comma 43;
- d) l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate, in conformità a quanto prescritto dai successivi commi 46 - 48;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Prescrizioni*

46. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici come definiti al precedente Art. 9 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55.

47. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici e nelle aree di completamento della rete ecologica, come definite al precedente Art. 9 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55.

48. In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute ed esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva confermata di cui al precedente comma 3 o in aderenza agli stessi, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale.





49. L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m<sup>2</sup> comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 43.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

*Directive*

50. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, una quota dello *jus ædificandi* previsto nei singoli ambiti per gli interventi urbanistici a elevata sostenibilità ambientale certificati con idonea procedura. Ai fini di promuovere la rigenerazione del patrimonio immobiliare il PI potrà ridefinire gli indici di zona sostituendo il parametro tecnico del Volume con la Superficie netta di Pavimento, definendo l'altezza virtuale di conversione in relazione alle tipologie edilizie.

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

- *Sostenibilità del contesto*: gli interventi devono consentire un miglioramento del contesto urbanizzato, nonché dell'assetto idrogeologico, riducendo gli impatti sull'ambiente (riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso).



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

#### *Prescrizioni*

52. Il PI, nel definire la disciplina delle zone produttive definisce misure idonee ad assicurare negli interventi:

- il riutilizzo delle acque depurate,
- il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio,
- l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore.

#### Art. 14 Il sistema relazionale

##### *Direttive*

##### NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

1. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale (terza corsia dell'autostrada A4 e viabilità complementare, comprensiva della localizzazione del nuovo casello) garantendo la funzione a essi attribuita.

**Art. 14**  
IL SISTEMA  
RELAZIONALE



#### VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

2. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

#### ITINERARI CICLOPEDONALI

3. Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Annone Veneto, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI, garantendo la funzione ad essi attribuita.

#### *Directive*

4. Il PI localizza i percorsi assicurando la messa in sicurezza delle relazioni ciclopedonali tra i diversi centri urbani e la fruibilità e godibilità del paesaggio. A tal fine dovranno essere previsti:

- a) eventuali punti panoramici e spazi per la sosta;
- b) opportune piantumazioni in fregio al percorso;
- c) la valorizzazione con idonee soluzioni di tutti gli elementi di interesse naturalistico e i manufatti storico-testimoniali che costituiscono la peculiarità dei percorsi, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

#### QUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DEI TIPI STRADALI

5. Il PAT indica i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio dei centri abitati disposti lungo la dorsale del Fiume Sile, come di seguito riportati:

- a) *Galleria Urbana*: strada centrale, di rilevanza paesaggistica, delimitata da edifici con funzioni prevalenti commerciali e di servizio, attrezzata con idonei spazi pedonali.
- b) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali.
- c) *Strada Giardino*: strada alberata residenziale, urbana, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati e frequenti viste e scenari eloquenti.

**Art. 14**  
IL SISTEMA  
RELAZIONALE



d) *Grande Viale*: strada esterna al centro urbano, alberata, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali.

6. Il PI, in conformità a specifici elementi analitici, di concerto con il Piano Urbano del Traffico, potrà meglio definire i tratti stradali appartenenti alle diverse tipologie, definendo gli interventi di riqualificazione morfologica e funzionale mediante la redazione di un «Abaco dei tipi stradali» che individui:

- La morfologia del corpo stradale e degli elementi complementari, con riferimento alla scena urbana, al paesaggio attraversato e alla classe funzionale di appartenenza;
- L'indice delle specie arboree e arbustive ammesse;
- Gli allineamenti edilizi, e gli accessi stradali;
- Le forme e materiali ammessi.

#### Art. 15 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

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

#### *Directive*

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

#### **Art. 15** TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO



- f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
  - g) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
  - h) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
3. Il PI promuove le seguenti azioni:
- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
  - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
  - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 12 comma 7 .
  - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
  - la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

**Art. 15**  
TUTELA ED  
EDIFICABILITÀ  
DEL TERRITORIO  
AGRICOLO

*Prescrizioni*

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

5. Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a



dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente Art. 7 comma 2, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui al precedente comma 2 lettera d), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 8.

6. Il PI nel disciplinare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) è ammesso unicamente il riutilizzo in un unico fabbricato delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di 600 m<sup>3</sup>.
- b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
  - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
  - All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al successivo comma 8. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 600 m<sup>3</sup> è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola volumetria eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 17 comma 13.

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

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

**Art. 15**  
TUTELA ED  
EDIFICABILITÀ  
DEL TERRITORIO  
AGRICOLO



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

#### *Vincoli*

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

### CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

#### Art. 16 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
  - ambiti di perequazione urbanistica,
  - ambiti di perequazione urbanistica integrata,
  - ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
  - a) L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e

**Art. 16**  
PEREQUAZIONE  
URBANISTICA



successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi d'interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10 .
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota concernente il beneficio pubblico sia compresa tra una volta e una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica dovrà essere compreso tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici del PAT, come definiti al precedente Art. 3 comma 10. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).
- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 50% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza

**Art. 16**  
PEREQUAZIONE  
URBANISTICA





idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c).

4. Modalità di attuazione:

- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature d'interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
  - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
  - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
  - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 17
  - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

## Art. 17 Credito edilizio

### *Direttive*

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

**Art. 17**  
**CREDITO**  
**EDILIZIO**



### *Prescrizioni*

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

- a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) Rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali d'importanza, paesaggistica e ambientale;
- d) Interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- e) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

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

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

6. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.

**Art. 17**  
CREDITO  
EDILIZIO

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS ÆDIFICANDI*

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.



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

9. All'interno dei centri storici come individuati dal PAT nella Tav. 2 – Invarianti di natura storico monumentale, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi ed ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione

**Art. 17**  
CREDITO  
EDILIZIO

11. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e riqualificazione a cui potrà essere assegnato un credito edilizio, in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo.

12. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10 .

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



Volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a m <sup>3</sup>	600			Tutta
da m <sup>3</sup>	600	a m <sup>3</sup>	1200	70%
da m <sup>3</sup>	1200	a m <sup>3</sup>	2400	60%
da m <sup>3</sup>	2400	a m <sup>3</sup>	4.800	50%
da m <sup>3</sup>	4.800	a m <sup>3</sup>	9.600	40%
oltre m <sup>3</sup>	9.600			30%

14. Il PI potrà ridurre fino al 40% il volume utilizzabile come credito edilizio in relazione alle diverse tipologie edilizie ed allo stato di conservazione degli edifici (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.).

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

#### INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

#### RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

17. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui al precedente Art. 13 comma 1, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus edificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi definita dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

**Art. 18**  
DISPOSIZIONI PER  
IL PIANO DEGLI  
INTERVENTI



bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di protezione civile e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici (perequazione urbanistica, credito edilizio) e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. L'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al comma successivo, predisposto dal comune per il PI e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

**Art. 18**  
DISPOSIZIONI PER  
IL PIANO DEGLI  
INTERVENTI

*Prescrizioni*

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

- sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
- georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.).

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 17 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 20 comma 23, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

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



contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica) va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 19 commi 8-12.

5. L'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. Per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita il comune può attivare procedure a evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili e gli operatori interessati, per valutare le proposte d'intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente Art. 16

6. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», ovvero all'interno degli ambiti di «edificazione diffusa», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:

- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 16 ;
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno quindici anni dal rilascio del permesso di costruire.

#### COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

##### *Prescrizioni*

7. Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle acque ai sensi dell'art. 15 del PTCP della Provincia di Venezia, che dovrà acquisire

#### **Art. 18** DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI



il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

8. L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico. Riguardo alle peculiarità del territorio comunale dovrà essere definito, nell'ambito del piano delle acque, il recepimento e l'applicazione delle disposizioni di cui alle ordinanze n. 2/2008 e 3/2008 del Commissario delegato ex OPCM 3621/2007. Nei casi in cui si dovessero evidenziare variazioni peggiorative in termini di sollecitazione della rete di drenaggio, la valutazione di compatibilità idraulica deve essere completata con l'individuazione di sistemi e dispositivi idonei ad annullare tali variazioni, individuando tipologie d'intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.

9. Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione, potranno essere prese come riferimento i corpi idrici ricettori, le precipitazioni di progetto, la permeabilità del terreno, i coefficienti di deflusso ed i volumi da destinare alla laminazione da quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di PAT. Tuttavia, per la definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida riportate nello "Studio di Compatibilità idraulica" di cui al precedente Art. 2 comma 1 lettera i).

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

**Art. 18**  
DISPOSIZIONI PER  
IL PIANO DEGLI  
INTERVENTI



## Art. 19 Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I, CAPO II e CAPO III (*Vincoli, Invarianti e Fragilità*: da Art. 5 ad Art. 12 ). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.

2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e nei limiti di cui ai successivi commi diventa il piano degli interventi (PI).

4. Fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG, nelle seguenti aree:

- Aree di urbanizzazione consolidata;
- Ambiti di edificazione diffusa;
- Aree di riqualificazione e riconversione;
- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana;
- Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale;
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo (residenziale e produttivo).

5. Decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

6. Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus*

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS





*edificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

7. Vengono di seguito indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti, secondo le indicazioni contenute nel *capitolo 9* del Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione), di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1.

Campo d'azione	Interventi di mitigazione	NTA di riferimento	Funzione
Opere viarie	Piantumazione di margine	art. 7, 8, 14	mascheramento
			inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
	Barriere antirumore	art. 7	abbattimento dell'inquinamento
	Creazione di varchi	art. 9	mantenimento della stabilità dei suoli
Nuova edificazione	Ricomposizione vegetale	art. 9 e 10	riduzione dei disturbi acustici
			continuità ecologica
Interventi idraulici	Piantumazione di sponda	art. 7	inserimento paesaggistico
			mantenimento della stabilità dei suoli
			continuità ecologica
			mantenimento della stabilità dei suoli

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS

CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

8. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

9. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:



INDICATORI PRESTAZIONALI

Sistema	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Ambientale	A1	indice di qualità ambientale	Comune	Triennale
	A2	indice di qualità territoriale	Comune	Triennale
	A3	indice di qualità naturale	Comune	Triennale
Territoriale	T1	Riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
	T2	Miglioramento della qualità urbana	Comune	Annuale
	T3	superficie agricola	Comune	Annuale
Sociale	S1	superficie insediativa	Comune	Annuale
	S2	densità abitativa	Comune	Annuale
	S3	standard a servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	P1	Indice di valore paesaggistico delle aree agricole di pregio	Comune	Triennale
	P2	Indice di valore paesaggistico dei percorsi ciclo-pedonali	Comune	Annuale

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS

INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Fonte	Aggiornamento	Unità di misura
Aria	CO2		ARPAV	annuale	t/anno
	CO		ARPAV	annuale	t/anno
	PM10		ARPAV	annuale	t/anno
	NOx		ARPAV	annuale	t/anno
	SOx		ARPAV	annuale	t/anno
Acqua	carico organico	civile	ARPAV	annuale	A.E. (abitanti equivalenti)
		industriale	ARPAV	annuale	A.E. (abitanti equivalenti)
	carico potenziale trofico azoto	civile	ARPAV	annuale	t/anno
		agro zootecnico	ARPAV	annuale	t/anno
		industriale	ARPAV	annuale	t/anno
	carico potenziale trofico fosforo	civile	ARPAV	annuale	t/anno
agro zootecnico		ARPAV	annuale	t/anno	
industriale		ARPAV	annuale	t/anno	
Suolo	Uso del suolo		Comune	annuale	ha



Salute umana	Radiazioni ionizzanti	% abitazioni stimate superare il livello di riferimento di 200 Bq/m <sup>3</sup>	ARPAV	annuale	%
Rifiuti	Rifiuti prodotti	totali	ARPAV	annuale	kg/anno
		procapite	ARPAV	annuale	kg/anno
	Rifiuti destinati a raccolta differenziata	totali	ARPAV	annuale	kg/anno
		% di raccolta differenziata	ARPAV	annuale	%
Demografia	Numero di abitanti		Comune	annuale	-
	Residenti per ettaro			annuale	popolazione/ ettaro
	Stranieri su popolazione			annuale	%
Società	Numero di famiglie		Comune	annuale	-
	Numero medio di componenti per famiglia			annuale	-
	Indice di imprenditorialità		Regione Veneto	annuale	%
	Tasso di occupazione		Regione Veneto	annuale	%

10. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

11. L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

12. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici ciascun Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

#### DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E L'INCREMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO

13. Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, redatta in conformità alle seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni



- di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
  - È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
  - Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi d'illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
  - Per l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità e all'individuazione d'impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
  - È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
  - Tutti gli impianti d'illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (a emissione pressoché monocromatica).
  - È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS



## TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

### Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare sono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza, ed attività assimilate alla residenza;
  - b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
  - a) per la residenza, m<sup>3</sup> **230.000**, di Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato.
  - b) Per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **23,00** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata.
5. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2, lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

#### MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

6. Per la residenza, in particolare il PI potrà aumentare o diminuire il volume derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
7. In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli

**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI



**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI

ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili e dei complessi ricettivi.

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

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

10. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

11. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

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

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

13. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;



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

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

- a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato,  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$  di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale,  $m^2$  100 ogni 100  $m^2$  di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo,  $m^2$  15 ogni 100  $m^3$ , oppure  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$ , nel caso di insediamenti all'aperto.

15. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 21 fino al successivo Art. 22, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

16. Le dotazioni di cui al precedente comma 14 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

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

18. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di

**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI



dimensioni insufficienti a garantirne l' idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo d'intervento.

19. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

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

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

#### UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

22. Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2012: **2089,88** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **2582,85** ettari.
- Rapporto SAU/STC = **2089,88/2582,85 = 80,91%** > 61,30%.
- Zona agricola massima trasformabile = **2089,88 x 1,30% = 27,17** ettari.

23. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **2,717** ettari (pari al 10%) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

24. Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato

**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI





previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla D.g.r n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.

25. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.

26. Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale.

**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI

Art. 21 ATO n. 1 Annone Veneto



**Descrizione**

L'ambito comprende le aree urbane e periurbane del Capoluogo e Spadacenta, attraversato in direzione est-ovest dalla SR 53 (Via Postumia) e in direzione nord-sud dalla SP 61 (Via Trieste) e delimitato a sud dalla ferrovia Treviso-Portogruaro. I principali servizi urbani sono dislocati dentro e intorno al centro storico (Municipio), a nord della Via Postumia (chiesa di San Vitale, cimitero) e a sud (Scuole, impianti sportivi, verde pubblico, appoggiati al Canale Fossion). L'ambito comprende tre nuclei insediativi produttivi di cui due a Spadacenta (lungo Via Quattro Strade e Via Polvaro-Via Piave) e uno più recente, a nord della Via Postumia con un fronte commerciale. In quest'ambito si concentra pertanto la maggior parte del sistema insediativo, residenziale, produttivo e dei servizi del comune in cui gli spazi aperti conservati lungo il Canale Fossion conferiscono una cornice di rilievo paesaggistico. Lo spazio agrario marcato dai corsi d'acqua e delle golene contrappuntato dalle macchie boscate, si fonde con quello dell'appoderamento della bonifica storica.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Canale Fossion, come cornice di rilievo paesaggistico.
- Rafforzamento della polarità del centro storico.
- Rafforzamento della polarità dei servizi pubblici sportivi e ricreativi del Capoluogo.
- Recupero e riqualificazione dei tessuti degradati e delle aree dismesse del centro urbano.
- Completamento del sistema produttivo e insediativo realizzando la viabilità complementare.

*TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI  
TERRITORIALI OMOGENEI*

**1. DIMENSIONAMENTO**

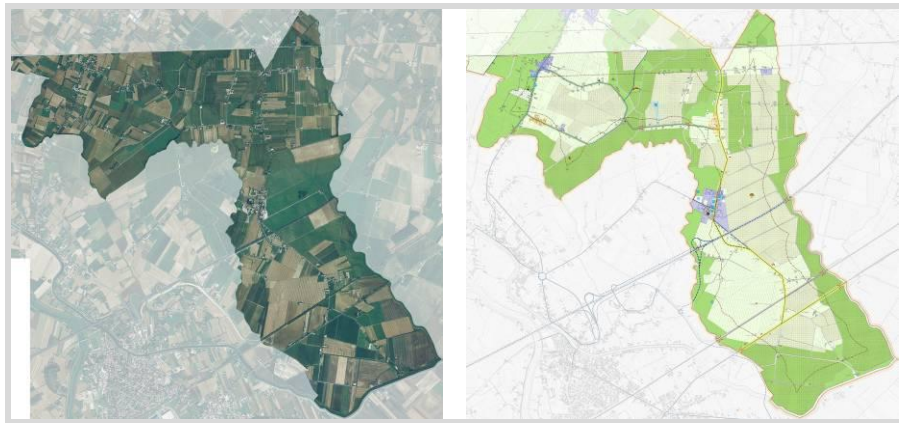
**1.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>2.870</b>	<b>1.015</b>	-	<b>3.885</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>203.000</b>	-	<b>203.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
mq/abitante di standard primari	<b>21,19</b>	<b>35,04</b>	<b>40,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>35,40</b>	<b>39,00</b>	<b>30,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>56,59</b>	<b>74,04</b>	<b>70,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>60.819</b>	<b>136.138</b>	<b>19.262</b>	<b>155.400</b>
standard secondari totali mq	<b>101.592</b>	<b>151.506</b>	- <b>34.956</b>	<b>116.550</b>
standard totali mq	<b>162.411</b>	<b>287.644</b>	- <b>15.694</b>	<b>271.950</b>

**1.2.TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E LOGISTICHE**

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	<b>230.000</b>	-	<b>230.000</b>
Superficie a verde e servizi pubblici mq	<b>23.000</b>	-	<b>23.000</b>
superficie a parcheggio mq	<b>23.000</b>	-	<b>23.000</b>

Art. 22 ATO n. 2 Loncon



**1. DESCRIZIONE**

Si tratta di un grande ambito di valore ambientale, paesaggistico vocato alla produzione agricola (prevalenza di vigneti) che comprende le frazioni di Giai di Pracurte e Loncon. Delimitato a nord dalla ferrovia Treviso - Portogruaro, a ovest dai Canali Fosson, Melon e Melonetto, a sud dal Fiume Fosson e a est dal Fiume Loncon. È attraversato in direzione est-ovest dal corridoio intermodale V (A4, SS 14 e ferrovia Venezia - Trieste) e in direzione nord-sud dalle SP 60 e 61 che raccordano i centri urbani del comune con San Stino di Livenza e la SS14 con la SR 53. L'ambito territoriale pertanto si connota come fulcro del territorio agricolo adiacente, caratterizzato dal paesaggio della bonifica integrale ma, considerando la vicinanza del nuovo casello autostradale, si propone come retroterra di servizi pubblici per l'area vasta del Veneto Orientale e come porta per il paesaggio del vino delle produzioni di eccellenza e dell'artigianato di qualità.

**OBIETTIVI STRATEGICI**

- Completamento del centro di Giai di Pracurte e di Loncon, riqualificando le aree dismesse o interessate da processi di dismissione.
- Valorizzazione dei corridoi ecologici del Canali Fosson, Melon e Melonetto, dei Fiumi Fosson e Loncon.
- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.
- Formazione di un magnete dei servizi (sportivi, sanitari) in corrispondenza del nuovo casello autostradale.

**2. DIMENSIONAMENTO**

**2.1.TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>1.122</b>	<b>135</b>	-	<b>1.257</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>27.000</b>	-	<b>27.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
mq/abitante di standard primari	<b>10,42</b>	<b>27,27</b>	<b>30,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>30,46</b>	<b>52,59</b>	<b>50,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>40,88</b>	<b>79,86</b>	<b>80,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>11.688</b>	<b>34.284</b>	<b>3.426</b>	<b>37.710</b>
standard secondari totali mq	<b>34.180</b>	<b>66.104</b>	- <b>3.254</b>	<b>62.850</b>
standard totali mq	<b>45.869</b>	<b>100.387</b>	<b>173</b>	<b>100.560</b>