



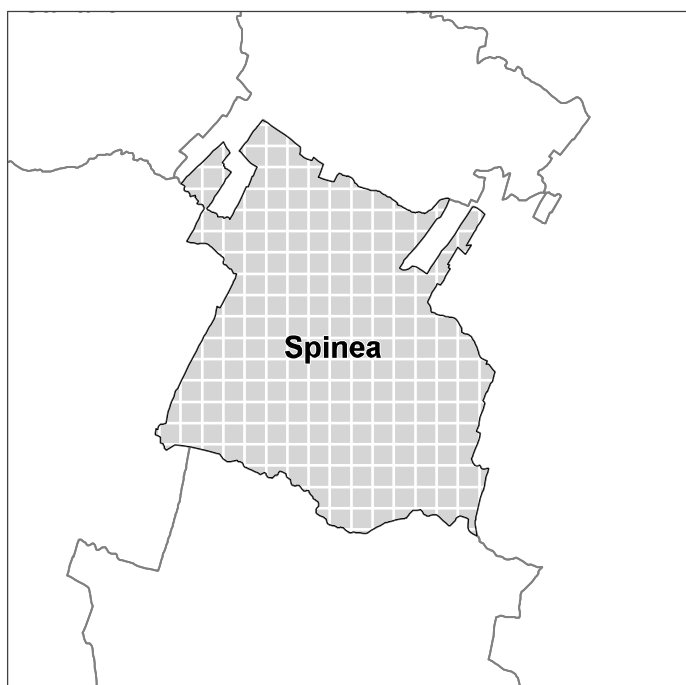
Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Comune di Spinea

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Variente di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla
LR 6 giugno 2017, n. 14, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure
di cui all'art. 14 della medesima LR 6 giugno 2017, n. 14

Norme di Attuazione



Progettisti
urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco
Silvano Checchin

Ufficio Tecnico
arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato

Approvato



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |
Pec:protecoengineering srl@legalmail.it

Marzo 2019

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.	5
Art. 2 Elementi costitutivi del P.A.T.	5
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	7
Art. 3 I contenuti generali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT	7
Art. 4 I contenuti locali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT	7
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	9
CAPO I I VINCOLI	9
Art. 5 Vincoli paesaggistici	9
Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004	9
Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	9
corsi d’acqua	9
Edifici tutelati ai sensi dell’art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004	10
Ville Venete	10
Vincolo di destinazione forestale	11
Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	12
Centri storici	12
Ambiti naturalistici di livello regionale	12
Parchi e giardini storici o di non comune bellezza	12
Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale	13
Art. 7 Altri vincoli	13
Fasce di rispetto stradali	14
Fasce di rispetto ferroviarie	14
Fasce di rispetto cimiteriali	14
Fasce di rispetto degli elettrodotti	15
Fasce di rispetto dai metanodotti	15
Servitù idraulica relativa all’idrografia principale	15
Zone di tutela relative all’Idrografia principale	16
Classificazione sismica	17
CAPO II LE INVARIANTI	17
Art. 8 Le invarianti di natura idrogeologica	17
Art. 9 Le invarianti di natura paesaggistica	18
Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	18
Contesti figurativi	20
Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico	21
Coni visuali	22
Art. 10 Le invarianti di natura ambientale	23
Ambiti territoriali di importanza ambientale	23
Aree preferenziali di forestazione	25
Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche)	26
Corridoi ecologici	26
Varchi infrastrutturali	27
Art. 11 Le invarianti di natura storico-monumentale	28
Centro storico	28
Pertinenze scoperte da tutelare	34
Percorso monumentale	35
Edifici con valore Storico testimoniale	35
Manufatti di archeologia industriale	36
Rischio Archeologico	36
CAPO III LE FRAGILITÀ	36
Art. 12 Le penalità ai fini edificatori	36
Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	37
Art. 13 Le aree soggette a dissesto idrogeologico	38
Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	38
Norme di Tutela idraulica	38
CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ	44
Art. 14 Le azioni strategiche	44
Aree di urbanizzazione consolidata	44
Edificazione diffusa	45
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	48

Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	49
Aree di riqualificazione e riconversione	50
Limiti fisici alla nuova edificazione	51
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	51
Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	54
grandi strutture di vendita	55
Attività produttive in zona impropria	56
Sportello unico per le attività produttive	57
Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	57
Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	58
Art. 15 Il sistema relazionale	59
Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	59
Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	59
Itinerari ciclabili	59
Art. 16 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	59
CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	63
Art. 17 Perequazione urbanistica	63
Art. 18 Credito edilizio	65
Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	66
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	67
Rilocalizzazione dello <i>jus ædificandi</i>	67
Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	67
interventi di ripristino e riqualificazione in ambiti con opere incongrue	68
Art. 19 Disposizioni per il Piano degli Interventi	68
Art. 20 Disposizioni particolari e di raccordo con la procedura VAS	71
Disposizioni di raccordo la procedura VAS	71
Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	72
Indicatori prestazionali	73
Indicatori descrittivi	74
Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	75
TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	77
Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	77
Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo	78
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	79
Ambiti di urbanizzazione consolidata	80
Consumo di suolo	81
Art. 22 ATO n. 1 Luneo	82
Art. 23 ATO n. 2 Frassinelli - Zigaraga	83
Art. 24 ATO n. 3 Asseggiano	84
Art. 25 ATO n. 4 Menegon	85
Art. 26 ATO n. 5 Via della Ferrovia	87
Art. 27 ATO n. 6 Via della Costituzione	88
Art. 28 ATO n. 7 Rossignago	89
Art. 29 ATO n. 8 Fossa	90
Art. 30 ATO n. 9 Crea	91
Art. 31 ATO n. 10 Fornase	92
Art. 32 ATO n. 11 Graspo d'Uva	93
Art. 33 ATO n. 12 Orgnano	94
Art. 34 ATO n. 13 Spinea Centro	95



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di Spinea, 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 geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze 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. 2 Elementi costitutivi del P.A.T.

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

Quadro conoscitivo

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Elaborati grafici 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,



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.

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 contenuti generali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, 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.

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

- a) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- b) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2;
- c) *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;
- d) *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.
- e) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

3. 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».

Art. 4 I contenuti locali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, 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. Gli ATO sono raggruppati nei seguenti «insiemi di ATO» omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- a) *ATO di tipo agricolo ambientale.*
- b) *ATO di tipo insediativo residenziale.*
- c) *ATO di tipo insediativo produttivo.*



TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I I VINCOLI

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.

AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004

3. Il PAT recepisce le aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Vincoli

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 146 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, ed il corrispondente elenco degli idronimi:

- a) Rio Fiumetto.
- b) Fiume Vecchio-canale Menegon.
- c) Scolo o canale Cimetta.

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.



EDIFICI TUTELATI AI SENSI DELL'ART. 157 DEL D.LGS. N. 42/2004

7. Il PAT individua i seguenti edifici tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- a) Villa dall'Acqua Arnould (ora Salviato),
- b) Villa Barzizza (ora Lanza – Tessier),
- c) Villa Bellati,
- d) Villa Bellati Settecentesca,
- e) Villa Facini-Baffo-Decio,
- f) Villa Fornoni (detta il Palazzon),
- g) Villa Franco,
- h) Villa dei Frati o "Foresteria",
- i) Villa Gesemany,
- j) Villa Marconi,
- k) Villa Nalesso - Peretti,
- l) Villa Pusterla,
- m) Villa Spessa,
- n) Villa Saviane,
- o) Villa Sullman,
- p) Villa Tozzi.

Vincoli

8. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui agli art. 146 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004.

VILLE VENETE

9. 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.

Direttive

10. Il PI individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 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. L.vo 42 / 2004.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

14. Il PAT recepisce gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52:

- Aree boscate all'interno dell'ambito del Parco Nuove Gemme, delle pertinenze di Villa Barzizza (ora Lanza – Tessier) e Villa Tozzi.

Prescrizioni

15. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-colturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali¹.

¹ Prescrizione Istruttoria Provincia di Venezia.



Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

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

Direttive

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

CENTRI STORICI

Vincoli

3. 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. 11 delle presenti norme.

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Vincoli

4. 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.

PARCHI E GIARDINI STORICI O DI NON COMUNE BELLEZZA

5. Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera c) dell'art. 32 del P.A.L.A.V.

- a) Parco di Villa Bellati,
- b) Parco di Villa Squeraroli ora Cometti,
- c) Parco di Villa Faccini Baffo Decio,
- d) Parco di Villa Fornoni,
- e) Parco dell'Istituto S.Giuseppe – Villa Morosini Nalesso,
- f) Parco di Villa Orlandini,
- g) Parco di Villa Dall'Acqua,
- h) Parco di Villa Spessa,
- i) Parco di Villa Tozzi,
- j) Parco di Villa Barzizza,
- k) Parco di Villa Saviane,
- l) Parco di Villa Sullam,
- m) Parco di Villa Pasqualetto,
- n) Parco di Villa Pescarollo, Franco,



Direttive

6. Il PI verifica la congruità della perimetrazione dei parchi o giardini storici di non comune bellezza tenendo conto dello stato di fatto e delle testimonianze storiche, nonché individua il contesto storico – paesistico connesso al bene da tutelare e ne disciplinano gli opportuni spazi di protezione paesaggistica.

7. Il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni qui indicati, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

Vincoli

8. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui art. 32 del P.A.L.A.V.

MANUFATTI COSTITUENTI DOCUMENTI DELLA CIVILTÀ INDUSTRIALE

9. Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera d) dell'art. 32 del P.A.L.A.V. :

- a) Fornace di laterizi Cavasin,
- b) Produzione scope di saggina,
- c) Ex Distilleria,
- d) Complesso ex Filanda,
- e) Ex stireria,
- f) Fabbrica Marchi.

Direttive

10. Il PI verifica la congruità della perimetrazione dei manufatti costituenti documenti della civiltà industriale, tenendo conto dello stato di fatto e delle testimonianze storiche, nonché individua il contesto storico – paesistico connesso al bene da tutelare e ne disciplinano gli opportuni spazi di protezione paesaggistica.

11. Il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni qui indicati, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

Vincoli

12. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui art. 32 del P.A.L.A.V.

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 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.

Direttive

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

FASCE DI RISPETTO STRADALI

Vincoli

4. 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-ambientale di cui al successivo Art. 11 lettera d), 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.).

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

Vincoli

5. 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

6. 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 (ecocentro). Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al successivo Art. 11



lettera d), 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 DEGLI ELETTRODOTTI

Vincoli

7. Si applicano le disposizioni specifiche di cui alla L.R. 27/1993, e successive modifiche. 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 di PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

Vincoli

8. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti esistenti che determinano le seguenti fasce di rispetto, in relazione al diametro delle singole condotte a partire dall'asse: ml 11,50 per 8", ml 12,00 per 16", ml 18,50 per 30". All'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

Vincoli

9. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06.

10. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto (10 ml dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata se non arginati) non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei piani urbanistici attuativi, o degli interventi di trasformazione territoriale in genere, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, non essendo in ogni caso computabili ai fini della determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione sia per quelle già urbanizzate, provvedendo eventualmente



ad un incremento degli indici per le zone contigue attraverso il meccanismo del credito edilizio.

11. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di almeno 4 m.

12. Gli edifici, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore da quelle di cui all'art. 133 del 368/1904 lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

13. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, ecc.).

14. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario².

15. Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali, di cui al successivo Art. 8 ed indicati nella tav. 2, e quelle contenute nello *Studio di compatibilità idraulica* allegata al PAT, nonché dei pareri del Consorzio Sinistra Medio Brenta e Consorzio Dese Sile e del parere idraulico rilasciato dall'Unità Complessa del Genio Civile.

16. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopeditoni lungo le sponde.

ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

Vincoli

17. Sono zone vincolate ai sensi dell'art. 41 L.R.11/2004. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 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:

² Prescrizione parere Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta.



- 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 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, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.
- Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali, di cui al successivo Art. 8 ed indicati nella tav. 2, e quelle contenute nello *Studio di compatibilità idraulica* allegata al PAT.

CLASSIFICAZIONE SISMICA

18. Il comune Spinea è classificato in zona 4 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 04.11.08³.

CAPO II LE INVARIANTI

Art. 8 Le invarianti di natura idrogeologica

1. Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale.

Direttive

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative alla invarianti 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 ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;
- b) individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;

³ Prescrizione Servizio Geologia Provincia di Venezia.



- c) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-ambientale;
- d) valorizza l'intero ambito del Rio Fiumetto e del canale Menegon sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, individuando gli opportuni itinerari di visitazione.

Prescrizioni

- 3. 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.
- 4. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.
- 5. 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.).
- 6. Lungo il corso del Rio Fiumetto e del canale Menegon sono vietati interventi che possano compromettere le situazioni di pregio naturalistico-ambientali presenti. Nella realizzazione delle eventuali opere di difesa idrogeologica si deve intervenire tenendo conto del mantenimento e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche presenti ed adottando, ove possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, e, dove non possibile, adottando opere di mascheramento naturalistico.

Art. 9 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) Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.
 - b) Contesti figurativi.
 - c) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
 - d) Coni visuali.

AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

- 2. Gli ambiti territoriali di importanza paesaggistica comprendono l'anello di aree agricole attorno al centro abitato di Spinea all'interno dei limiti costituiti da Via della Costituzione (SP n. 32) e dalla Ferrovia Milano Venezia che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con l'intensa frammentazione degli spazi più intensamente urbanizzati della città.



Direttive

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 18 .

4. Il PI detta la disciplina per il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati anche alla realizzazione di attività agrituristiche, definendo gli ambiti entro i quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché di campeggi di transito.

5. Il PI definisce i criteri per la redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, individuando:

- gli ambiti di paesaggio;
- 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.

6. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- l'assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- le formazioni boscate puntuali;
- le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
- i grandi alberi, le alberate formali ed informali.

Prescrizioni

7. Non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico-intensivi.



8. 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 realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale, anche privata, salvo evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica.

9. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Sono in ogni caso vietati gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo.

10. 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 autoctone⁴.

11. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione del verde agrario per ciascun ambito territoriale di importanza paesaggistica, 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 di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

CONTESTI FIGURATIVI

12. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

⁴ Prescrizione Istruttoria Provincia di Venezia.



Direttive

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

Prescrizioni

14. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti.

15. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

16. Il PAT individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, costituita da due itinerari:

- Il primo itinerario costituisce il raccordo tra il percorso monumentale della Via Roma, a partire dal nucleo storico di Orgnano, e gli spazi aperti del territorio agricolo della parte settentrionale del comune, mettendo in relazione importanti edifici di valore storico e monumentale (chiesa di S. Maria Assunta, Villa Barzizza).
- Il secondo itinerario manifesta un prevalente carattere "urbano", attraversando i centri abitati di cintura della parte meridionale del comune, Crea e Fornase, alcuni borghi lineari e segmenti di territorio agricolo, in cui sono presenti edifici storico testimoniali di pregio.

Direttive

17. Il PI potrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- 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 didattico 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 territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

CONI VISUALI

18. Il PAT individua i coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.

Direttive

19. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendo graficamente l'area interessata, e seleziona tra i coni visuali definiti dal PAT quelli cui attribuire le seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessi la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

Prescrizioni

20. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di ml. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì



tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

21. Per i coni visuali di categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

22. Per i coni visuali di categoria 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un'azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.

Art. 10 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) Ambiti territoriali di importanza ambientale.
- b) Ambiti preferenziali di forestazione.
- c) Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche).
- d) Corridoi ecologici.
- e) Varchi infrastrutturali.

AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA AMBIENTALE

2. 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 provinciale. 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

3. 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. 18 .

4. 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;
- 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.

5. In adiacenza ai corridoi ecologici di cui ai commi successivi, il PI individuerà le «aree preferenziali di forestazione» all'interno dei quali, andrà promossa un'azione di forestazione o di naturalizzazione, anche utilizzando gli strumenti del credito edilizio di cui al successivo Art. 18 .

6. Considerato il valore paesaggistico degli ambiti territoriali di importanza ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 9 commi 5 e 6.

Prescrizioni

7. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 9 commi 8, 9, 10 e 11 .



AREE PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE

8. Il PAT individua le «aree preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di Spinea, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni. Gli ambiti preferenziali di forestazione possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

Direttive

9. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle «aree preferenziali di forestazione» e stabilire le priorità in ordine all'attuazione degli interventi, a partire dall'allargamento dei siti dove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione, o di creazione di ambienti umidi, precisando le direttive per la forestazione e la gestione delle aree boscate e degli ambienti umidi. Il PI potrà individuare nuove «aree preferenziali di forestazione».

Prescrizioni

10. Nelle «aree preferenziali di forestazione» non comprese negli ambiti di importanza ambientale o paesaggistica si applicano le disposizioni di cui Art. 9 commi 5 e 6 e prescrizioni di cui al precedente Art. 9 commi 8, 9, 10 e 11 .

11. Nelle «aree preferenziali di forestazione» all'esterno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale definiti dal PI si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» come definite al successivo Art. 18 . Nelle «aree preferenziali di forestazione» all'interno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale il PI individua le aree che concorrono alla trasformazione del territorio unitamente alle aree localizzate entro le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le modalità



definite dagli specifici accordi di pianificazione, ai sensi del successivo Art. 17 .

NODI LOCALI (BIOTOPICI O EMERGENZE NATURALISTICHE)

12. Il PAT individua i nodi locali dei principali corridoi ecologici presenti nel territorio, costituiti generalmente da ambiti di interesse naturalistico interessati dallo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea (il parco Nuove Gemme).

Direttive

13. Il PI indica i criteri per la redazione del Piani Ambientali di gestione che definiscano:

- l'identificazione precisa dei valori naturalistici presenti;
- la destinazione specifica e le modalità di utilizzo delle aree, salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici e ambientali;
- il sistema dei percorsi pedonali e delle aree accessibili al pubblico;
- localizzazione, dimensioni e modalità di esecuzione delle eventuali infrastrutture di sostegno (parcheggi, punti di osservazione ecc.).

Prescrizioni

14. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, previo parere della struttura regionale competente in materia di foreste, 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.

CORRIDOI ECOLOGICI

15. Il PAT individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta, distinguendoli in:

- a) corridoi ecologici primari: costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato.



- b) corridoi ecologici secondari territoriali: svolgono il ruolo connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali;

Direttive

16. 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, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 18 .

17. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5.

Prescrizioni

18. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 9 commi 8, 9, 10 e 11 .

Vincoli

19. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) 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 ml 10. In assenza di corsi d'acqua il limite di ml. 10 è misurato dall'asse della struttura vegetale (siepe arborea o arbustiva) che costituisce il corridoio ecologico. La fascia di rispetto di cui al presente comma si applica a tutti i corridoi ecologici individuati nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele, esistenti e di progetto.

VARCHI INFRASTRUTTURALI

20. 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

21. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zones), 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 ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

22. I varchi si 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.

23. 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 ad «invito» all'ecodotto.

Prescrizioni

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

Art. 11 Le invarianti di natura storico-monumentale

1. Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di 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) Centro storico,
- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Percorso monumentale,
- d) Edifici storico testimoniali,
- e) Manufatti di archeologia industriale,
- f) Rischio archeologico

CENTRO STORICO

Direttive

2. Costituiscono invariante l'organismo urbano storico e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc). Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi 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. A tal fine essi devono rispettare i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- a) *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 il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale.
- b) *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:
- coerenti con l'esistente,
 - adatte al calpestio, non sdrucciolevoli, 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.
- c) *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 la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi.
- d) *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.
- e) *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.



- f) *Corsi d'acqua*. Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.
 - 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.
3. 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 10, 11, 12, 13, 14 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;
 - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.
4. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 3 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
5. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.
6. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.
7. 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

8. 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) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

9. 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

10. 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, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse 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 ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Categoria 2

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

Categoria 3

12. 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 ml. 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.

Categoria 4

13. 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

14. 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

15. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle ville venete.

Direttive

16. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed 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 una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Prescrizioni

17. 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 ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

18. 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.

19. 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.

PERCORSO MONUMENTALE

20. Il PAT individua come invariante due percorsi di valore storico monumentale

- a) La strada provinciale miranese nel comune di Spinea, ai lati della quale si possono godere attraenti masse verdi di alto fusto, in particolare nella zona di Orgnano, creando gradevoli intervalli tra edifici e ville esistenti.
- b) Il grande asse prospettico che dal territorio agricolo inquadra la villa Barzizza.

Direttive

21. Il PI detta norme specifiche per conservare e rendere leggibili i percorsi monumentali, indicando le modalità di recupero e di valorizzazione. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- e) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono il valore storico monumentale dei percorsi;
- f) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità dei percorsi monumentali, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

22. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale e le destinazioni d'uso compatibili.

Direttive

23. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 2-7.

Prescrizioni

24. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 8-14.



MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

25. Il PAT individua i manufatti di archeologia industriale presenti nel territorio.

Direttive

26. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 2-7.

Prescrizioni

27. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 8-14.

RISCHIO ARCHEOLOGICO

Direttive

28. Il Piano degli Interventi sulla base di considerazioni morfologiche e di contesto definisce nel dettaglio gli ambiti soggetti ad 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

28. Negli ambiti soggetti ad indagine archeologica preventiva, 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 ed 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, ma comprese le attività di sistemazione agraria, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

29. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di valutazione di rischio archeologico previsto in caso di Lavori Pubblici dal D.Lgs. 163/2006 artt. 95 e 96, nonché la disciplina relativa ai rinvenimenti fortuiti di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004»

CAPO III LE FRAGILITÀ

Art. 12 Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, relativamente alla compatibilità idrogeologica, classifica i terreni all'interno del territorio comunale nella Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione.



CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

2. Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in due sottocategorie successivamente definite:

Terreni idonei a condizione tipo a): terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: aree con franco di bonifica insufficiente, sofferenza idraulica e terreni con modeste caratteristiche geotecniche. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi alla presenza di paleoalvei ed alle relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, mentre nelle zone interessate da dossi fluviali a frazione sabbiosa prevalente dovrà essere stimato caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti 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 relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno. Nelle situazioni di maggiore penalità di tipo idraulico dovranno essere previste soluzioni specifiche finalizzate alla possibilità di realizzare volumi al di sotto



del piano campagna e garantire questi ultimi da allagamenti causati dalle acque superficiali.

- a) Terreni idonei a condizione di tipo b): terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati da eventuali interventi. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare: analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati, monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con la tipologia dei terreni interessati o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

3. In sede di PI verranno individuate le aree bonificate con le limitazioni d'uso previste nei relativi certificati di avvenuta bonifica rilasciati dalla Provincia, ex art. 248 c. 7 del Testo Unico Ambientale (D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)⁵.

Art. 13 Le aree soggette a dissesto idrogeologico

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il Piano evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

Direttive

2. Il P.I. definisce le azioni finalizzate alla ristrutturazione del sistema fognario ed alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.

NORME DI TUTELA IDRAULICA

Direttive

3. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo, che provvede a

⁵ Prescrizione Servizio Geologia Provincia di Venezia.



recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione 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 idrometrici, 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 che 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;

c) *Reti di smaltimento delle acque*

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- valutazione dell'opportunità di 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

4. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- 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;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
- 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)

5. Il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso un'ulteriore Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale. 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. In particolare:

- Dovranno essere realizzati i volumi compensativi individuati nello studio di compatibilità idraulica, aggiornando il valore indicato per l'area 59 a 500 m³/ha ritenuto minimo inderogabile per aree a destinazione produttiva. Tali volumi potranno ottenersi attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti;
- Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.) tenendo conto anche di quanto suggerito al § 3.3 della relazione «principali linee di miglioramento idraulico del territorio».
- In sede di redazione del PI dovrà essere redatto uno studio idraulico di dettaglio che consenta di:
 - a) Determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione delle aree interessate;
 - b) Predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica;
- Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche, ivi incluse quelle relative alla viabilità, e verificare le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prosritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata



non superiore a quella attuale; per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha, il che potrebbe portare a volumi maggiori di quando indicato nell'attuale relazione idraulica.

- Le criticità idrauliche delle aree sofferenti dovranno essere risolte prima di ogni intervento di nuova urbanizzazione;
- Laddove sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade);
- I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche dovranno essere sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.) il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
- In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerenti alle acque aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
- Sono fatte salve le disposizioni impartite dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre⁶ ex OPCM 3621/2011⁷.
- Nella progettazione dei nuovi interventi che comporteranno riduzione della permeabilità dei terreni la *portata scaricata* verso la rete esterna, generata dal bacino costituito dall'ambito di intervento dei nuovi insediamenti, dovrà essere *non superiore* a quella corrispondente alla portata specifica di 10 l/s x ha; tale valore potrà eventualmente essere ridefinito in accordo con i tecnici del Consorzio di bonifica sulla base di specifiche e puntuali valutazioni, non escludendo in tal senso la possibilità di imporre valori maggiormente restrittivi laddove sussistano le condizioni di sofferenza idraulica. Il conseguente *ripristino dei volumi d'invaso* dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione d'invasi *superficiali* – nuove affossature, bacini di accumulo, ecc. – *profondi* – vasche di laminazione, condotte, altro -, in particolare *si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali ai*

⁶ Prescrizione parere Genio Civile.

⁷ Prescrizione Servizio Geologia Provincia di Venezia.



fini della laminazione delle portate di piena. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema.

- La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla DGRV n. 1841 del 19.06.2007) l'eventuale *innalzamento della quota media del piano campagna* dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
- La progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere.
- La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scolli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori, a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
- La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata e di volumi.
- Per *eventuali scarichi di acque trattate* di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali *dovrà essere richiesta apposita Concessione* ai sensi dell'art. 15 della LR 1/91 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del DLgs 152/2006.
- La realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi



dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi ed integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.

- La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza, depositando al protocollo apposita richiesta in carta semplice completa dei relativi allegati (eventualmente da concordare) in triplice copia.
- Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuovi PUA o interventi di trasformazione in genere, se non come aree specificamente destinate alla tutela del corpo idrico⁸.

6. Il PI dovrà inoltre garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009.

CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

Art. 14 Le azioni strategiche

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici 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.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Direttive

3. Il PI:

- a) Definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata e definisce le specifiche zone insediative;
- b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;

⁸ Prescrizione parere Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta.



- c) individua ulteriori aree idonee per il miglioramento della qualità urbana rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 14 e 15.
- d) 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 49 e 50.
- e) All'interno delle aree produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area.
- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 17
- 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.

EDIFICAZIONE DIFFUSA

4. 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.

5. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo - strategico 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.

Direttive

6. 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.

7. 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.

8. 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 agricolo - produttive esistenti e utilizzate.



9. 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.

10. L'individuazione, in sede di PI, del 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, ed 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 mq 150 di Superficie netta di pavimento, 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 alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 19 comma 9;
- 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.

11. 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 e 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. 9 - Art. 11 .

12. 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 IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

13. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Direttive

14. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana il PI:

- a) 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.

15. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

- b) migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
 - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.



AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ TERRITORIALE

16. In adiacenza alla nuova stazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR) ed al nuovo casello autostradale di Crea il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, quali «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico» in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali: servizi commerciali, spazi per l'università, la ricerca e l'innovazione, il marketing, l'attività congressuale, la ristorazione e la ricettività, il tempo libero ed il fitness.

Direttive

17. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale il PI:

- a) 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.
18. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:
 - b) migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti;
 - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

Prescrizioni

19. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. 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. 17. In tali aree, definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico»,



potranno altresì essere promossi specifici accordi di programma ai sensi degli artt. 7 e 26 della l.r. 11/2004. In applicazione del punto 3– Deroga dell'allegato A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 (Lettera C – SAU) poiché le aree destinate al miglioramento della qualità territoriale sono definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico», con riferimento alla loro collocazione rispetto alla rete infrastrutturale regionale primaria, la superficie territoriale corrispondente a tali insediamenti previsti nell'ATO n. 4 è esclusa dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi della Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e pertanto la superficie territoriale medesima non è soggetta alle limitazioni di cui al successivo Art. 21 comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..**

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

20. 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:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto

21. Le aree di riqualificazione e riconversione sono identificate da una lettera individuate dal PAT sono le seguenti:

- a) Piazza Marconi;
- b) Fornace Cavasin;
- c) Barchessa di Villa Pusterla;
- d) Area di Via M. Buonarrotti;
- e) Area di Via C. Pisacane;
- f) Area di Via Unità;
- g) Ex campo sportivo;
- h) Area di Via Desenzano;
- i) Area di Via Pozzuoli.

Direttive

22. 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. All'interno dell'area di riqualificazione e riconversione dell'ex



Fornace, di cui alla lettera b) del comma precedente, dovranno essere mantenuti e valorizzati i prati umidi⁹.

LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

23. Il PAT individua i 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

24. Il limiti fisici alla nuova edificazione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto.

Prescrizioni

25. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai successivi commi 32 e 33.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti sia all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo di completamento (DC) nonché di ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.
- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS) degli insediamenti produttivi di carattere strategico, destinati alle attività di produzione avanzata (design, ricerca, testing dei materiali), commerciali, direzionali, ricettive e corrispondenti all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, finalizzati alla rilocalizzazione delle attività commerciali e produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione.

⁹ Prescrizione Istruttoria Provincia di Venezia.



- d) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo destinati all'attività logistica (DL), comprendente l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali.

Direttive

27. 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 eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- 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.
- c) All'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo sarà privilegiato l'insediamento di tipologie produttive a basso grado di inquinamento.

Prescrizioni

28. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

29. Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, lo *jus ædificandi* direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore al 10% di quello ammesso nel campo di intervento, elevabile al 100% attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1



mq di *jus ædificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18 .

30. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 29, e sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione lo *jus ædificandi* direttamente assegnabile dal PI successivo non potrà essere superiore al 40% di quello ammesso nel campo di intervento. Il 60% residuo potrà essere rilocalizzato attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1 mq di *jus ædificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18 .

31. In alternativa alla procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* definita dai precedenti commi 29 e 30 è ammessa la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004. 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. 17

32. 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. 16 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto nel comma successivo.

33. Negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione unicamente nelle aree per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004. Tali previsioni non potranno interessare né le aree oggetto di vincolo ai sensi dei precedenti Art. 5, 6 e 7, né le aree classificate come invarianti dal PAT (di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale), ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione



urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al successivo Art. 17 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Studio di Compatibilità Idraulica. In ogni caso lo *jus ædificandi* localizzabile non potrà essere superiore a 400 mq di S.n.p. ad ettaro.

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

34. 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.

Direttive

35. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi. 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, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

36. 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 ciclopeditoni;
- b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- d) eliminazione delle barriere architettoniche.

37. Il PAT prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- | | | |
|-----|----|-------------------------|
| ATO | 7 | Polo scolastico di base |
| ATO | 7 | Centro polivalente |
| ATO | 12 | Caserma dei Carabinieri |



ATO 13 Centro Ricreativo Diurno
ATO 13 Piscina Comunale
ATO 13 Parco urbano
ATO 13 Distretto Socio Sanitario
ATO 13 Centro Anziani

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

38. Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della l.r. 11/2004.

39. Gli ambiti preferenziali di cui al comma precedente, potranno essere localizzati esclusivamente nelle ATO n. 4, 6, 12 e 13 di cui ai successivi Art. 25 Art. 27 Art. 33 Art. 34 e dovranno rispettare i seguenti requisiti urbanistici:

- a) presenza di significative infrastrutture viarie di scorrimento di scala territoriale e di una rete stradale di servizio adeguata;
- b) presenza di sistemi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
- c) favorire il recupero e la riqualificazione dei settori urbani interessati, assicurando la congruità e l'integrazione con le condizioni al contorno esistenti.

Direttive

40. Il PI localizza e definisce la quantità massima di superfici di grandi strutture di vendita e delle altre strutture alle stesse assimilate insediabili nei centri, 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, 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 dall'art. 16 della l.r. 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 13 .

ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

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

Direttive

42. 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.

43. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto considerando a tale scopo le sole attività legittimamente insediate.

44. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui agli art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della L.R.11/2004.

45. 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.

46. 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. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m².

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 447/1998 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

Prescrizioni

47. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, 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.

48. In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, 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, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale. 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 1.000 m².

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Direttive

49. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 15%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale, escludendo dal computo la maggiore volumetria conseguente all'isolamento termico.

50. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.



IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

51. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Direttive

52. Il PI 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. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio privilegiando la localizzazione delle installazioni all'interno delle aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già preesistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.). L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnata da una adeguata motivazione.
- b) i siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per il gioco e lo sport ecc.), in corrispondenza dei quali può essere esclusa l'installazione di impianti di telecomunicazione;
- 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.



Art. 15 Il sistema relazionale

Direttive

NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

1. Il PAT indica i tracciati della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Spinea (Passante di Mestre e viabilità complementare), che potranno essere opportunamente precisati in sede di progetto preliminare e/o esecutivo, senza che ciò comporti variante al PAT.

NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

2. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero 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 CICLABILI

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

Direttive

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.

Art. 16 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. In conformità all'art. 43 della L.R. 11/04 il PAT individua:



- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- 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.

Direttive

2. Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:

- a) gli ambiti degli allevamenti intensivi esistenti;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1;
- c) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- d) 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.
- e) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
- f) 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. 13 comma 4 .
- 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.

Prescrizioni

4. Per gli edifici con valore storico-ambientale si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 23 e 24 del precedente Art. 11

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, ed in ogni caso connessa in senso funzionale con questa), 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 delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di mq. 150 di Superficie netta di pavimento.
- 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 mq 150 di Superficie netta di pavimento è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 18 comma 13.
7. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 e s.m.
8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:
- 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 poderale, 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;

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 L.R. 11/04 e s.m.



CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Art. 17 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 vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di 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 ai seguenti obiettivi di qualità:
 - *fisici*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
 - *ambientali*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;



- *paesaggistici*: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
 - *territoriali*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
 - *architettonici*: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
 - *strategici*: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici. 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) Negli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale definiti dal PI la cessione al demanio comunale del 60% 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 idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c) costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.
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 di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene 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. 18
- 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. 18 Credito edilizio

Direttive

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 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.

Prescrizioni

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

- a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- b) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- c) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;



- d) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico-monumentale;
 - e) interventi di ripristino e riqualificazione in ambiti con presenza di opere incongrue.
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 e del rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal PAT.
5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.
6. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

7. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, all'esterno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale definiti dal PI, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 10 lettera b) produce un credito edilizio di 400 di Superficie netta di pavimento a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, ovvero 1.000 mq di Superficie netta di pavimento a destinazione produttiva, commerciale e direzionale da localizzare nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
 - b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
8. All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale definiti dal PI la cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.



INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

9. Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittimamente realizzati all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potranno essere rilocalizzati nelle aree medesime perché eccedenti rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potranno essere trasformati in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI.

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

10. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 15% dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

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

11. Il PI individua ulteriori 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) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio 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. 9, Art. 10 e Art. 11.

13. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di 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:



S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si potrà utilizzare il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

INTERVENTI DI RIPRISTINO E RIQUALIFICAZIONE IN AMBITI CON PRESENZA DI OPERE INCONGRUE

15. Il PI individua le opere incongrue 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.

Art. 19 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 bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, con le disposizioni in materia di assetto del territorio e di uso del suolo contenute nel piano comunale di protezione civile¹⁰ e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà 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

¹⁰ Prescrizione Servizio Geologia Provincia di Venezia.



dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della l.r. 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della l.r. 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. 18 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 21 comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** 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 l.r. 11/2004.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, 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. 20 comma 7 e seguenti.

5. L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è preceduta dall'attivazione di procedure a evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della l.r. 11/2004.



6. La selezione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo, delle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana, nonché delle aree di riqualificazione e riconversione dovrà essere fatta prioritariamente tenendo in considerazione gli obiettivi ed i criteri per la trasformazione sostenibile definiti dal PAT e l'utilizzo del credito edilizio.

7. In particolare, per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che consentano:

- la riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale,
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi pubblici ed alle imprese,
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

8. Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del fabbisogno insediativo determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi (i nuovi alloggi previsti nelle nuove aree di sviluppo residenziale dovranno corrispondere alle nuove famiglie previste).

9. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata» e 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. 17



- 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 dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.
10. Il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta secondo le modalità di cui comma 5 del precedente Art. 13 .

Art. 20 Disposizioni particolari e di raccordo con la procedura VAS

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della l.r. 11/2004. 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 alla 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 i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

DISPOSIZIONI DI RACCORDO LA PROCEDURA VAS

4. In relazione alle azioni strategiche di cui ai precedenti Art. 14 e Art. 15 dovranno essere recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli interventi e dei PUA tutte le misure di mitigazione/compensazione per gli effetti negativi e le relative linee guida individuate nel capitolo 10 del Rapporto Ambientale; in particolare, andranno inserite specifiche prescrizioni riferite alle misure di mitigazione e compensazione di ciascuna azione strategica.
5. Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, relativamente alle «Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana», alle «Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale», alle «Aree di riqualificazione e riconversione» e ai «Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto», gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità, qualora comportino interventi diversi dalle strategie e dalle azioni definite dal PAT – N di A e Tav. 4 «Trasformabilità» - e oggetto di valutazione specifica all'interno del Rapporto Ambientale, tenendo conto dell'art. 40 della LR 13/2012 e smi.
6. In sede di attuazione del PAT:



- Per quanto riguarda le «Linee preferenziali di sviluppo produttivo» individuate nell'ATO 12 a ridosso della SP36, dovrà essere eseguito un attento studio riguardante la viabilità che consideri gli aspetti della sicurezza, dell'inquinamento atmosferico e acustico e verifichi l'effettiva valenza delle opere di mitigazione e compensazione previste.
- I perimetri degli ambiti a edificazione diffusa individuati sull'elaborato 4 «Carta della Trasformabilità» debbono essere attentamente verificati al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale e, in sede di progettazione di dettaglio, dovranno definirsi progetti che tendano a collocare i nuovi volumi in continuità o prossimità di quelli esistenti.
- Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi¹¹.
- In merito alle trasformazioni del territorio o di parte di esso da aree verdi, o comunque in origine non edificabili, ad aree a qualsiasi titolo edificate (residenziale, artigianale-industriale, commerciale), il PI dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di salubrità dell'aria promossi dai Piani d'Azione della Qualità dell'Aria per i comuni della Provincia di Venezia, come previsto nel vigente Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera; parimenti dovrà tenersi preliminarmente conto degli impatti delle trasformazioni sul clima acustico delle residenze esistenti o di quelle proposte in edificazione¹².

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

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

8. 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:

¹¹ Prescrizioni Commissione VAS.

¹² Prescrizione Servizio Politiche Ambientali, Provincia di Venezia.



INDICATORI PRESTAZIONALI

Sistema	Indicatore	Ente competente	Aggiornamento
SISTEMA FISICO	Pericolosità idraulica	Comune	Annuale
SISTEMA AMBIENTALE	Indice di qualità ambientale	Comune	Triennale
	Indice di qualità territoriale	Comune	Triennale
	Indice di qualità	Comune	Triennale
	Indice di sottrazione	Comune	Triennale
	Indice di continuità territoriale	Comune	Triennale
	Indice di efficienza relativa dei corridoi ecologici	Comune	Triennale
SISTEMA TERRITORIALE	Miglioramento della qualità territoriale	Comune	Annuale
	Miglioramento della qualità urbana	Comune	Annuale
	Riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
	Edifici puntuali	Comune	Annuale
	Superficie agricola	Comune	Annuale
SISTEMA SOCIALE	Superficie insediativa	Comune	Annuale
	Densità abitativa	Comune	Annuale
	Standard a servizi pubblici	Comune	Annuale
SISTEMA PAESAGGISTICO	Indice di valore paesaggistico degli ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale	Comune	Triennale
	Indice di valore paesaggistico dei contesti figurativi	Comune	Triennale
	Indice di valore paesaggistico dei centri storici	Comune	Triennale



INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Aria	CO2		ARPAV	Annuale
	CO		ARPAV	Annuale
	PM10		ARPAV	Annuale
	Nox		ARPAV	Annuale
	Sox		ARPAV	Annuale
	Benzene		ARPAV	Annuale
Acqua	corsi d'acqua principali	IBE	ARPAV	Annuale
		LIM	ARPAV	Annuale
		SECA	ARPAV	Annuale
		SACA	ARPAV	Annuale
	carico organico	civile	ARPAV	Annuale
		industriale	ARPAV	Annuale
	carico potenziale trofico azoto	civile	ARPAV	Annuale
		agro zootecnico	ARPAV	Annuale
		industriale	ARPAV	Annuale
	carico potenziale trofico fosforo	civile	ARPAV	Annuale
		agro zootecnico	ARPAV	Annuale
		industriale	ARPAV	Annuale
Suolo	Uso del suolo		Comune	Annuale
Salute umana	Radiazioni ionizzanti		ARPAV	Annuale
	Radiazioni non ionizzanti		ARPAV	Annuale
	Rumore		ARPAV	Annuale
Rifiuti	Rifiuti prodotti		Comune	Annuale
	Rifiuti destinati a raccolta differenziata		Comune	Annuale
Demografia	Numero di abitanti		Comune	Annuale
	Residenti per ettaro		Comune	Annuale
	Stranieri		Comune	Annuale
	Stranieri su popolazione		Comune	Annuale
	Tasso di natalità		Comune	Annuale
	Tasso di mortalità		Comune	Annuale
	Saldo naturale		Comune	Annuale
	Saldo sociale		Comune	Annuale
	Indice di vecchiaia		Comune	Annuale
	Indice di dipendenza		Comune	Annuale



Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Società	Numero di abitazioni	Occupate	Comune	Annuale
		non occupate	Comune	Annuale
	Numero di famiglie		Comune	Annuale
	Numero medio di componenti per famiglia		Comune	Annuale
	Numero di imprese		Regione Veneto	Annuale
	Occupati		Regione Veneto	Annuale
	Dimensione media delle attività		Regione Veneto	Annuale

9. 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.

10. 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.

11. 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

12. 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 di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- 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 ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.



TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 21 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 vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza
 - b) commercio/direzionale/servizi/ricettivo
 - c) logistica
 - d) produttivo
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza, m² **184.891** di Superficie netta di pavimento (corrispondente a m³ 739.565), di cui :
 - Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m² **106.141** (corrispondente a m³ 424.565);
 - Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m² **78.750** (corrispondente a m³ 315.000).
 - b) per le attività produttive, commerciali e direzionali, ettari **28,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a ettari **4,00**;
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **24,00**.
 - per i cambi d'uso da attività produttive ad attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive: m² **22.000** di superficie netta di pavimento.
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. 16 comma 2 lettera c), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di 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 P.I. potrà aumentare o diminuire la Superficie netta di pavimento aggiuntiva totale assegnata ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
 - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 m² di S.n.p. per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
7. 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, di 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.
8. 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 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 allo PI.
9. 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 di 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.
10. 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

11. 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.

12. Le attrezzature ed 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.

13. 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.

14. 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. 22 fino al successivo Art. 34, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.



15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI, 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.

16. 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.

17. 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 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 di intervento.

18. 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.

19. 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.

20. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004.

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

21. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella Tav. 5 – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.



CONSUMO DI SUOLO

Prescrizioni

22. All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 41,42 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo"¹³.

¹³ I commi 21 e 22 sono stati introdotti con idonea variante ai sensi dell'art. 13 comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 della LR 14/2017



Art. 22 ATO n. 1 Lüneo

1. DESCRIZIONE

Area posta a nord-ovest del territorio comunale, caratterizzata da una prevalenza di suolo ad uso produttivo agricolo. L'abitato è concentrato lungo Via Lüneo, con un tessuto molto rado, che si rafforza all'esterno del confine comunale. L'area, localizzata in prossimità del corso del Rio Fiumetto, è particolarmente fragile sia, per la penaltà idrogeologica determinata dalle possibili esondazioni dovuta al locale corso d'acqua, sia per l'ambito di ex cava che si trova a nord del confine comunale.

Di particolare interesse appare il corso d'acqua del Rio Fiumetto e dello scolo Parauro, in relazione alle valenze e potenzialità ambientali sia locali, sia del più complessivo sistema delle connessioni ecologiche. All'interno del PAT si considerano le potenzialità ambientali e le valenze legate al valore del paesaggio agricolo.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	50	-	-	50
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	-	-	-
mq/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-



Art. 23 ATO n. 2 Frassinelli - Zigaraga

1. DESCRIZIONE

L'ATO è costituita da un'ampia fascia di territorio agricolo che corre lungo il margine nord del comune. Il tessuto residenziale si attesta lungo l'asse di via Rossignago, caratterizzato da una struttura poco densa. Limitate risultano altresì le abitazioni sparse all'interno dell'ambito.

L'Ambito è interessato da nuovi interventi relativi al sistema infrastrutturale: nuova viabilità complementare al Passante di Mestre e SFMR.

L'area, oltre alla valenza legata al contesto paesaggistico agricolo, assume rilievo in relazione alla presenza di Villa Barzizza, ed all'asse storico che si sviluppa da questa. Importanza dal punto di vista paesaggistico e ambientale ricoprono i corsi d'acqua del Rio Fiumetto e dello scolo Dosa, pur risultando quest'ultimo interessato dai previsti interventi sul sistema infrastrutturale.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	182	29	-	211
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	1.082	-	1.082
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-



Art. 24 ATO n. 3 Asseggiano

1. DESCRIZIONE

Si tratta di un lembo di territorio agricolo, separato dal resto del territorio comunale dal tracciato ferroviario della linea dei Bivi e della Venezia-Trento. L'abitato è connesso con l'insediamento di Asseggiano, all'interno del comune di Venezia e sarà interessato dai nuovi interventi di carattere infrastrutturale.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	52	-	5	57
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	-	250	250
mq/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-



Art. 25 ATO n. 4 Menegon

1. DESCRIZIONE

L'area, che si sviluppa lungo il confine meridionale del territorio comunale, comprende una vasta area agricola caratterizzata dalla presenza di molteplici strutture insediative: nuclei abitati in corso di ampliamento, nonché edilizia diffusa, disposta tra le frazioni di Crea e Fornase. Le aree di margine sia ad est che ovest risentono della presenza di assi infrastrutturali consistenti, anche in relazione alle realizzazione del Passante di Mestre, che tuttavia porta con sé l'opportunità di realizzare un importante polarità logistica e di servizio di scala territoriale. Le aree più meridionali aree sono interessate inoltre da una situazione di penalità idrogeologica dovuta a possibili fenomeni di esondazione.

Il canale Menegon assume un ruolo caratterizzante sia dal punto di vista paesaggistico, sia come corridoio ecologico di carattere territoriale.

Le aree destinate alla formazione della polarità logistica ed al miglioramento della qualità territoriale sono definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico» la cui attuazione potrà avvenire mediante accordo di programma ai sensi degli artt. 7 e 26 della l.r. 11/2004. In applicazione del punto 3–Deroga dell'allegato A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 (Lettera C – SAU) poiché le aree destinate alla formazione della polarità logistica ed al miglioramento della qualità territoriale sono definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico», con riferimento alla loro collocazione rispetto alla rete infrastrutturale regionale primaria, la superficie territoriale corrispondente a tali insediamenti previsti nel presente ATO è esclusa dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi della Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e pertanto la superficie territoriale medesima non è soggetta alle limitazioni di cui al precedente Art. 21 comma **Errore**. **L'origine riferimento non è stata trovata..**



2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	357	51	9	417
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	1.920	450	2.370
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

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

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	-	170.000	170.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	-	17.000	17.000
superficie a parcheggio mq	-	17.000	17.000



Art. 26 ATO n. 5 Via della Ferrovia

1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende gli spazi situati ad est della linea ferroviaria dei Bivi e sud della linea Padova-Venezia. Si tratta di un territorio agricolo, che presenta una situazione di fragilità idrogeologica, ed un impatto significativo delle linee ferroviarie – esistenti e in via di realizzazione – nonché della centrale ENEL. Sporadica la presenza di abitazioni lungo la viabilità principale.

Alcuni contesti agrari più integri ed il corso d'acqua del Menegon non risultano privi di valenze ambientali e paesaggistiche, che dovranno essere adeguatamente tutelate e valorizzate dal Piano di Assetto.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	265	32	5	302
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	1.200	250	1.450
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	43,39	-	-
mq/abitante di standard secondari	11,09	9,90	115,47	-
mq/abitante di standard	11,09	53,29	115,47	-
standard primari totali mq	-	12.888	- 12.888	-
standard secondari totali mq	2.940	2.940	31.932	34.872
standard totali mq	2.940	15.828	19.044	34.872



Art. 27 ATO n. 6 Via della Costituzione

1. DESCRIZIONE

L'ambito, che si sviluppa ad ovest di Via della Costituzione, comprende l'area produttiva posta tra la SP 36 ed il Passante di Mestre, in corso di realizzazione. Degne di rilievo le potenzialità ambientali del canale Parauro ed il Rio Fiumetto, pur se ridotte nel tratto che attraversa il tessuto produttivo.

Lungo il tracciato del Passante di Mestre è prevista un'azione di forestazione in grado di aumentare gli spazi di biodiversità e la connessione della rete ecologica territoriale.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	193	-	-	193
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	-	-	-
mq/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

2.2. TABELLA RELATIVA ALCAMBIO D'USO AMMISSIBILE DA ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE

	TOTALE
Superficie netta di pavimento massima mq	12.000



Art. 28 ATO n. 7 Rossignago

1. DESCRIZIONE

L'area comprende l'insediamento residenziale consolidato lungo via Rossignago e le aree agricole periurbane. Il margine meridionale è definito dal corso del Rio Fiumetto, che attraversa il territorio comunale, in direzione ovest-est, reso discontinuo dalla presenza di brani di tessuto insediativo. Non di meno la relazione col nodo del Parco Nuove Gemme attribuisce a tale corridoio ecologico particolare significato.

Rilevante la presenza dell'ex fornace Cavasin, sia per il valore storico-culturale del manufatto, sia per il ruolo di spazio pubblico che potrà svolgere nell'ambito della formazione di un nuovo polo scolastico primario, a servizio dell'ambito settentrionale del centro urbano, favorito dalla nuova accessibilità dell'area, sia carrabile che derivata dall'entrata in esercizio del SFMR..

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.200	667	235	2.102
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	25.000	11.750	36.750
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	5,46	6,53	10,00	-
mq/abitante di standard secondari	102,11	75,73	75,00	-
mq/abitante di standard	107,57	82,26	85,00	-
standard primari totali mq	6.553	12.196	8.821	21.017
standard secondari totali mq	122.529	141.358	16.267	157.625
standard totali mq	129.082	153.554	25.088	178.642



Art. 29 ATO n. 8 Fossa

1. DESCRIZIONE

L'ATO si colloca a confine con il territorio comunale di Mirano, ad ovest della SP 36. Comprende porzioni di territorio agricolo frammentato ed un tessuto residenziale consolidato ma fragile. L'ambito è interessato dalla realizzazione del Passante di Mestre, e dalle relative opere di mitigazione ambientale.

2. DIMENSIONAMENTO**2.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	339	4	5	348
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	163	250	413
mq/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	172,06	15,00	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	15,00	-
mq/abitante di standard	-	172,06	30,00	-
standard primari totali mq	-	59.073	- 53.848	5.225
standard secondari totali mq	-	-	5.225	5.225
standard totali mq	-	59.073	- 48.623	10.450

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

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	-	15.000	15.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	-	1.500	1.500
superficie a parcheggio mq	-	1.500	1.500



Art. 30 ATO n. 9 Crea

1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende la frazione di Crea localizzata a sud della SP 36 ed interessata ad ovest dal tracciato del passante di Mestre. Verso tali infrastrutture è prevista la realizzazione di una fascia tampone di aree destinate alla forestazione, mentre il completamento del centro abitato, sviluppato a partire da un nucleo centrale allineato lungo la Via Crea, potrà più agevolmente essere realizzato in direzione del Corridoio ecologico del Canale Menegon.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.047	87	136	1.270
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	3.250	6.800	10.050
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	30,68	20,00	-
mq/abitante di standard secondari	28,53	37,85	40,00	-
mq/abitante di standard	28,53	68,52	60,00	-
standard primari totali mq	-	34.776	- 9.383	25.393
standard secondari totali mq	29.875	42.907	7.880	50.787
standard totali mq	29.875	77.683	- 1.503	76.180



Art. 31 ATO n. 10 Fornase

1. DESCRIZIONE

L'area comprende la frazione di Fornase, sviluppatasi a partire dall'originario nucleo compreso tra la linea ferroviaria dei Bivi ad est e Padova-Venezia a sud, e la SP 36 ad ovest. La presenza del cimitero a nord ha impedito la crescita in direzione dell'abitato di Spinea. Sempre nel quadrante settentrionale della frazione sono presenti i principali servizi pubblici. Il sistema insediativo contiene elementi di fragilità. Il Piano ne promuove il risanamento e consolidamento anche in funzione del completamento del sistema viario locale e della formazione di una fascia boscata che mitighi l'impatto dei tracciati infrastrutturali esistenti ed in corso di realizzazione.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.574	221	107	1.902
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	8.277	5.350	13.627
mq/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	-	10,87	15,00	-
mq/abitante di standard secondari	24,29	42,09	40,00	-
mq/abitante di standard	24,29	52,96	55,00	-
standard primari totali mq	-	19.505	9.021	28.526
standard secondari totali mq	38.234	75.548	521	76.069
standard totali mq	38.234	95.053	9.542	104.595



Art. 32 ATO n. 11 Graspo d'Uva

1. DESCRIZIONE

Comprende il tessuto localizzato ad est della linea ferroviaria dei Bivi, posto in continuità con l'espansione urbana del comune di Venezia, in particolare a sud di via Miranese, spesso appoggiata ad una viabilità inadeguata e priva di connessioni.

Tale sviluppo si è arrestato nelle vicinanze dell'area di forte Sirtori che costituisce allo stesso tempo sia un elemento di valore storico-testimoniale sia un nodo di valenza ambientale e paesaggistica, considerando il territorio agricolo, per alcuni versi ancora integro, che si sviluppa a sud, innervato dallo scolo Rietto.

Gli interventi risultano finalizzati sia al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente sia al suo consolidamento conservando l'attuale netta separazione tra lo spazio del costruito e quello della campagna.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.854	320	74	2.248
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	12.000	3.700	15.700
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	0,68	53,26	15,00	-
mq/abitante di standard secondari	11,62	9,91	25,00	-
mq/abitante di standard	12,30	63,17	40,00	-
standard primari totali mq	1.261	115.798	- 82.078	33.720
standard secondari totali mq	21.542	21.542	34.658	56.200
standard totali mq	22.803	137.340	- 47.420	89.920



Art. 33 ATO n. 12 Orignano

1. DESCRIZIONE

L'area comprende le diverse realtà urbane che si sono venute a sviluppare sia a nord che a sud di via Roma, tra il corso del Rio Fiumetto e la SP 36. Si tratta brani di tessuto urbano variegati, con presenza di elementi di fragilità e degrado, luoghi notevoli, polarità commerciali. Il margine meridionale dell'ATO, appoggiato alla SP 36, è caratterizzata da un territorio agricolo non privo di valenza paesaggistica, mentre all'interno dell'urbanizzato, in particolare lungo via Roma, si trovano alcuni elementi di valore storico-testimoniale.

Si prevede il consolidamento e l'incremento della qualità urbana del tessuto esistente, limitati ampliamenti del contesto insediativo, residenziali a sud, di carattere terziario, produttivo ed a servizi a nord, lungo Via della Costituzione. Al fine di evitare la saldatura tra l'area urbanizzata e la viabilità territoriale (SP 36) è prevista la formazione del più ampio parco campagna del territorio comunale, con la localizzazione di una quota significativa di crediti edilizi finalizzati agli interventi di forestazione, centrati sulla dorsale del Rio Fiumetto.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	8.499	133	419	9.051
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	5.000	20.950	25.950
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	9,14	15,08	16,00	-
mq/abitante di standard secondari	17,30	39,95	30,00	-
mq/abitante di standard	26,45	55,03	46,00	-
standard primari totali mq	77.714	130.156	14.665	144.821
standard secondari totali mq	147.072	344.879	- 73.339	271.540
standard totali mq	224.786	475.035	- 58.674	416.361

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

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	40.000	55.000	95.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	4.000	5.500	9.500
superficie a parcheggio mq	4.000	5.500	9.500

2.3. TABELLA RELATIVA ALCAMBIO D'USO AMMISSIBILE DA ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE

	TOTALE
Superficie netta di pavimento massima mq	10.000



Art. 34 ATO n. 13 Spinea Centro

1. DESCRIZIONE

L'ATO contiene il tessuto edilizio ed i principali servizi pubblici del centro abitato di Spinea, compreso tra la linea dei Bivi ed il corso del Rio Fiumetto. Il nucleo storico, contrassegnato dalla presenza della chiesa di san Vito e Modesto e da piazza Marconi, è disposto lungo la Via Roma, contrappuntata da rilevanti ville e giardini di indubbio valore monumentale, sulla quale si innesta la viabilità secondaria, spesso di calibro non adeguato alla densità edilizia del contesto. Brani di tessuto fragile e minuto si alternano ad episodi di elevata consistenza edilizia..

Il piano propone la riqualificazione e ricomposizione degli spazi centrali, a partire dalla riforma spaziale di Piazza Marconi, la definizione dell'ambito adiacente alla Stazione SFMR come porta metropolitana, il recupero diffuso della qualità urbanistica ed edilizia del tessuto insediativo, il completamento delle connessioni viarie nel settore meridionale e di quelle ecologiche in quello settentrionale, appoggiate al Parco Nuove Gemme.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	9.487	1.287	580	11.354
Superficie netta di pavimento aggiuntiva mq	-	48.250	29.000	77.250
mc/abitante teorico	-	150	200	200
mq/abitante di standard primari	4,50	16,55	21,00	-
mq/abitante di standard secondari	42,73	57,38	30,00	-
mq/abitante di standard	47,24	73,93	51,00	-
standard primari totali mq	42.736	178.289	60.138	238.427
standard secondari totali mq	405.413	618.210	- 277.600	340.610
standard totali mq	448.149	796.499	- 217.462	579.037