

COMUNE DI CESSALTO
Provincia di Treviso

P.A.T.

Norme Tecniche di Attuazione

ADOTTATO ■

IL SEGRETARIO

APPROVATO ■

IL SINDACO

SINDACO

Dott. Giovanni Artico

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giorgio Ferrari

PROGETTISTA

Arch. Dino De Zan

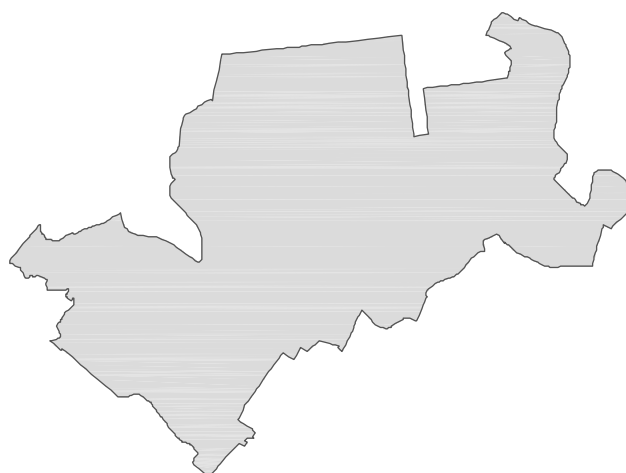
SISTEMA AMBIENTALE E VAS

Dott. Carlo Bartolini

Dott. Marco Zanetti

REGIONE VENETO

direzione urbanistica



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	3
<i>Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO</i>	3
<i>Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO</i>	3
<i>Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO</i>	4
<i>Articolo 4 - CONTENUTI PREVALENTI</i>	4
TITOLO II NORME DI TUTELA (Tavola 1)	5
<i>Articolo 5 - TUTELA DEL SUOLO AGRICOLO</i>	5
<i>Articolo 6 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE</i>	5
<i>Articolo 7 - COMPATIBILITÀ IDRAULICA</i>	7
<i>Articolo 8 - TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO</i>	8
<i>Articolo 9 - ABBATTIMENTO DELL'INQUINAMENTO OTTICO E LUMINOSO</i>	9
<i>Articolo 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004</i>	10
<i>Articolo 11 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 - CORSI D'ACQUA</i>	10
<i>Articolo 12 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 - ZONE BOSCADE</i>	11
<i>Articolo 13 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004</i>	11
<i>Articolo 14 - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003</i>	12
<i>Articolo 15 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE</i>	12
<i>Articolo 16 - CENTRI STORICI</i>	13
<i>Articolo 17 - AGRO-CENTURIATO</i>	15
<i>Articolo 18 - ZONE UMIDE</i>	15
<i>Articolo 19 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.</i>	16
<i>Articolo 20 - IDROGRAFIA/FASCE DI RISPETTO</i>	16
<i>Articolo 21 - DEPURATORI</i>	17
<i>Articolo 22 - VIABILITÀ/FASCE DI RISPETTO</i>	18
<i>Articolo 23 - FERROVIA/FASCE DI RISPETTO</i>	20
<i>Articolo 24 - ELETTRDOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	21
<i>Articolo 25 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	22
<i>Articolo 26 - OLEODOTTI/FASCE DI RISPETTO</i>	22
<i>Articolo 27 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO</i>	23
<i>Articolo 28 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO</i>	23
TITOLO III INVARIANTI (Tavola 2)	25
<i>Articolo 29 - INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA</i>	25
<i>Articolo 30 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA</i>	25
<i>Articolo 31 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE</i>	27
<i>Articolo 32 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA</i>	27
TITOLO IV FRAGILITÀ (Tavola 3)	29
<i>Articolo 33 - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA</i>	29
<i>Articolo 34 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO</i>	34
TITOLO V TRASFORMABILITÀ (Tavola 4)	35
<i>Articolo 35 - GENERALITÀ</i>	35
<i>Articolo 36 - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	37
<i>Articolo 37 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE</i>	40
V A - AZIONI STRATEGICHE	45
<i>Articolo 38 - SISTEMA PRODUTTIVO</i>	45
<i>Articolo 39 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</i>	47

<i>Articolo 40 - EDIFICAZIONE DIFFUSA</i>	48
<i>Articolo 41 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE</i>	50
<i>Articolo 42 - OPERE INCONGRUE</i>	50
<i>Articolo 43 - ELEMENTI DI DEGRADO</i>	51
<i>Articolo 44 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</i>	52
<i>Articolo 45 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO</i>	54
<i>Articolo 46 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA</i>	55
<i>Articolo 47 - INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE DI MAGGIOR RILEVANZA</i>	55
<i>Articolo 48 - VIABILITÀ DI PROGETTO DI INTERESSE PROVINCIALE</i>	56
V B - VALORI E TUTELE	57
<i>Articolo 49 - VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE</i>	57
<i>Articolo 50 - PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE</i>	57
<i>Articolo 51 - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI</i>	58
<i>Articolo 52 - CONI VISUALI</i>	58
<i>Articolo 53 - BARRIERA INFRASTRUTTURALE E FASCE DI MITIGAZIONE LEGATE ALLE INFRASTRUTTURE</i>	59
<i>Articolo 54 - CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI</i>	60
<i>Articolo 55 - CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI</i>	60
<i>Articolo 56 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE O TRANSIZIONE</i>	61
TITOLO VI EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO	62
<i>Articolo 57 - TUTELA E TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE</i>	62
<i>Articolo 58 - INDIRIZZI SULLE NUOVE EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA</i>	63
TITOLO VII DISPOSIZIONI SPECIFICHE E MODALITÀ DI PIANO	64
<i>Articolo 59 - DEFINIZIONI E CRITERI GENERALI PER L'ADOZIONE DI PROCEDIMENTI DI TIPO PEREQUATIVO</i>	64
<i>Articolo 60 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E AREE DI TRASFORMAZIONE</i> ..	64
<i>Articolo 61 - PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E PEREQUAZIONE URBANISTICA</i>	65
<i>Articolo 62 - COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI</i>	66
<i>Articolo 63 - MISURE DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE</i>	68
<i>Articolo 64 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)</i>	70
TITOLO VIII SALVAGUARDIA	72
<i>Articolo 65 - ATTUAZIONE DEL P.A.T.</i>	72
<i>Articolo 66 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</i>	72
<i>Articolo 67 - MISURE DI SALVAGUARDIA</i>	73
<i>Articolo 68 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.</i>	73
<i>Articolo 69 - MONITORAGGIO AMBIENTALE</i>	74
<i>Articolo 70 - NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.C.P. ADOTTATO</i>	76
<i>Articolo 71 - NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C. ADOTTATO</i>	77
<i>Articolo 72 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE</i>	77

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO

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

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

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

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

Il presente P.A.T., in attuazione di quanto previsto dagli art. 3 e 13 della L.R. 11/04, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili del territorio in quanto:

- a) formula direttive, prescrizioni e vincoli a cui dovrà attenersi la pianificazione urbanistica successiva del P.I. e del Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi P.U.A);
- b) individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- c) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- d) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 60, 61 e 62;
- e) individua le aree di urbanizzazione consolidata, le modalità di intervento urbano, edilizio e di ricomposizione ambientale.

Articolo 2 - EFFICACIA DEL PIANO

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

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

Articolo 3 - ELABORATI DEL PIANO

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

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

Articolo 4 - CONTENUTI PREVALENTI

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del P.A.T. prevalgono nell'ordine: le norme tecniche, gli elaborati grafici, la relazione di progetto.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella Tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè non riportati nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav. 1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo.

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.

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

TITOLO II NORME DI TUTELA (Tavola 1)

II A – AZIONI STRATEGICHE

Articolo 5 - TUTELA DEL SUOLO AGRICOLO

Il suolo agricolo costituisce una risorsa naturale irripetibile, da conservare e tutelare.

Il suolo svolge funzioni essenziali per l'equilibrio del sistema ambientale e della struttura agricola produttiva, come matrice della biodiversità, per la conservazione delle risorse idriche, per lo stoccaggio di anidride carbonica sotto forma di sostanza organica.

Direttive

La protezione del suolo richiede in particolare azioni volte a limitare e prevenire l'accumulo di sostanze pericolose e inquinanti, la compattazione e impermeabilizzazione, la conservazione della sostanza organica.

Prescrizioni

- a) In caso di movimenti terra funzionali a nuove infrastrutture viarie, il terreno vegetale superficiale dovrà di norma essere accumulato e riutilizzato per la sistemazione delle aree a verde.
- b) Gli interventi di sistemazione idraulico-agraria dovranno limitare, per quanto possibile, il movimento terra, rispettando il profilo originario del suolo agricolo.
- c) In caso di sistemazione con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere garantita la capacità di invaso della rete scolante preesistente, con formazione di capofossi adeguati ed una rete di scoline che garantisca il corretto deflusso delle acque meteoriche abbondanti.

Articolo 6 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

Si definisce tutela delle risorse idriche l'attività che persegue l'obiettivo della tutela e gestione delle acque meteoriche, superficiali e sotterranee al fine di mantenere e migliorare l'assetto ecologico complessivo delle singole componenti degli ecosistemi ricompresi nel territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale favorisce il coordinamento fra gli enti e gli organismi preposti al controllo, tutela, regimazione e sfruttamento delle risorse idriche. Ogni intervento sulle acque deve essere verificato in ordine alla compatibilità con le previsioni dei piani di settore.

Tutti gli interventi sulla rete idrografica devono essere eseguiti con modalità tali da non comportare un'alterazione del fragile equilibrio ambientale ed idrologico del sistema. L'Amministrazione Comunale esprime il proprio parere obbligatorio circa la tutela degli aspetti naturalistici e ambientali coinvolti nei progetti di regolazione del corso dei fiumi, negli interventi di bonifica e similari che incidano sul regime delle acque, su zone umide, fontanili, con particolare riferimento alla qualità delle acque e alla salvaguardia dell'ittiofauna presente nelle stesse.

Direttive

Nella fascia di rispetto fluviale occorre garantire l'evoluzione naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, sono pertanto escluse quelle utilizzazioni e quelle modalità d'intervento che possono pregiudicare tali processi, mentre

vanno previsti interventi volti alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione ai corsi d'acqua dei terreni inopportuno sottrattigli, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica.

Al fine di preservare le condizioni di naturalità e continuità ecologica e ripristinare equilibri ambientali eventualmente modificati dall'azione antropica vengono date le seguenti direttive che dovranno trovare puntuale definizione in sede di stesura del Piano degli Interventi o di adozione di altri strumenti anticipatori al Piano degli Interventi (P.I.):

- a) conservare o ripristinare la originaria morfologia delle sponde dei corsi d'acqua, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, il cotico erboso, favorendo il ripristino della continuità del corridoio ecologico, laddove questa è compromessa;
- b) nei corsi d'acqua almeno una delle sponde deve essere mantenuta alberata, salvo diverse indicazioni degli Enti competenti e responsabili della manutenzione;
- c) per la sicurezza e per la salvaguardia dei valori ambientali della rete idrica e irrigua, all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti unicamente piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la formazione di sentieri pedonali e percorsi ciclabili, che non dovranno interferire sui siti di interesse naturalistico, quali risorgive e macchie boscate e dovranno essere realizzati con materiali volti a ridurre al minimo l'impatto ambientale;
- d) dovranno essere conservate, recuperate o ripristinate le scoline tipiche del territorio agrario sia delle aree di pregio ambientale o paesaggistico che delle aree di integrità fondiaria. L'attenzione verso tale rete idrografica minore è fondamentale oltre che per l'aspetto idraulico anche per la sua valenza ambientale.

Prescrizioni

In attuazione alla legislazione vigente in materia dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni da applicarsi sin dal momento di adozione del P.A.T.:

- a) dovrà essere garantita la conservazione del reticolo idrografico esistente; in caso di nuove aree urbanizzate, è ammessa la modifica della rete di fossi e scoline, a condizione che venga garantita eguale capacità di invaso e la continuità della rete di deflusso delle acque meteoriche;
- b) l'autorizzazione di nuovi scarichi e la modifica sostanziale di quelli esistenti è subordinata al rispetto della normativa di settore;
- c) gli interventi che possono modificare la quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee devono essere compatibili con gli obiettivi di tutela e di qualità disposti dal Piano regionale di tutela delle acque;
- d) gli interventi di gestione della rete idrografica dovranno essere compatibili con la tutela della vegetazione esistente o comunque coerenti con progetti volti a migliorare la continuità ecologica del corso d'acqua; tali progetti dovranno, per quanto possibile, incrementare la copertura arborea ed arbustiva lungo le rive;
- e) è vietato il tombinamento dei corsi d'acqua pubblici e dei canali irrigui, ad eccezione di opere di interesse pubblico e ove non vi siano soluzioni tecniche alternative al tombinamento, limitatamente alla realizzazione di accessi alle proprietà sprovviste di accesso alla viabilità pubblica; il P.I.

- definisce gli elementi della idrografia minore da sottoporre a specifiche forme di tutela;
- f) gli interventi di salvaguardia idraulica, ricalibratura, sostegno di sponda, costruzione di altre opere idrauliche dovranno essere realizzati privilegiando l'uso di tecniche di bio ingegneria forestale;
 - g) nel caso di interventi che prevedano impermeabilizzazioni superiore ad 1 ha dovrà essere redatto obbligatoriamente lo studio di compatibilità idraulica oltre a quanto previsto dalla DGR n.1322 del 10/05/2006.

Articolo 7 - COMPATIBILITA' IDRAULICA

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

Direttive

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

Prescrizioni

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

- Il volume di invaso non potrà essere inferiore a 300 m³ per ettaro di superficie urbanizzata (intendendo con urbanizzata l'intera superficie del lotto, comprensiva di aree a verde, aree a viabilità, parcheggi, coperture, eccetera) per le aree residenziali, 450 per le aree industriali, 700 per la nuova viabilità;
- la determinazione dei volumi di invaso compensativi potrà essere eseguita con i metodi riportati nella relazione di compatibilità idraulica fatti salvi i volumi minimi di cui al precedente punto;
- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 100 mm;
- ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904, dovrà essere garantita l'inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto fluviale;
- la tomlinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006; sono ammessi i tomlinamenti per la realizzazione di passi carrabili, qualora debitamente autorizzati;
- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;
- sistemi di controllo e immissione nella rete: per garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, prima dell'immissione delle acque reflue nella rete di scolo dovrà essere realizzato un manufatto di controllo in grado di scaricare una portata massima di 10l/s x ha complessiva;
- gestione delle aree verdi: le zone destinate a verde dovranno, per quanto possibile, essere situate in prossimità dei manufatti modulatori

e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,2 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;

- qualità delle acque sversate: le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle aree esterne adibite ad attività produttive dovranno essere raccolte separatamente e depurate in base all'attività produttiva svolta e oggetto di autorizzazione come previsto dall'art. 15 della L.R.1/91;
- le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali dovranno essere depurate con manufatto di sedimentazione e disoleazione opportunamente dimensionato;
- lo scarico delle acque provenienti dai servizi igienici che non confluiscono nell'apposita rete dovranno essere sottoposti a depurazione e oggetto di autorizzazione;
- la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà, salvo diverse indicazioni, essere indipendente da quella delle acque nere;
- in fase di stesura degli elaborati di progetto dei futuri interventi, prima della progettazione delle strutture edilizie, dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta del Consorzio di Bonifica competente per dimensionamento e modalità costruttive della rete di scolo.

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

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

L'area ricadente all'interno della fascia di tutela può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, anch'esse edificabili, qualora classificate come tali dal P.I.

Articolo 8 - TUTELA DELLA QUALITA' DELL'ARIA E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli Enti territorialmente interessati, promuove azioni di monitoraggio e iniziative di formazione e di informazione tese all'eliminazione di ogni forma di inquinamento acustico proveniente da fonti fisse e mobili, in particolare di quelle forme che possono arrecare danno o disturbo alla fauna, e che possono costituire alterazione dell'ambiente.

Direttive

A tal fine le seguenti direttive dovranno trovare puntuale definizione in sede di stesura del Piano degli Interventi o di adozione di altri strumenti anticipatori al P.I.:

- a) nella realizzazione di strade urbane ed extraurbane, dove si prevede un flusso consistente di traffico, dovranno essere studiate forme di mitigazione per ridurre gli inquinamenti atmosferici ed acustici attraverso l'utilizzo di sistemazioni a verde o con terrapieni realizzati anche con il terreno vegetale derivante dai movimenti di terra necessari alla realizzazione dell'infrastruttura;
- b) lungo il tracciato autostradale dovranno essere messe in atto azioni atte a realizzare una fascia a verde erborato ed arbustivo di spessore adeguato per formare una barriera naturale atta a mitigare gli inquinamenti indotti dal traffico;
- c) aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree ai fini del miglioramento delle qualità dell'aria; negli interventi edilizi andranno previste dotazioni minime di alberature tenendo in debito conto delle diverse situazioni delle aree e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- d) incremento della dotazione di verde urbano specificatamente di quello pubblico, a carattere boschivo o di formazioni vegetali di tipo denso, in funzione di abbattimento degli inquinanti.

Prescrizioni

- a) nella realizzazione di nuovi manufatti stradali extraurbani, è raccomandato l'utilizzo di manti bituminosi a forte capacità fonoassorbente per ridurre, per quanto possibile, il rumore di attraversamento dei mezzi;
- b) la realizzazione di strade extraurbane dovrà essere sempre accompagnata da un piano di mitigazione ambientale mirato, oltre che alla mimetizzazione dell'opera, anche alla riduzione di rumore, inquinamento luminoso e fumi;
- c) al comune spetta inoltre il compito di predisporre la classificazione acustica del territorio comunale secondo i criteri previsti dalla LR 21/1999 e dalla DGRV 4313/1993;
- d) spetta inoltre al Comune, in base a quanto disposto dal PTR, di dotarsi del Piano comunale di azione / risanamento dell'atmosfera, rientrando in zona con rischio effettivo di superamento dei limiti di concentrazione di PM10.

Articolo 9 - ABBATTIMENTO DELL'INQUINAMENTO OTTICO E LUMINOSO

L'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di abbattimento dell'inquinamento ottico e luminoso, nelle aree che si sviluppano all'esterno dei centri abitati, in un intorno significativo in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, ai fini della salvaguardia dei siti di pregio faunistico e floristico, della conservazione degli equilibri ecologici e dei beni ambientali monumentali, della visione del cielo notturno, nonché del miglioramento della qualità della vita e della sicurezza della circolazione stradale.

Direttive

L'Amministrazione Comunale, a seguito di studi specifici sull'inquinamento luminoso ed in conformità alla Legge Regionale 27 giugno 1997, n. 22 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso", dovrà individuare, nel P.I., le tipologie di fonti luminose il cui uso è vietato all'interno del territorio.

Prescrizioni

In attuazione di detti principi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni da applicarsi sin dal momento di adozione del P.A.T.:

- a) è comunque sempre vietato l'uso di fasci di luce roteanti o fisse puntati verso la volta celeste;
- b) per le strade con traffico motorizzato selezionare, ogni qualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
- c) evitare, per i nuovi impianti, l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente; i nuovi impianti dovranno avere caratteristiche tali da garantire il contenimento del consumo energetico;
- d) il Comune, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 17/2009 dovrà dotarsi del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Articolo 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004

Nella Tavola 1 sono individuati gli ambiti relativi ad aree caratteristiche dell'ambiente per i quali si deve attuare la tutela e la valorizzazione.

Direttive

All'interno del territorio comunale è stato individuato un solo ambito definito Bosco di Olmè; sono ammessi interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione, ed in particolare:

- a) creazione di una congrua e adeguata fascia di rispetto;
- b) realizzazione opere di manutenzione;
- c) rimozione di elementi di alterazione;
- d) eventuale ripristino della conformazione originaria;
- e) realizzazione di opere rimovibili a completamento formale e funzionale dell'area stessa.

Prescrizioni

In queste aree è vietata qualsiasi opera che alteri la conformazione orografica e idro-morfologica dell'area, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni da applicarsi sin dal momento di adozione del P.A.T.:

- a) divieto di modificare lo stato dei luoghi per quanto riguarda la flora e la morfologia del terreno;
- b) divieto di estirpazione delle essenze arboree di pregio, dei filari alberati, delle macchie alberate e delle siepi e ogni movimento terra, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree dello stesso tipo, qualora autoctone.

Articolo 11 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 - CORSI D'ACQUA

Il P.A.T. tutela i beni paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 lettera c, indicando ulteriori azioni per salvaguardare la naturalità, la morfologia originaria dei corsi d'acqua e mantenere l'integrità figurativa di questi beni quale elemento caratterizzante del territorio comunale.

Direttive

- a) Nel P.I. potranno essere individuati ulteriori interventi finalizzati al ripristino dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe, riqualificando gli aspetti vegetazionali e/o ripristinando per quanto possibile le condizioni di naturalità anche attraverso l'utilizzo di crediti edilizi ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.
- b) Nell'ambito della redazione del P.I. potrà essere effettuato un censimento della rete idrografica minore con l'individuazione dei tratti esistenti, dei tratti da recuperare e di quelli interrati da ricreare, contestualmente dovranno essere formulate le modalità di applicazione dei crediti edilizi a seconda dell'intervento da realizzarsi.

Prescrizioni

In attuazione di detti principi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni da applicarsi sin dal momento di adozione del P.A.T.:

- a) sono vietati interventi di tombatura e di riduzione dell'alveo, nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
- b) la manutenzione e la pulizia delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e volte a conservare la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- c) è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- d) gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a 4 metri. Larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico, sulla base di un progetto di inserimento ambientale, che evidenzii il ridotto impatto del manufatto.

Articolo 12 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 – ZONE BOScate

Il P.A.T. recepisce le direttive per la tutela e la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e ambientali contenute nei piani territoriali e urbanistici sovraordinati.

Il P.A.T. incentiva le azioni atte ad individuare la migliore funzionalità bioecologica del bosco, considerato come fattore principale dell'equilibrio idrogeologico, mediante la costituzione di strutture ecosistemiche in grado di assicurare migliori equilibri economici e sociali, utilizzando le risorse trofiche, idriche e di energia radiante del territorio.

Il P.A.T. attiva azioni e programmi, di concerto con gli altri Enti competenti, volti a favorire la manutenzione e la gestione sostenibile delle aree boscate.

Valgono le medesime direttive e prescrizioni di cui all'articolo 10.

Articolo 13 - VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004

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

Direttive

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

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

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

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

Prescrizioni

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

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

Articolo 14 - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003

In base all'O.D.P.C.M. n.3274/03 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" il comune di Cessalto ricade in zona 3. Non risulta pertanto d'obbligo la progettazione antisismica, secondo i contenuti del D.M. 14 settembre 2005.

Articolo 15 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

I Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e le Zone di Protezione speciale (Z.P.S.), che contribuiscono alla formazione della Rete Natura 2000, tutelata dall'art.6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, dalla normativa nazionale di attuazione e dalle linee guida regionali, sono riconosciuti come ambiti sensibili,

a massima valenza naturalistica e come tali individuati tra le invarianti di natura ambientale.

In particolare all'interno del territorio comunale sono stati individuati i seguenti ambiti:

- S.I.C. e Z.P.S. Bosco di Cessalto (IT3240008);
- S.I.C. Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano (IT3240029);

Direttive

Il Piano degli Interventi potrà dare indicazioni puntuali sull'area di influenza dei S.I.C.:

- a) all'interno della quale prescrivere la valutazione di incidenza ambientale;
- b) sugli interventi di ricomposizione ambientale da effettuare prioritariamente;
- c) valgono i dispositivi normativi della legislazione vigente nazionale e regionale in materia.

Prescrizioni

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

Il Piano degli Interventi o la Progettazione Definitiva, quando previsto dalla normativa in vigore, contengano la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali proposte.

Articolo 16 - CENTRI STORICI

Il P.A.T. individua con uno specifico perimetro i centri storici in riferimento alle indicazioni contenute nell'Atlante dei centri storici, nel P.T.C.P., e agli strumenti urbanistici vigenti. L'individuazione di centri storici è limitata esclusivamente ad una porzione dell'abitato di Cessalto.

Direttive

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

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

- a. l'identità storica dei rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- b. gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- c. le emergenze storico-architettoniche;
- d. gli elementi decorativi;
- e. gli assi visuali;
- f. i percorsi e le sistemazioni al suolo che costituiscono elementi della identità storica;
- g. le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante;
- h. la possibilità di densificazione o riorganizzazione del tessuto attraverso il recupero dei manufatti precari;
- i. garantire, per quanto non in contrasto con l'edificio, la pluralità delle destinazioni d'uso;

- j. gli spazi aperti devono essere oggetto di adeguata indagine e progetto. In particolare, nel caso di verde di qualità, dovranno essere analizzate le documentazioni storiche, le caratteristiche tipologiche originarie, anche in considerazione dell'evoluzione del gusto.

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

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

Prescrizioni

Fino all'entrata in vigore del P.I. che affronti il tema delle testimonianze storiche, tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni normative vigenti per la tutela dei Centri Storici.

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

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

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

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

4 - edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. E' prescritto il restauro delle strutture esterne

morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

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

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

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

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

Articolo 17 - AGRO-CENTURIATO

Il P.A.T. provvede alla conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica ricadente all'interno di tale ambito. Le nuove strade e fossati, possibilmente, dovranno essere paralleli all'impianto centuriato. Il P.I. dovrà prevedere delle norme volte alla tutela e valorizzazione del reticolo, inserendo norme che impongano alle nuove costruzioni di essere concepite in armonia con la tipologia esistente parallelamente al reticolato.

Articolo 18 - ZONE UMIDE

Le "zone umide" sono costituite da particolari ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici. Il P.A.T. incentiva le azioni volte alla tutela e alla valorizzazione di tali aree con le seguenti direttive.

Direttive

Nel P.I. potranno essere individuati interventi finalizzati a:

- a) conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi comprese nelle zone umide, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale;
- b) salvaguardia delle diversità genetiche presenti;

- c) gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscono la conservazione e la riproduzione;
- d) creazione di una congrua e adeguata fascia di rispetto.

Prescrizioni

In attuazione di detti principi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni da applicarsi sin dal momento di adozione del P.A.T.:

- a) divieto di ogni attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per i soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente ed alla attività di studi e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;
- b) divieto di realizzare interventi di bonifica;
- c) divieto di movimenti di terra e scavi, (sono consentite esclusivamente le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici);
- d) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea è vietata;
- e) viene fatto divieto di introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone, che non si siano insediate in forma permanente.

E' consentita la creazione di percorsi e sentieri con finalità didattica e scientifica-culturale. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, sono consentiti gli interventi di sistemazione e di difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, da parte degli organi competenti, che dovranno essere effettuate, tenendo conto del mantenimento e salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche esistenti, anche con l'adozione di tecniche di consolidamento proprie della bioingegneria forestale.

Articolo 19 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

Nelle aree di cui al presente articolo vige la disciplina del Piano di Assetto Idrogeologico approvato dal Comitato di Bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza con D.C.R. n. n. 48 del 27/06/2007

Articolo 20 – IDROGRAFIA/FASCE DI RISPETTO

Oltre agli ambiti di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua definiti dal precedente articolo 11, il P.A.T. richiama le fasce di rispetto idraulico di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

Direttive

Il P.I.:

- a) potrà individuare ulteriori interventi finalizzati al ripristino dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe riqualificando gli aspetti vegetazionali e/o ripristinando per quanto possibile le condizioni di naturalità e di sicurezza idraulica dei corsi d'acqua.

- b) dovrà normare gli interventi di demolizione di costruzioni legittimamente autorizzate e ricadenti all'interno delle predette fasce, che possono determinare il formarsi di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04, ad eccezione degli edifici di pregio che risultino schedati e/o soggetti a grado di protezione.
- c) dovrà individuare le modalità di intervento per gli edifici ricadenti entro le fasce di cui al comma 1 del presente articolo, prevedendo anche l'utilizzo di crediti edilizi, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

Prescrizioni

Nelle fasce di rispetto di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela ed inoltre dall'adozione del P.A.T.:

- a) nella fascia di rispetto di 10 metri dal limite dell'area demaniale non sono ammesse nuove edificazioni, anche se a titolo precario, ad eccezione delle zone a edificazione consolidata, nelle quali il P.I. dovrà definire le possibilità di deroga, limitatamente agli interventi su edifici esistenti;
- b) la fascia di larghezza di metri 5 dal limite dell'area demaniale deve essere tenuta libera da manufatti, recinzioni e qualsiasi altra opera che ne limiti l'accessibilità, la percorribilità e la permeabilità.

Articolo 21 - DEPURATORI

Il P.A.T, nella Tavola 1, individua l'ambito di localizzazione del depuratore.

Direttive

Il P.I. dovrà individuare azioni di mitigazione dell'impianto di depurazione al fine di migliorare il suo inserimento nel paesaggio circostante.

Prescrizioni

- a) per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo:
 - 1. è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento;
 - 2. in ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore ai 100 mt dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto;
 - 3. all'interno della fascia di rispetto è consentita la sola realizzazione di opere relative agli impianti, ai parcheggi e ad infrastrutture di uso pubblico. Per queste ultime la fascia di inedificabilità potrà essere ridotta fino ad un minimo di 50m fatto salvo il parere favorevole degli enti competenti (comune, asl, etc.)
 - 4. per gli impianti con rapporto inferiore a 500 abitanti equivalenti la fascia di inedificabilità potrà essere ridotta fatto salvo il parere favorevole degli enti competenti (comune, asl, etc.).
- b) nelle aree ricomprese all'interno della fascia di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative all'impianto di depurazione e ai parcheggi.

Articolo 22 - VIABILITA'/FASCE DI RISPETTO

Le distanze minime dal confine da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, vengono riportate nella Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, che ripropone le fasce di rispetto del P.R.G. vigente.

Le fasce di rispetto stradali sono destinate a:

- a) adeguamento delle intersezioni esistenti o realizzazione di nuovi incroci in conformità al D.M. 19.4.2006, recante «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni Stradali»;
- b) esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare delle opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- c) realizzazione di interventi di mitigazione ambientale;
- d) interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- e) realizzazione di nuovi tratti stradali e di corsie di servizio, ampliamento e rettifica di quelle esistenti, costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- f) costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare e ciclabile (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, punti di supporto alla mobilità lenta, ecc.);
- g) adeguamento alle normative vigenti di riferimento per gli elementi planoaltimetrici del tracciato (curve e livellette);
- h) messa in sicurezza dei punti critici rilevati sulla scorta di analisi di sicurezza (migliorare visibilità su intersezioni, curve planoaltimetriche, attraversamenti ciclo-pedonali, accessi esistenti);
- i) dotazione di banchine bitumate esterne alla attuale carreggiata della larghezza minima prevista dal Codice della Strada in base alla classificazione di progetto;
- j) allargamento delle corsie di marcia, ad almeno m 3,50, per le strade con significativi transiti di mezzi pesanti e di servizio pubblico di linea;
- k) riduzione della pendenza delle scarpate dei fossati di guardia in funzione di limitare la necessità di installare elementi di ritenuta laterali, per contenere costi di manutenzione e migliorare la sicurezza;
- l) ricreare la continuità idraulica dei fossi stradali con la riduzione dei tombinamenti nei tratti di strada extraurbana per migliorarne l'efficienza e il bacino d'accumulo;
- m) creare nei tratti extraurbani le piazzole di fermata per i mezzi pubblici di linea, provviste di idonee zone per l'attesa dell'utenza e per il ricovero di biciclette;
- n) traslare i filari alberati presenti lungo i margini stradali, ricostituendoli oltre la linea dei fossi di guardia;
- o) sostituzione delle spallette in calcestruzzo negli accessi con sponde in terra modellate a cono e tubazioni sagomate sul piano inclinato della scarpata, nonché miglioramento della visibilità notturna inserendo i prescritti delineatori di accesso previsti dal Codice della Strada.

Tali indicazioni debbono costituire riferimento anche per il rilascio di autorizzazioni e concessioni ai frontisti.

Direttive

- a) Il P.I. dovrà individuare le caratteristiche tipologiche delle strade al fine di migliorare la qualità urbana ed ambientale dei tracciati veicolari e ciclopedonali.
- b) Il P.I. potrà riconoscere, nei limiti consentiti dalla vigente normativa agli edifici ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale, la possibilità di essere demoliti e ricostruiti in loco oppure anche in area agricola adiacente, non oggetto di specifiche forme di tutela, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare, anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.
- c) Il P.I. dovrà recepire in tema di progettazione stradale le seguenti indicazioni:
 - Un principio di carattere generale da seguire nella progettazione di nuove strade, o risistemazione delle esistenti, è quello di far sì che il percorso stradale induca nell'utente un comportamento consono alla tipologia dei luoghi attraversati (ovvero il rispetto della velocità) adottando, quando possibile, opportuni sistemi di moderazione del traffico all'interno dei centri abitati privilegiando in ogni condizione la sicurezza, anche prevedendo interventi di modesta entità.
 - Nel caso in cui l'intervento ricada su strade interessate da linee di trasporto pubblico, in fase progettuale dovranno essere coinvolte le Aziende di trasporto esercenti il servizio per condividere le scelte progettuali e recepire eventuali indicazioni.
 - Nel caso di realizzazione di nuove intersezioni a rotatoria o modifica di rotatorie esistenti si dovrà prevedere l'installazione in tutti i bracci di ingresso dei segnali di dare la precedenza in modo da attuare il sistema di precedenza sull'anello.

Il P.I. dovrà inoltre prevedere:

- a) di procedere ove possibile alla traslazione o l'eliminazione degli ostacoli presenti lungo i tracciati stradali, costituiti spesso da fabbricati che si prospettano sui bordi della carreggiata privando la stessa dei margini minimi di sicurezza (da attuare attraverso il credito edilizio);
- b) di procedere ove possibile al miglioramento della visibilità negli incroci, andando a privilegiare le operazioni di demolizione e/o traslazione dei fabbricati presenti nei coni di visuale, così come previsti dal Codice della Strada, nelle intersezioni a raso;
- c) di privilegiare interventi di recupero delle pertinenze stradali, ubicando lungo le stesse, aree marginali dedicate all'impianto di alberature e cespugli, in relazione alla mitigazione dell'impatto acustico e atmosferico determinato dal traffico, nonché a favorire la ricostituzione del tracciato dei fossi di guardia necessari dal punto di vista idraulico e ambientale;
- d) la creazione su strade extraurbane, quando possibile, di piazzole di fermata per i mezzi pubblici di linea su spazi esterni alla piattaforma stradale con zone di attesa per gli utenti dotate di pensiline, ed aree opportunamente attrezzate per il parcheggio delle biciclette;
- e) la creazione di spazi per la realizzazione di attraversamenti pedonali su tutte le intersezioni, serviti da tratti di marciapiede e/o piste ciclabili,

con particolare attenzione al miglioramento della fruibilità dei percorsi stessi per portatori di handicap;

- f) la creazione degli itinerari ciclabili, che seguano la strada in affiancamento nei centri abitati e, ove possibile, si spostino al di là dei fossati, o su sede propria, nei tratti extraurbani;
- g) la salvaguardia ed il ripristino dei percorsi intercomunali su strade rurali per la movimentazione pedonale, ciclabile ed animale nel “tempo libero”, al fine di incentivare il turismo e migliorare le condizioni di vita dei cittadini;
- h) il “mascheramento” con opere a verde delle zone produttive, migliorando la visuale dalle strade e dei punti panoramici.

Prescrizioni

- a) All'interno delle fasce di rispetto stradale l'edificazione sarà normata dal P.I., che definirà gli interventi ammissibili negli edifici esistenti. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- b) Per l'edificazione di nuovi insediamenti, di qualunque destinazione d'uso, con ambito di intervento che interessi una superficie maggiore-uguale a 0,5 ha, si dovrà dimostrare la compatibilità dal punto di vista viabilistico dell'intervento da realizzarsi mediante:
 - analisi dei flussi veicolari esistenti nell'ora di punta in una giornata tipo;
 - analisi del funzionamento della rete stradale esistente;
 - stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo generato ed attratto dall'intervento;
 - verifica del funzionamento delle intersezioni nelle vicinanze (determinazione del Livello di Servizio) e proposta di eventuali interventi;
 - dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale in relazione alla capacità teorica di questa, dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua.

Le analisi dovranno essere condotte secondo i principi della “Teoria e tecnica della circolazione” anche con l'utilizzo di programmi di simulazione del traffico.

- c) Nel caso di progettazione di nuovi percorsi ciclabili con tragitto sovracomunale o che interessino strade di collegamento tra territori di comuni diversi, l'Ente proprietario della strada dovrà far pervenire copia del progetto al Comune contermini al fine di garantire, per quanto possibile, l'uniformità e la continuità del tracciato anche mediante la definizione del punto di uscita da un Comune e di ingresso nell'altro;
- d) Nella progettazione delle opere stradali dovranno essere adottate scrupolosamente le prescrizioni idrauliche.

Articolo 23 – FERROVIA/FASCE DI RISPETTO

Il P.A.T. nella Tavola 1 individua il tracciato della linea ferroviaria. Per quanto riguarda le aree di rispetto ferroviario il P.A.T. fa espresso riferimento a quanto previsto dal D.P.R. 753 del 11.07.1980 e ss.mm.ii.

Direttive

Il P.I. dovrà indicare le opere necessarie per la mitigazione ambientale e alla riduzione dell'inquinamento acustico.

Prescrizioni

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni; sono consentite le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento del verde esistente nonché le opere di carattere strettamente ferroviario.

Per disposizioni specifiche, in particolare inerenti all'edificazione ed alla piantumazione di alberi, piante, siepi e costruzione di muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, si rimanda a quanto prescritto dal D.P.R. 753/1980.

Articolo 24 - ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO

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

- D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988) successive modifiche ed integrazioni, recante norme progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee esterne;
- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 (in G. U. n. 55 del 7 .3. 2001), legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n. 200 del 29 . 8.2003), recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti;
- D.M. del 29 maggio 2008, recante indicazioni sulla metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Direttive

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

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

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

Prescrizioni

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti:

- a. non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere;
- b. le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dall'Autorità preposta competente in materia;

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

Articolo 25 - METANODOTTI/FASCE DI RISPETTO

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

Direttive

Il PI all'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti dovrà vietare l'insediamento di nuovi edifici, con particolare attenzione a quelli destinati alla presenza di persone; in questo contesto si dovranno altresì agevolare gli interventi relativi alla rilocalizzazione degli edifici esistenti con tali destinazioni in zona di rispetto, oppure i cambi d'uso con destinazioni ammissibili.

In sede di PI si definiranno gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, ivi compresi quelli relativi agli edifici esistenti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004.

Prescrizioni

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

Articolo 26 - OLEODOTTI/FASCE DI RISPETTO

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

Direttive

Il PI all'interno delle fasce di rispetto degli oleodotti dovrà vietare l'insediamento di nuovi edifici, con particolare attenzione a quelli destinati alla presenza di persone; in questo contesto si dovranno altresì agevolare gli interventi relativi alla rilocalizzazione degli edifici esistenti con tali destinazioni in zona di rispetto, oppure i cambi d'uso con destinazioni ammissibili.

In sede di PI si definiranno gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, ivi compresi quelli relativi agli edifici esistenti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004.

Prescrizioni

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

Articolo 27 - CIMITERI/FASCE DI RISPETTO

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

Direttive

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

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

Prescrizioni

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

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

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

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

Articolo 28 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO/SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO

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

Direttive

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

Prescrizioni

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

- aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
- area di pregio storico-architettonico;
- area di pregio paesaggistico-ambientale;

- elemento significativo da salvaguardare;
- edificio di valore storico-ambientale;
- ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
- ambito di sostegno dei valori immobiliari;
- ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
- elementi naturali di pregio.

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

- preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
- mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
- dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";

Ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:

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

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

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

TITOLO III INVARIANTI (Tavola 2)

Articolo 29 - INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua gli elementi lineari da sottoporre a particolare tutela in quanto elementi idrografici e idrogeologici che caratterizzano il territorio Intercomunale. La loro individuazione e tutela assume rilevante importanza non solo dal punto di vista ambientale ma anche quale salvaguardia del regime idraulico e della qualità biologica delle acque.

Direttive

Il P.I. come indicato nel precedente articolo 11 (Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua) dovrà individuare ulteriori interventi finalizzati al ripristino dei corsi d’acqua, delle aree umide, delle risorgive e delle aree limitrofe riqualificando gli aspetti vegetazionali e/o ripristinando per quanto possibile le condizioni di naturalità e di sicurezza idraulica di detti ambiti.

Il P.I. dovrà inoltre individuare le modalità di intervento dell’edificazione consolidata ricadente entro i limiti della richiamata normativa anche attraverso l’utilizzo di crediti edilizi ai sensi dell’art. 36 della L.R. 11/04.

Prescrizioni

Il P.A.T. individua nella Tavola 2 i corsi d’acqua come elementi lineari, che costituiscono invariante nella loro continuità con le relative sponde e la vegetazione ripariale. E’ prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale. Valgono inoltre le prescrizioni di cui all’articolo 11 (Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua).

Articolo 30 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità naturalistiche e paesistiche presentano caratteristiche di integrità tali da rendere necessario porre in essere azioni di salvaguardia. Sono in genere ambiti che presentano significative dotazioni di equipaggiamento a verde e presenza di connessioni a rete, con edificazione rada o scarsa.

Le aree in esame assumono un ruolo strategico nel consolidamento e nello sviluppo della rete ecologica comunale, intercomunale e di area vasta.

Direttive

Il Piano salvaguarda l’assetto fondiario e l’integrità delle aziende agricole e prevede la collocazione dei nuovi edifici, ancorché ammessi, preferibilmente in prossimità dei fabbricati esistenti.

Il P.I. dovrà definire sulla scorta delle indicazioni del P.A.T. gli interventi ammissibili con particolare riguardo a:

- a) difesa e tutela del territorio agricolo a buona integrità come individuato nella Tavola 2;
- b) salvaguardia delle sistemazioni agrarie tradizionali, anche attraverso incentivi;
- c) tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza naturalistico-ambientale, con particolare riguardo alla rete idrografica principale e minore e alla vegetazione forestale ad essa associata.

- d) ripristino e riqualificazione di tutti i manufatti che possono richiamare la ruralità del territorio anche attraverso azioni premiali come il credito edilizio previsto all'art. 36 della L.R. 11/04;
- e) eliminazione delle opere incongrue che possono ridurre i valori paesistici di questi ambiti anche attraverso azioni premiali come il credito edilizio previsto all'art. 36 della L.R. 11/04;
- f) all'interno degli ambiti costituiscono invariante i loro caratteri paesaggistici e fondiari della maglia poderale e le funzioni agricolo-produttive. In tali ambiti il P.I. dovrà ricercare soluzioni al fine di concentrare l'edificazione in nuclei rurali che si andranno a definire.

Per quanto riguarda gli ambiti di particolare valenza naturalistica il P.I. dovrà adeguarsi alle direttive e prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.

Prescrizioni

- a) Sono vietate tutte le azioni antropiche atte ad alterare in modo significativo gli ambiti o gli elementi puntuali riconosciuti quali invariante di natura paesaggistica.

Pertanto in tali ambiti sono vietate ad esempio:

- cave;
- discariche di inerti;
- depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere;
- movimenti di terra quali:
 - le migliorie fondiari, di cui alla vigente normativa regionale (LR 44/1982);
 - tombamenti e sistemazioni idrauliche, ad eccezione di quelli strettamente necessari e funzionali alla conduzione dell'azienda agricola;
- interventi edilizi quali:
 - nuovi annessi agricoli con superficie di pavimento maggiore a 200 mq;
 - sono esclusi dal presente divieto gli ambiti che il P.I. riconoscerà già trasformati o già consolidati dal punto di vista urbanistico. Il P.I. inoltre dovrà essere corredato da un prontuario con il quale disciplinare la realizzazione della rete ecologica e la gestione del verde;
- interventi in contrasto con la conservazione ed il miglioramento della trama di elementi lineari (siepi, fossi e scoline) che costituisce la matrice fondamentale della rete ecologica;
- serre fisse;
- allevamenti zootecnici;
- impianti solari di produzione di energia elettrica al suolo.

Il P.I. inoltre dovrà essere corredato da un prontuario con il quale disciplinare la realizzazione della rete ecologica e la gestione del verde.

- b) Per gli alberi monumentali, così come individuati nella Tavola 2, è vietato in ogni caso l'abbattimento. Dovranno inoltre essere conservati in buono stato quali elementi di pregio botanico e paesaggistico, da tutelare e conservare. In caso di attacchi parassitari e/o di avversità climatiche o eventi calamitosi che possano compromettere il normale vigore vegetativo e la stabilità degli alberi, gli interventi da eseguire dovranno essere prescritti dai competenti Servizi Forestali Regionali.

- c) Si dovrà promuovere la formazione di fasce vegetali d'adeguata profondità a fianco di eventuali nuove viabilità di progetto o soggette a ricalibratura, ossia la piantumazione, entro l'area di rispetto, di elementi vegetali;
- d) Il P.I. dovrà individuare con schedatura integrativa le formazioni arboree e arbustive e le formazioni erbacee che, per dimensioni, valore estetico, pregio paesaggistico o rilevanza storico-culturale meritano di essere tutelati.

Articolo 31 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica monumentale del territorio comunale. Corrispondono ad edifici, manufatti, oggetti ed aree subordinate a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quelli individuati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Il P.A.T. persegue l'obiettivo della salvaguardia, valorizzazione e recupero, degli edifici e complessi di valore storico monumentale e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

Direttive

Il P.I. per questi manufatti e relative aree di pertinenza, dovrà perseguire i succitati obiettivi favorendone il riutilizzo all'interno del contesto territoriale di riferimento, valorizzandone il ruolo testimoniale e di documento delle specificità del territorio comunale.

Prescrizioni

In tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della legge regionale 11/2004; si fa salvo in ogni caso il parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Articolo 32 - INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA

Il P.A.T. nella Tavola 2 individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica-architettonica del territorio comunale. Le invarianti strutturali corrispondono:

- agli agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale e nell'impianto urbanistico i segni delle originarie storiche caratteristiche e funzioni economiche, sociali, politiche o culturali;
- agli edifici, manufatti, oggetti ed aree emergenti per caratteri di unicità, valore ed originalità.

Questo patrimonio non si configura solo, in monumenti, ville e parchi storici, quanto in edifici della civiltà rurale, tracciati storici, sistemazioni colturali, capitelli, edicole, oratori, alberi sacri, iconografia, luoghi e simboli della tradizione e della religiosità popolare.

Il P.A.T. promuove la difesa del patrimonio storico-culturale attraverso i seguenti obiettivi:

- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale;
- recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso.

Direttive

Il P.I. dovrà definire gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili;
- tutela, e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio sparso di antica origine e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e colturali tradizionali;
- individuazione di percorsi tematici conoscitivi del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali.

Prescrizioni

Il P.I. sulla base della classificazione del valore storico, artistico, architettonico ed ambientale dei manufatti stabilirà misure per la loro valorizzazione anche attraverso la loro percezione visiva e di fruibilità.

Il P.I. provvede ad individuare e disciplinare le parti da mantenere nella attuale conformazione e quelle dove sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione. Provvede altresì ad individuare le parti con caratteri contrastanti con l'impianto originario, per le quali gli interventi vanno subordinati alla formazione di piani attuativi, con l'obiettivo di un loro recupero ed adeguamento all'interno di un disegno ed assetto coerenti rispetto al contesto di appartenenza.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di questi ambiti, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

TITOLO IV FRAGILITA' (Tavola 3)

Articolo 33 - COMPATIBILITA' GEOLOGICA

INTRODUZIONE

Secondo gli atti di indirizzo della L.R. 11/2004 l'elaborato cartografico "Carta delle Fragilità" deve riportare le suddivisioni del territorio trattato in tre zone a diversa Compatibilità Geologica (Aree idonee, idonee a condizione, non idonee) e le indicazioni delle aree soggette a dissesto idrogeologico.

DEFINIZIONE

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

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

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

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

Per il Comune di Cessalto lo Studio Geologico facente parte del quadro conoscitivo non rintraccia né "Aree idonee" né "Aree non idonee", ma solamente "Aree con idoneità a condizione".

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

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

AREE IDONEE A CONDIZIONE

TIPO 1

Caratterizzazione locale

Morfologia: aree pianeggianti

Litologia: alluvioni limoso-sabbiose in prevalenza, con subordinate alluvioni limoso-argillose e localizzate lenti sabbiose.

Geotecnica: le caratteristiche geomeccaniche dei terreni risultano in generale buone ($20\text{kg/cm}^2 < R_p < 30\text{kg/cm}^2$). Relativamente agli orizzonti lenticolari sabbiosi, si possono riscontrare valori di $R_p > 30\text{kg/cm}^2$, che tuttavia sono estremamente localizzati. Si segnala anche la veloce variazione laterale che accompagna il passaggio tra i tipi litologici sopra descritti, anche verso quelli a caratteristiche geotecniche peggiori (rif. Tipo 2 e Tipo 3).

Idrogeologia: soggiacenza della falda: $\leq 2\text{m}$. Coefficiente di permeabilità variabile da medio a basso, così come il drenaggio.

Sismica: terreni in generale stabili. In generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile la presenza sul territorio comunale di locali concomitanze delle caratteristiche di potenziale liquefazione.

Prescrizioni: gli interventi edificatori sono possibili previa puntuale verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati. Il P.I., per rendere idonee tali aree, deve pertanto prevedere lo svolgimento di prove geognostiche da spingersi a profondità congrue al tipo di intervento previsto.

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione, in quanto il territorio comunale nel suo complesso è soggetto a scolo meccanico. Dovrà pertanto obbligatoriamente venire calcolata la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, necessariamente del tipo a platea, abbisognano di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrate.

Per gli edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Chiese, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra > 3): la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta).

Particolare attenzione dovrà infine essere prestata alla valutazione dei terreni interessati dai paleoalvei, in quanto usualmente caratterizzati da litologie e caratteristiche geotecniche leggermente differenti dal territorio circostante, che si esplicano attraverso rapide variazioni laterali.

In prospettiva sismica i terreni sono in generale stabili. In generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile

la presenza sul territorio comunale di locali concomitanze delle caratteristiche di potenziale liquefazione; il P.I. dovrà pertanto prevedere in fase di progetto le relative verifiche puntuali, atte a stabilire la presenza in falda di orizzonti sabbiosi e sabbioso-limosi ed il loro grado di addensamento. Il P.I. dovrà inoltre prevedere la valutazione della situazione locale del sottosuolo (in prospettiva sismica), considerando le Norme tecniche sulle costruzioni - D.M. 14.01.08 - e quanto in esse espressamente prescritto.

TIPO 2

Caratterizzazione locale

Morfologia: aree pianeggianti

Litologia: alluvioni limoso-argillose e argillose in prevalenza, e localizzate lenti sabbiose.

Geotecnica: le caratteristiche geotecniche dei terreni sono in generale mediocri, ($10\text{kg/cmq} < R_p < 20\text{kg/cmq}$) localmente scadenti ($6\text{kg/cmq} < R_p < 10\text{kg/cmq}$). Per questi ultimi non è stato infatti sempre possibile circoscrivere delle vere e proprie zone, in quanto soggetti a rapida variazione laterale verso le caratteristiche geotecniche leggermente superiori: ove questo è avvenuto, tali zone sono state incluse nel successivo Tipo 3.

Idrogeologia: soggiacenza della falda: $\leq 2\text{m}$ dal p.c.; coefficiente di permeabilità variabile da basso per i terreni prevalentemente limoso-argillosi a molto basso per i terreni prevalentemente argillosi. Drenaggio basso.

Sismica: terreni in generale stabili. In generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile la presenza sul territorio comunale di locali concomitanze delle caratteristiche di potenziale liquefazione.

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

La fattibilità degli scavi in interrato, dovrà venire valutata localmente con attenzione, in quanto il territorio comunale nel suo complesso è soggetto a scolo meccanico. Dovrà pertanto obbligatoriamente venire calcolata la spinta

dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, necessariamente del tipo a platea, abbisognano di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato.

Particolare attenzione dovrà infine essere prestata alla valutazione dei terreni interessati dai paleoalvei, in quanto usualmente caratterizzati da litologie e caratteristiche geotecniche leggermente differenti dal territorio circostante, che si esplicano attraverso rapide variazioni laterali.

In prospettiva sismica i terreni sono in generale stabili. In generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile la presenza sul territorio comunale di locali concomitanze delle caratteristiche di potenziale liquefazione; il P.I. dovrà pertanto prevedere in fase di progetto le relative verifiche puntuali, atte a stabilire la presenza in falda di orizzonti sabbiosi e sabbioso-limosi ed il loro grado di addensamento. Il P.I. dovrà inoltre prevedere la valutazione della situazione locale del sottosuolo (in prospettiva sismica), considerando le Norme tecniche sulle costruzioni – D.M. 14.01.08 e quanto in esse espressamente prescritto.

TIPO 3

Caratterizzazione locale

Morfologia: aree pianeggianti

Litologia: alluvioni argillose, limoso argillose, limoso sabbiose e localizzate lenti sabbiose.

Geotecnica: le caratteristiche geotecniche dei terreni vanno da buone a mediocri (le aree esondabili ed a deflusso difficoltoso), a scadenti; queste ultime riguardano in particolare l'area a cavallo tra Via Donegal e via Pascoli, ricomprendente parte della zona industriale di Cessalto, caratterizzata in generale da argille a bassa consistenza, con $6\text{kg/cm}^2 < R_p < 8\text{kg/cm}^2$.

Idrogeologia: soggiacenza della falda: $\leq 2\text{m}$ dal p.c.; coefficiente di permeabilità e drenaggio in generale da bassi a molto bassi. Presenza di specifiche aree a limitata esondabilità ed a deflusso difficoltoso ($H_{acqua} < 0,3\text{m}$), in occasione di eventi meteo intensi (rif. "Carta Idrogeologica delle acque superficiali").

Sismica: terreni in generale stabili. In generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile la presenza sul territorio comunale di locali concomitanze delle caratteristiche di potenziale liquefazione.

Prescrizioni: l'edificazione è sconsigliata, ma possibile con particolari interventi specifici. Il P.I. dovrà prevedere dettagliate indagini geologico-geotecniche, nonché dare sempre attuazione allo svolgimento di prove geognostiche in numero e profondità adeguate al tipo di intervento: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale. Data la natura dei terreni il P.I. dovrà valutare, in taluni casi, la opportunità di realizzare fondazioni profonde. Questo in particolare per gli edifici a maggior

impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Chiese, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3): per queste costruzioni la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta).

Relativamente alla zona perimetrata a cavallo tra Via Donegal e Via Pascoli, ricomprendente parte della zona industriale di Cessalto, il P.I. dovrà prevedere dettagliate indagini geologico-geotecniche, nonché dare sempre attuazione allo svolgimento di prove geognostiche in numero adeguato al tipo di intervento: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore ai 20m dalla base fondazionale (o rifiuto strumentale alla punta). Data la natura dei terreni dovrà sempre venire valutata l'opportunità di realizzare fondazioni profonde. Per gli edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Chiese, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3) le fondazioni profonde dovranno venire attentamente considerate e il loro eventuale non utilizzo dovrà venire giustificato.

La fattibilità degli scavi in interrato, ad esclusione delle aree esondabili ed a deflusso difficoltoso dove è da evitare (vedi successivamente), dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni dovrà obbligatoriamente venire calcolata la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, necessariamente del tipo a platea, abbisognano di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato. Particolare attenzione dovrà infine essere prestata alla valutazione dei terreni interessati dai paleoalvei, in quanto usualmente caratterizzati da litologie e caratteristiche geotecniche leggermente differenti dal territorio circostante, che si esplicano attraverso rapide variazioni laterali.

A riguardo delle aree esondabili ed a deflusso difficoltoso (rif "Carta Idrogeologica delle acque superficiali"), gli eventuali interventi edificatori dovranno essere valutati anche attraverso uno specifico studio idraulico (D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002 "L.3 Agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici").

Si dovrà in ogni caso:

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

In prospettiva sismica i terreni sono in generale stabili. In generale non sono soggetti a liquefazione in caso di evento sismico, tuttavia si considera possibile la presenza sul territorio comunale di locali concomitanze delle caratteristiche

di potenziale liquefazione; il P.I. dovrà pertanto prevedere in fase di progetto le relative verifiche puntuali, atte a stabilire la presenza in falda di orizzonti sabbiosi e sabbioso-limosi ed il loro grado di addensamento. Il P.I. dovrà inoltre prevedere la valutazione della situazione locale del sottosuolo (in prospettiva sismica), considerando le Norme tecniche sulle costruzioni – D.M. 14.01.08 e quanto in esse espressamente prescritto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

La progettazione degli interventi edificatori deve in generale attenersi alle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/03/1988, riguardante “le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” ed a quanto contenuto nel D.M. 14.01.2008 *“Norme tecniche per le costruzioni”*.

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

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

Articolo 34 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Il P.A.T. impone la tutela delle aree ritenute di potenziale interesse archeologico e rinvia al P.I. gli interventi per la loro valorizzazione.

Direttive

Il P.I. dovrà ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione dell’ambito individuato, tenendone in considerazione la natura e l’estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Il P.I. potrà prevedere l’integrazione di nuovi e ulteriori siti, oltre a quelli individuati nel P.A.T., per la salvaguardia dei valori archeologici presenti nel territorio.

Prescrizioni

Ai fini della tutela di tali aree, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare, attraverso il P.I., 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, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

TITOLO V TRASFORMABILITA' (Tavola 4)

Articolo 35 - GENERALITA'

Il P.A.T. individua nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati A.T.O.) identificati sulla base dei caratteri ambientali, insediativi, fisici e urbanistici più significativi. La perimetrazione degli A.T.O. è contenuta nella Tavola 4-1 del P.A.T.

Per ogni A.T.O. vengono definiti:

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

La disciplina delle A.T.O. (artt. 36-37), è articolata in:

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

DIMENSIONAMENTO

Il P.A.T. è dimensionato, per il decennio 2009–2018, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità residenziale.

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

Il P.A.T. viene dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2009–2018, facendo riferimento ai dati demografici desunti dalle analisi ISTAT e attraverso l'ufficio anagrafico comunale;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G.

Dimensionamento insediativo e dei servizi

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

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

Direttive

Il P.I., fermo restando il rispetto delle norme idrauliche per l'edificazione di cui alla Valutazione per la Compatibilità Idraulica, dovrà verificare le disposizioni impartite con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LR 11/2004.

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

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

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

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

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

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

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

Il P.I. dovrà definire la dotazione minima di standard per i PUA secondo le indicazioni contenute all'art. 32 della LR 11/04.

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

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

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

assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA.

LIMITE MASSIMO DI TRASFORMABILITA' DELLA ZONA AGRICOLA

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avuto riguardo alla Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) effettiva in rapporto alla Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.), con le modalità di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3650/2008, attuativa di quanto disposto all'art. 50 comma 1 lettera c) legge regionale n.11/2004.

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

La Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U) comunale rilevata al 2008 è di 2.159 ha.

Il Rapporto S.A.U. / S.T.C. risulta pari a $2.159/2.826 = 76\%$, pertanto la superficie trasformabile è pari all' 1,3 % della S.A.U.:

$$2.159 \text{ ha} * 1,3\% = 28,06 \text{ ha}$$

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale sopraindicato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Articolo 36 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Sistema insediativo:

- a) attenta calibrazione dimensionale e localizzativa degli interventi di espansione edilizia;
- b) limitazione dell'occupazione del territorio agricolo, in modo da favorire gli interventi di accorpamento nei centri urbani;
- c) concessione, se necessaria, di un'espansione in verticale degli edifici, in modo da delimitare un chiaro limite fisico oltre il quale evitare l'edificazione;
- d) potenziamento delle frange urbane perimetrali del centro e delle frazioni delimitando quelle già totalmente o parzialmente urbanizzate;
- e) interventi in aderenza al tessuto esistente, coerenti con il contesto urbano e rurale;
- f) recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente anche adottando parametri di efficienza energetica e di risparmio energetico;

- g) recupero dei nuclei storici non solo come luogo di abitazione ma anche favorendo le attività economiche che ben si possono inserire nei centri abitati, quali il commercio, i servizi ed il terziario;
- h) valorizzazione dei “luoghi centrali” del capoluogo e delle frazioni che mantengono una loro identità storico/culturale rappresentativa del Comune di Cessalto, intesi come spazi di relazione e di incontro dove promuovere gli scambi culturali;
- i) riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali alla attività agricola e di quelli abbandonati;
- j) inserimento di destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione.

Sistema ambientale:

- a) conservazione e rafforzamento del patrimonio di biodiversità, delle specie animali e vegetali e dei relativi habitat e delle associazioni vegetali curando la formazione di corridoi ecologici;
- b) gestione dell’area SIC/ZPS del bosco di Cessalto, individuato con il codice IT3240008;
- c) tutela dei sistemi storico culturali di interesse locale;
- d) tutela e salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee e degli equilibri ecologici;
- e) corretta gestione delle fonti di pressione per limitare i fenomeni di inquinamento di aria, acqua e suolo;
- f) individuazione di itinerari di interesse storico ambientali, urbani ed extraurbani;
- g) predisposizione di fasce arboree lungo le principali infrastrutture viarie;
- h) mitigazione dell’impatto visivo mediante mascheramento ed inserimento paesaggistico degli edifici industriali.

Sistema produttivo:

- a) recupero delle aree sotto utilizzate o in via di dismissione, con l’ausilio degli strumenti previsti dalla nuova legge urbanistica (compensazione, credito edilizio, ecc...);
- b) trasformazione delle aree produttive poste all’interno degli abitati;
- c) previsione di elevati standard di qualità dei servizi;
- d) ricomposizione degli spazi aperti;
- e) mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio derivanti dalla presenza di elementi edilizi di disturbo;
- f) nuova localizzazione delle attività presenti in zona impropria utilizzando i nuovi strumenti quali la compensazione ed il ricorso ai crediti edilizi.

Sistema dei servizi:

- a) riqualificazione degli spazi pubblici esistenti;
- b) creazione di ambiti per lo svolgimento di attività sportive all’aperto;
- c) adeguamento e/o riorganizzazione del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali in funzione dei nuovi poli e degli obiettivi di qualità e delle condizioni di sostenibilità ambientale stabilite.

Sistema infrastrutturale:

- a) individuazione delle strade e dei principali “nodi” da adeguare e/o riqualificare;

- b) adeguamento del sistema della mobilità ciclabile e pedonale, dei sentieri e dei percorsi rurali e di interesse storico-ambientale;
- c) razionalizzazione e potenziamento dell'offerta di spazi a parcheggio;
- d) tutela del centro abitato da problemi derivanti dal traffico veicolare.

Articolo 37 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

A.T.O. n°1 - Ambientale

Sono le aree con una forte presenza della rete ecologica, dei caratteri rurali, dei campi aperti e con buona dotazione di verde e presenza di notevoli valenze ambientali.

In questa A.T.O. la strategia di piano prevede la conservazione ed il miglioramento dei corridoi ecologici e degli elementi del paesaggio agrario.

Direttive

Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; il P.I. darà attuazione all'indirizzo di evitare, per quanto possibile, insediamenti rurali non relazionati con gli aggregati abitativi esistenti. Vanno in ogni caso conservati e migliorati i varchi esistenti, specialmente lungo i corridoi fluviali; l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado potrà essere incentivata con l'applicazione del credito edilizio.

Prescrizioni

Riqualficazione paesaggistica: va incentivata la conservazione della trama di siepi campestri e alberature stradali; la formazione di prati stabili; va favorita la formazione di fasce tampone prative o arboree lungo la rete idrografica, con funzione di ecotono.

Riqualficazione ambientale: va incentivata la creazione di microhabitat per la fauna, nonché la conservazione e la riqualficazione delle sponde dei corsi d'acqua, secondo tecniche di bioingegneria forestale.

Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per il collegamento dei nuclei rurali con i centri abitati e i servizi.

Per tale Ambito Territoriale Omogeneo viene previsto un carico insediativo aggiuntivo limitatamente all'ambito di edificazione diffusa.

ATO n. 1 AMBIENTALE

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici	
			mq	
Residenziale	mc	3.500	594	
Commerciale/Direzionale	mq	- - -	- - -	
Produttivo	mq	- - -	- - -	
Turistico	mc	- - -	- - -	

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

Totale	Aree per servizi	Abitanti teorici numero
	mq	
	594	18

A.T.O. n°2 - Polo Produttivo

I due ambiti sono prevalentemente destinati ad attività produttive, con un processo in parte già compiuto, di riconversione delle attività, più prossime al centro abitato e alle principali vie di comunicazione, in commerciale e direzionale.

L'ambito a confine con Motta di Livenza, Lottizzazione Cal Nova, viene confermato ampliabile, secondo indicazioni del P.T.C.P..

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

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

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

Direttive

Il P.I., in sede di formazione, dovrà migliorare l'accessibilità tra le varie realtà urbane attraverso il potenziamento di percorsi ciclopedonali protetti e posti possibilmente in relazione con i corsi d'acqua anche artificiali.

Prescrizioni

Per l'ambito a ridosso del casello autostradale si prescrive la sua riconversione vietando ogni possibile nuovo insediamento, promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso terziaria e commerciale.

Vanno valorizzate in funzione della sostenibilità ambientale e di riequilibrio ecologico, le potenzialità ancora presenti per la realizzazione di sistemi continui di verde che potrebbero interessare direttamente l'area ovvero permearne i contorni, oltre a prevedere le opere di mitigazione ambientale tra l'insediamento e il territorio rurale circostante, nonché nei confronti degli ambiti di natura paesaggistica e della rete Natura 2000.

Andranno previsti adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi e acustici.

ATO n. 2 POLO PRODUTTIVO

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici
			mq
Residenziale	mc	3.500	594
Commerciale/Direzionale	mq	- - -	- - -
Produttivo	mq	100.000	20.000
Turistico	mc	- - -	- - -

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

Totale	Aree per servizi	Abitanti teorici numero
	mq	
	20.584	18

A.T.O. n°3 - Cessalto

L' A.T.O. 3 comprende il territorio di Cessalto posto a nord dell'autostrada A4 Venezia-Trieste dove ricadono i centri urbani del capoluogo Cessalto, addensato lungo la strada provinciale n°54 e a ridosso del Fiume Piavon.

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

Le altre aree e manufatti risultano distribuiti senza una precisa programmazione sul territorio, presentando, a volte, dimensioni importanti rispetto all'intorno urbano. Per questi specifici casi il P.A.T. indica puntualmente gli edifici che si ritengono impropri (articolo n.41) e che il P.I. dovrà provvedere alla rilocalizzazione in ambiti propri.

Un elemento di fragilità è quello legato alle infrastrutture di collegamento e in particolare ai principali assi viari di penetrazione.

Direttive

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

- a. cercare di migliorare la fruibilità degli spazi destinati ai servizi attraverso la formazione di percorsi ciclo pedonali che andranno preferibilmente realizzati in connessione con i principali corridoi ecologici;
- b. ad incentivare la formazione di spazi di connessione pubblici attraverso la ricucitura di bordi urbanizzati esistenti affinché si creino piazze, giardini e percorsi pubblici;
- c. alla formazione di ambiti continui di verde;
- d. alla formazione di barriere vegetali da interporre tra i parchi e gli insediamenti antropizzati.
- e. all'avvio di un progetto di riqualificazione funzionale in riferimento ai principali assi viari di penetrazione, attraverso controllo delle sezioni, inserimento o completamento di percorsi ciclabili e pedonali, tutela e integrazione dei filari alberati, verifica dei nodi, indicazioni sui fronti e gli accessi.

Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi areali, parchi aree verdi e giardini storici, individuati quali invariante paesaggistico-ambientali.

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del verde, anche con azioni di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie autoctone. Sono altresì consentiti i tagli periodici all'interno della normale pratica agricola. Vanno salvaguardati i punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola.

ATO n. 3 CESSALTO

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici
			mq
Residenziale	mc	23.483	3.894
Commerciale/Direzionale	mq	---	---
Produttivo	mq	---	---
Turistico	mc	---	---

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

Totale	Aree per servizi mq	Abitanti teorici numero
	3.894	118

A.T.O. n°4 – S. Maria di Campagna

Questo ambito comprendente la frazione di S. Maria di Campagna, risulta prevalentemente agricolo, formato da un sistema insediativo lungo le principali vie di comunicazione (Via Maggiore e Via Gonelle).

Direttive

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

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

Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi areali, parchi aree verdi e giardini storici, individuati quali invariante paesaggistico-ambientali.

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del verde, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie autoctone. Sono altresì consentiti i tagli periodici all'interno della normale pratica agricola. Vanno salvaguardati i punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola.

ATO n. 4 S. MARIA DI CAMPAGNA

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici
			mq
Residenziale	mc	15.000	2.475
Commerciale/Direzionale	mq	---	---
Produttivo	mq	---	---
Turistico	mc	---	---

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

Totale	Aree per servizi mq	Abitanti teorici numero
	2.475	75

A.T.O. n°5 – S. Anastasio

Questo ambito comprendente la frazione di S. Anastasio, risulta prevalentemente agricolo, formato da un limitato sistema insediativo dove l'addensamento urbano si ritrova a ridosso della via di comunicazione principale (Via Chiesa) che si innesta nel centro della frazione.

Direttive

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

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

Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi areali, parchi aree verdi e giardini storici, individuati quali invariants paesaggistico-ambientali.

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del verde, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie autoctone. Sono altresì consentiti i tagli periodici all'interno della normale pratica agricola. Vanno salvaguardati i punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola.

ATO n. 4 S. ANASTASIO

Carico Insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici	
			mq	
Residenziale	mc	8.000	1.320	
Commerciale/Direzionale	mq	- - -	- - -	
Produttivo	mq	- - -	- - -	
Turistico	mc	- - -	- - -	

Abitante teorico	mc	200
------------------	----	-----

Totale	Aree per servizi	Abitanti teorici numero
	mq	
	1.320	40

V A – AZIONI STRATEGICHE

Articolo 38 - SISTEMA PRODUTTIVO

Il P.A.T. comprende all'interno della città consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle aree libere non completate e delle funzioni commerciali loro connesse.

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

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

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

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

Direttive

Il P.I. dovrà mettere in atto tutti gli strumenti premiali, come, ad esempio: scomputo totale o parziale degli oneri, maggior superficie coperta, maggiori altezze, destinazioni plurime per ottenere gli obiettivi descritti negli indirizzi attraverso il credito edilizio, la perequazione diffusa o le procedure dello sportello unico per le imprese.

Per le attività ricadenti in zona impropria si rimanda all'art. 42 relativo alle opere incongrue.

Prescrizioni

Per l'area produttiva a confine con Motta di Livenza, Lottizzazione Cal Nova, confermata ampliabile come quanto definito dal P.T.C.P., il P.A.T. conferma la destinazione produttiva; il P.I. potrà individuare, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di esercizi di servizi di prossimità e piccolo commercio a servizio del più ampio ambito produttivo.

Per l'area produttiva a ridosso del casello autostradale il P.A.T. prescrive la sua riconversione vietando ogni possibile nuovo insediamento, promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso terziaria e commerciale che dovranno essere opportunamente regolamentate nel P.I..

Va comunque evitato il trasferimento di attività produttive nell'area non ampliabile a ridosso del casello autostradale, e di attività terziarie nell'area ampliabile denominata lottizzazione Cal Nova, a confine con Motta di Livenza.

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

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

Tale Circolare puntualmente precisa:

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

Per i progetti che comportino modificazioni in variante al P.A.T., si coordinano le procedure previste dagli art. 2 e 5 del DPR 447/98, con quelle di variazione del P.A.T. mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LR 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate

all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, o si verificano i casi previsti dalla LR 11/2004 e da eventuali modifiche (spostamento di una attività, ...) l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con le procedure previste dagli art. 2 e 5 del DPR 447/98.

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

Articolo 39 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

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

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

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

Direttive

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

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

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

Andranno previste norme per edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile (vedi articolo 63), anche con forme di incentivazione volumetrica. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

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

All'interno degli ambiti non del tutto consolidati il P.I. definirà specifici indici e parametri sia edilizi che prestazionali al fine di perseguire gli obiettivi su

indicati, ponendo inoltre attenzione al miglioramento dell'accessibilità, al potenziamento della rete viaria, all'incremento degli standard e all'aumento della qualità di verde complessivo.

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

Prescrizioni

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

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

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

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

Articolo 40 - EDIFICAZIONE DIFFUSA

Il P.A.T. individua in Tavola 4.2 un ambito caratterizzato da edificazione diffusa a nucleo rurale.

In tale area viene prevista, la possibilità di realizzazione di attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili).

Il P.I. dovrà definire la perimetrazione dell'ambito a edificazione diffusa indicato nella Tav.4.2. La rappresentazione grafica di tale area nel P.A.T. non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

All'interno di tali ambiti, non presentando l'edificazione alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti 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.

Direttive

Per tali ambiti il P.A.T. indica quali obiettivi: la riqualificazione, la riduzione del degrado ambientale, funzionale, e paesaggistico. A questo fine, e prioritariamente per salvaguardare i tratti ancora liberi, il P.A.T. demanda al P.I.

lo studio di un progetto specifico, che valuterà la consistenza delle singole unità insediative, proporrà eventuali diverse configurazioni dei fronti, degli spazi antistanti e interclusi e delle modalità di accesso, e indicherà se del caso soluzioni per una trasposizione volumetrica.

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

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

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

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

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

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

Prescrizioni

Vanno di norma evitati nuovi insediamenti rurali all'esterno degli aggregati abitativi esistenti.

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

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

Fino all'approvazione del Piano degli Interventi, nel periodo di vigenza del P.A.T. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica e, ove consentito, ampliamento, in aderenza alla volumetria esistente, fino ad un massimo di 150 mc.

Articolo 41 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 "Carta della trasformabilità" individua le aree idonee, per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

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

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

Il P.A.T. individua l'ambito a ridosso del centro urbano di Cessalto comprendente parte dell'attuale consorzio agrario, da riqualificare. L'area, nel suo complesso, avrà carattere di una nuova centralità.

Direttive

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

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

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

All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

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

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

Articolo 42 - OPERE INCONGRUE

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 "Carta della trasformabilità" conferma l'individuazione delle attività in zona impropria da bloccare e trasferire (opere incongrue) contenuta nel P.R.G.

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

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

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

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

Direttive

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

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

In caso di trasferimento di attività produttiva, i siti di rilocalizzazione dovranno esclusivamente ricadere all'interno di aree produttive compatibili con le direttive del P.T.C.P..

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

Prescrizioni

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

Articolo 43 - ELEMENTI DI DEGRADO

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 "Carta della trasformabilità" individua gli elementi che vengono ritenuti detrattori degli spazi aperti e del territorio agricolo.

Tali manufatti sono stati ritenuti incompatibili rispetto alla salvaguardia del territorio perché comportano una forte riduzione della qualità architettonica e paesaggistica.

Direttive

Il P.I. stabilirà le modalità di intervento e le operazioni necessarie per la dismissione, demolizione o attenuazione dell'impatto, anche mediante

rilocalizzazione dei manufatti detrattori dell'ambiente, con le modalità di cui al comma successivo.

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

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

Prescrizioni

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

Articolo 44 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANA

Il P.A.T. nella Tavola 4.2 "Carta della trasformabilità" individua le aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione.

Le zone di riqualificazione ambientale, individuate nelle Tav. 4.2, sono porzioni di territorio nelle quali pregresse situazioni di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente e il paesaggio circostante, considerate critiche, vengono indirizzate ad un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale-paesaggistica e riqualificazione del tessuto urbano.

Direttive

Il recupero di queste aree dovrà avvenire solo attraverso la pianificazione unitaria preventiva (P.U.A.) con lo scopo di riqualificare ogni area e renderla compatibile con l'intorno urbano e gli spazi aperti circostanti. Il P.I. dovrà individuare, di volta in volta, il perimetro dell'ambito soggetto ad intervento unitario.

Gli interventi andranno preferibilmente attuati con tecniche di ingegneria naturalistica e dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza da parte dell'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalla normativa.

Gli ambiti sottoposti a progetto unitario di riqualificazione individuati dal P.A.T. sono:

- ditta Emme Gi Erre srl, attività di essiccatoio di cereali, localizzata a Santa Maria di Campagna;
- consorzio agrario, localizzato a Cessalto.

L'individuazione e l'elenco delle zone di riqualificazione ambientale potrà essere aggiornato ed integrato a cura dell'Amministrazione Comunale nel Piano degli Interventi motivando adeguatamente la scelta, avendo, altresì, la facoltà di specificare criteri e tempi per l'attuazione degli interventi di recupero e ripristino.

Le modalità di intervento in queste aree saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi, finalizzati alla attuazione degli obiettivi del P.A.T.

Il P.I. potrà modificare il perimetro delle aree di riqualificazione e trasformazione per una migliore attuazione degli obiettivi individuati dal P.A.T..

In sede di P.I. si dovrà impostare un disegno complessivo del riordino urbano tenendo in debito conto gli obiettivi prefissati. Le quantità edificabili o la modalità per la loro determinazione sono determinate all'interno degli A.T.O. In sede di P.I., sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli A.T.O., per le aree di trasformazione si dovranno definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del P.A.T.;
- le tipologie edilizie;
- le diverse funzioni ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali;
- le norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico (vedi articolo 63);
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv);
- spazi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (sp);
- verde ecologico da realizzare anche in aree private (Ve).

Il P.I. potrà prevedere forme di monetizzazione relativamente alle aree pubbliche di cessione; in questo caso le aree dovranno essere accorpate a quelle di verde ecologico.

Andranno previste nel P.I., forme di incentivazione per l'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, anche con forme di scomputi volumetrici. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Nelle aree di trasformazione potranno essere applicate forme perequative e di compensazione edificatoria.

Le proprietà ricadenti all'interno di tali aree contribuiscono in proporzione al rispettivo imponibile catastale, in relazione all'edificazione ammissibile ed alla cessione di aree pubbliche e/o di uso pubblico. In caso di mancato accordo tra la proprietà vale quanto previsto all'articolo 21 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree di trasformazione il P.I. individuerà le quantità massime di capacità volumetrica attribuibili con la forma del credito edilizio, nonché le eventuali aree superfici o volumi da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi degli artt. 36 e 39 della L.R. n.11/2004.

Prescrizioni

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree potranno essere ammessi interventi sul patrimonio edilizio mediante ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purchè compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Il P.I. nelle aree di trasformazione dovrà individuare l'ambito dove localizzare gli spazi destinati ad aree ad attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde ecologico, avvalendosi in questo di apposito

Prontuario; prevederà altresì le modifiche ammissibili in sede di P.U.A. In mancanza di tali indicazioni è ammessa la facoltà, attraverso il P.U.A. e sulla base degli elaborati del P.A.T., di proporre e concertare con il Comune particolari indicazioni progettuali.

Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie, e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto previsto dalle autorizzazioni comunali.

Articolo 45 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

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

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

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

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

Direttive

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

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

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

Prescrizioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 46 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA

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

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

Direttive

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

Prescrizioni

Le aree a servizi dovranno essere dimensionate ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004.

Articolo 47 – INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE DI MAGGIOR RILEVANZA

Il P.A.T. individua nella Tavola 4.2 un ambito di notevole rilevanza da destinare a sosta di mezzi pesanti, a ridosso dell'Autostrada A4 Venezia-Trieste, con accesso direttamente dalla stessa.

L'esatta delimitazione dell'ambito sarà definita secondo apposito accordo con Autovie Venete spa, società concessionaria dell'autostrada.

Articolo 48 – VIABILITÀ DI PROGETTO DI INTERESSE PROVINCIALE

Nella tavola 4.2 è individuata un'opera viaria stradale di nuova previsione, secondo quanto definito dalla pianificazione sovracomunale del P.T.C.P. della Provincia di Treviso.

Il P.A.T. persegue l'obiettivo generale di garantire l'inserimento ambientale e paesaggistico di tale infrastruttura nel contesto attraversato.

Direttive

Il progetto esecutivo della nuova infrastruttura dovrà essere associato a misure di ricomposizione e riordino della zona agricola con l'obiettivo di:

- promuovere la formazione di fasce vegetali d'adeguata profondità a fianco dell'infrastruttura lineare, ossia la piantumazione, entro l'area di rispetto, di elementi vegetali;
- ridurre le conseguenze negative sulla strutturazione fondiaria e sull'assetto delle aziende agricole, tutelandone le condizioni di operatività;
- ridisegnare il paesaggio in riferimento al nuovo elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi adiacenti (passante verde);
- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle nuove infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di barriere vegetali (ad alta densità di impianto ed eventualmente rialzate) di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro;
- adeguare l'opera con riguardo alla biopermeabilità del territorio in riferimento alla possibilità di garantire il transito della fauna terrestre attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici e progettuali (ecodotti, by-pass) in grado di limitare il naturale effetto barriera di tali infrastrutture.

Nelle fasce di rispetto delle sedi viarie è consentito l'impianto di:

- piazzole di fermata per i mezzi pubblici;
- distributori di carburanti e cartelli pubblicitari, compatibilmente con i caratteri paesaggistici e culturali dell'ambito;
- lamine fonoassorbenti e/o arborate.

Prescrizioni

Il P.I. applica nel dettaglio l'attuazione delle direttive. Potrà inoltre individuare ulteriori opere viarie oltre a quelle segnalate negli elaborati grafici del P.A.T..

V B – VALORI E TUTELE

Articolo 49 - VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE

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

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

D0270000 - Casa Bronzini - Gurian

D0271000 - Villa Pisani, Morelli, Cristofaletti (Casa canonica di Cessalto)

D0272000 - Villa Ronchesello, Galli, Zanazzo

D0296000 - Villa Emo Capodilista, Giusti, Giacomini

D0314000 - Villa Zeno, detta "Il Donegal"

D0639000 - Villa Emo Capodilista, Melchiorri, Mattioli

D1281000 - Palazzo Bonfandini, Lucatello, Vio

D1282000 - Villa Lavena Rossi, Michelin, Borin

D5228000 - Villa Mazzotto

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

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

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

Prescrizioni

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

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

Articolo 50 - PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

Il Piano di Assetto del Territorio individua gli spazi ancora liberi da tutelare per il loro importante valore storico – testimoniale in quanto facenti parte di contesti architettonico-paesistici vincolati e/o da salvaguardare o per il mantenimento della continuità con il paesaggio circostante di forte valenza ambientale. In tali ambiti in attesa di una più precisa identificazione degli interventi da inserire nei P.I. dei singoli comuni:

- a) sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità

dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;

- b) va mantenuto l'uso delle aree verdi sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto;
- c) vanno conservati i beni storico/architettonici vincolati, attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree presenti nelle aree di pertinenza;
- d) è vietata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti ed è fatto obbligo di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storici presenti.

Inoltre ogni richiesta di rilascio di atto abilitativo edilizio dovrà essere accompagnata da apposita relazione di progetto di sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili di valore storico e culturale, nel rispetto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel presente articolo.

Articolo 51 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI

Il Piano di Assetto del Territorio individua i contesti figurativi delle ville venete nonché degli edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P e recepiti dal presente strumento urbanistico.

Il P.A.T. definisce le seguenti norme di tutela:

- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere.;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, viali, filari, siepi autoctone e fossati;
- c) deve essere favorita la eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato.

Inoltre ogni richiesta di rilascio di atto abilitativo edilizio, riferita esclusivamente a volumi già presenti all'interno dell'ambito, nel quale sono da escludersi nuove abitazioni, dovrà essere accompagnata da apposita relazione di progetto di sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili di valore storico e culturale, nel rispetto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel presente articolo.

Articolo 52 - CONI VISUALI

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 "Carta della trasformabilità" individua i principali con visuali.

Essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore del punto di vista, storico, artistico, culturale, paesaggistico o ambientale.

I coni visuali determinano:

- a) un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
- b) un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
- c) una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.

Direttive

Il P.A.T. ed il P.I. potranno definire le modalità di intervento relativamente agli ambiti interessati da coni visuali. In tal senso si individueranno le fasce di protezione di inedificabilità, e gli ambiti dove si potrà operare limitando le altezze dei manufatti, sistemando opportunamente i terreni, articolando le nuove piantumazioni ed in ogni caso operando con specifiche cautele progettuali capaci di consentire e adeguate possibilità visuali verso ambiti o elementi significativi.

Prescrizioni

Nelle more di applicazione da parte del P.I. delle direttive riguardanti i coni visuali, sono in generale indeficabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione, di 300 mt nel rispetto, in ogni caso, degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T..

Le uniche trasformazioni antropiche ammesse sono rivolte alla manutenzione del verde esistente e alla lavorazione agraria. Tutti gli eventuali manufatti di carattere storico-architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione edilizia con riproposizione formale del manufatto. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere trattati come opere incongrue ai sensi dell'art. 42 delle presenti norme tecniche.

Articolo 53 - BARRIERA INFRASTRUTTURALE E FASCE DI MITIGAZIONE LEGATE ALLE INFRASTRUTTURE

Nella Tavola 4.2 è stato riportato un ambito che fiancheggia, per gran parte, il tratto autostradale (barriera infrastrutturale), il tratto della viabilità di progetto di interesse provinciale e il tracciato ferroviario. Nelle intenzioni del P.A.T. risulta essere non solo la fascia di rispetto come indicato nella Tavola 1 e normata all'art. 22 delle presenti norme, ma bensì una indicazione di progettualità affinché questa infrastruttura venga riqualficata attraverso azioni di mitigazione ambientale. Il P.A.T. cerca attraverso azioni di compensazione ambientale di migliorare il rapporto tra il territorio e le infrastrutture anche per creare ulteriori varchi che mettano in relazione lo spazio aperto e le parti urbanizzate ora tagliate longitudinalmente dall'infrastrutture stesse.

Direttive

Il P.I. dovrà prevedere le modalità di ricomposizione dell'ambito in argomento anche per porzioni, favorendo il ripristino della permeabilità, anche mediante ricorso alla perequazione diffusa che dovrà svilupparsi anche attraverso la piantumazione di aree boscate.

Articolo 54 - CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI

Riguardano elementi fondamentali per la costruzione di connessioni delle aree rurali con specifica attenzione alle relazioni con gli ambiti con idonee caratteristiche presenti nel territorio comunale e in quelli contermini. Sono principalmente le aste fluviali e le sponde dei principali corsi d'acqua.

In queste aree il Comune perseguirà gli obiettivi di qualità paesaggistica favorendo il miglioramento della continuità ecologica del corso d'acqua. Lungo questi assi è possibile realizzare percorsi pedonali e ciclabili, previa verifica di sostenibilità ambientale e valutazione di incidenza ambientale, laddove necessaria.

Direttive

Il P.I.:

- provvederà ad una perimetrazione definitiva del corridoio;
- provvederà alle modalità di ricomposizione del corridoio;
- favorirà il ripristino della permeabilità, anche mediante ricorso al credito edilizio per l'eliminazione di edifici, opere e manufatti incongrui.

Gli interventi previsti dal P.I. nei corridoi ecologici primari rientrano nelle opere a verde ai fini degli standard di legge.

Prescrizioni

Nei corridoi ecologici che interessano corsi d'acqua è prevista la realizzazione di fasce di protezione riparia la cui dimensione verrà definita dal PI, mantenendo un minimo di 7 metri salvo oggettiva impossibilità e avuto cura di mantenere idonei varchi per consentire le operazioni di manutenzione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

I corridoi ecologici che interessano il territorio agricolo dovranno essere dimensionati dal PI, che provvederà anche a definire un progetto di continuità della rete attraverso lo sviluppo degli elementi di connessione naturalistica.

In ogni caso all'interno dei corridoi ecologici come definito dal PI non è consentita nuova edificazione di alcun genere; inoltre la demolizione dei volumi non di pregio eventualmente presenti da luogo a credito edilizio.

Articolo 55 - CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI

Riguardano elementi per la costruzione di una rete ecologica minore che preveda connessioni capillari del territorio rurale. Sono di norma le aste fluviali e le sponde dei corsi d'acqua minori.

In queste aree il Comune perseguirà gli obiettivi di qualità paesaggistica favorendo il miglioramento della continuità ecologica del corso d'acqua.

Lungo questi assi è possibile realizzare sentieri pedonali e ciclabili, previa verifica di sostenibilità ambientale e valutazione di incidenza ambientale, laddove necessaria.

Direttive

Il P.I. provvederà le modalità di ricomposizione del corridoio e favorirà il ripristino della permeabilità, anche mediante ricorso al credito edilizio per l'eliminazione di edifici, opere e manufatti incongrui.

Prescrizioni

Nei corridoi ecologici che interessano corsi d'acqua è prevista la realizzazione di fasce di protezione riparia la cui dimensione verrà definita dal PI, mantenendo un minimo di 7 metri salvo oggettiva impossibilità e avuto cura di

mantenere idonei varchi per consentire le operazioni di manutenzione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

I corridoi ecologici che interessano il territorio agricolo dovranno essere dimensionati dal PI, che provvederà anche a definire un progetto di continuità della rete attraverso lo sviluppo degli elementi di connessione naturalistica.

In ogni caso all'interno dei corridoi ecologici come definito dal PI non è consentita nuova edificazione di alcun genere; inoltre la demolizione dei volumi non di pregio eventualmente presenti da luogo a credito edilizio.

Articolo 56 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE O TRANSIZIONE

Il Piano di Assetto del Territorio individua in Tavola 4-2 gli ambiti posti tra il territorio aperto e le aree urbanizzate, da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la interconnessione tra i diversi sistemi insediativo, paesistico e ambientale.

La strategia va a favorire la ricucitura del margine "sfrangiato" del tessuto urbanizzato, con modalità di intervento che saranno definite dal Piano degli Interventi, avendo riguardo alla tutela della morfologia e consistenza della parte costruita nei confronti dello spazio aperto, nonché al mantenimento dei coni visuali liberi verso le zone rurali: sarà favorita la formazione di zone cuscinetto, con aree verdi accessibili al pubblico (orti urbani, quinte arboree e fasce tampone, etc), la densificazione del tessuto urbano esistente e l'eliminazione di detrattori e di opere incongrue (attraverso il credito edilizio e/o la riconversione), la diversificazione delle attività agroproduttive, la creazione di aree verdi nelle zone a maggior frammentazione, la tutela dei varchi e dei corridoi di connessione.

Direttive

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

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

Prescrizioni

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

TITOLO VI EDIFICABILITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 57 – TUTELA E TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE

Il P.A.T. nella Tavola 4-2 – Carta della Trasformabilità - individua il territorio rurale il quale interessa le parti extraurbane, poste oltre il limite dell'urbanizzazione consolidata, ad esclusione degli ambiti di salvaguardia paesaggistica-ambientale (che riprendono i limiti delle invariabili di natura paesaggistica), destinate:

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

Prescrizioni

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

Direttive

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

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale delle realtà fondamentali o ritenute di particolare interesse;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal P.A.T.;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a progettazione unitaria.
- i manufatti privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004 e dall'art. 62 delle presenti.

Articolo 58 – INDIRIZZI SULLE NUOVE EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA

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

Per le zone agricole, il P.I. si adegua agli articoli 43, 44 e 45 della LR 11, nonché al DLgs 227/2001 e alla DGR 2495/2006 e tutela e valorizza l'architettura rurale, in relazione alla legge 29 dicembre 2003, n° 378.

Direttive

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

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

Nuovi edifici residenziali

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

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

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

Nuove strutture agricolo – produttive

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

TITOLO VII DISPOSIZIONI SPECIFICHE E MODALITA' DI PIANO

Articolo 59 - DEFINIZIONI E CRITERI GENERALI PER L'ADOZIONE DI PROCEDIMENTI DI TIPO PEREQUATIVO

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

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

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

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

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

Articolo 60 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E AREE DI TRASFORMAZIONE

Tutte le aree di trasformazione urbanistica contemplate nel sopra citato art. 59 comma 2 dovranno essere assoggettate a meccanismi di perequazione urbanistica. L'Amministrazione Comunale potrà individuare nel P.I. ulteriori ambiti da assoggettare a perequazione.

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

Il P.I. per ciascuna area di trasformazione interessata da meccanismi di perequazione urbanistica compilerà una scheda progettuale nella quale saranno individuati:

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

Direttive

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 61 - PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 62 - COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI

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

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

Direttive per l'applicazione della compensazione urbanistica

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

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

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

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

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

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

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

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

Direttive per l'applicazione dei crediti edilizi

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

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

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

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

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

Articolo 63 - MISURE DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PER LA LORO APPLICAZIONE

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

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

Direttive

Le misure di incentivazione saranno specificate in sede di formazione del P.I. fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.A.T.

Qualora la misura di incentivazione si specifichi in incrementi volumetrici o in incrementi di superficie di pavimento o in incrementi di superficie coperta, essa si sommerà agli indici ed ai parametri urbanistici che il P.I. definirà per ciascun A.T.O. e sua Area di Trasformazione, fermo restando che il conseguente aumento di volume o di superficie lorda di pavimento o di superficie coperta è soggetto alla verifica di congruità sui servizi pubblici di cui alle normative di ciascun A.T.O. o Ambito di Trasformazione.

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

Bioedilizia

In mancanza di disposizioni statali o regionali di definizione degli interventi di bioedilizia si intenderanno come tali quelli rivolti ad una progettazione edilizia ed urbanistica che privilegi l'utilizzo di prodotti e componenti ecocompatibili di lunga durata, lo sfruttamento dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria e per la produzione di energia elettrica, che adotti meccanismi di tutela e risparmio della risorsa acqua; in sintesi che minimizzi il nuovo carico urbanistico introdotto, compensandolo con interventi di riduzione dei consumi e di rigenerazione delle risorse.

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

1. Area di valutazione del Consumo di risorse

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

2. Area di valutazione dei carichi ambientali

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

Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza

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

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

Le modalità di definizione dell'intervento di valorizzazione delle corti, cortili e aree di pertinenza saranno ulteriormente dettagliate e specificata in sede di formazione del P.I.. In ogni caso, negli ambiti definiti come invariati di natura paesaggistica, si dovrà incentivare la realizzazione di recinzioni secondo modalità strutturali che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

Riquilificazione e riordino degli accessi lungo strada

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

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

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

Articolo 64 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)

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

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

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

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

Direttive

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

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

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante l'ambito d'intervento, corredata da direttive e prescrizioni specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- ogni altra documentazione tecnica-economica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

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

Prescrizioni

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

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

La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel P.A.T. assumono contenuti ed effetti propri del medesimo e pertanto non sono conformativi

dello jus aedificandi. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento strutturale ha un significato di carattere ricognitivo.

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

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

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

TITOLO VIII SALVAGUARDIA

Articolo 65 - ATTUAZIONE DEL P.A.T.

In osservanza a quanto disposto dalla LR 11/04 il P.I. attua il P.A.T. con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme. Come previsto dalla normativa vigente il P.I. dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

Articolo 66 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

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

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

- **Compatibilità:** quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.
- **Contrasto:** quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di piano. Fino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 DPR 380/2001.

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

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

Prescrizioni

In sede di P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, i perimetri delineati dal P.A.T. - limitatamente alle singole "aree di urbanizzazione consolidata" ed "edificazione diffusa" possono subire limitate variazioni con le seguenti condizioni:

- nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da "invarianti" e le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4 del P.A.T.;
- possono, altresì, essere previste in sede di P.I., senza limitazione alcuna e senza incidere nella percentuale di cui al precedente punto 1, modifiche al

perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti posti in contiguità con il perimetro originario dell’A.T.O. di riferimento.

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

Articolo 67 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Ai sensi dell’art. 29 della L.R. 11/04, dalla data dell’adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l’approvazione entro un anno dall’adozione e, in ogni altro caso, di tre anni.

Articolo 68 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.

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

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

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

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

1. nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l’ATO di appartenenza;
2. sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da “invarianti” e le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4 del P.A.T.;

3. possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di P.I., modesti scostamenti al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” e all’“edificazione diffusa” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

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

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

Articolo 69 – MONITORAGGIO AMBIENTALE

In attuazione dell’art. 18 del D. Lgs n. 4/2008 recante modifiche al D. Lgs. 152/2006 e delle disposizioni regionali nel merito, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all’attuazione del piano al fine, tra l’altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

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

Il monitoraggio ambientale è effettuato avvalendosi di Arpav, per gli ambiti di competenza dell’Agenzia. Il Piano degli interventi dovrà individuare le responsabilità e la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e la gestione del monitoraggio.

Il piano di monitoraggio consiste nella misurazione periodica dei seguenti indicatori.

Indicatore	Unità di Misura	Fonte	NTA	Cadenza della rilevazione
Atmosfera*				
Media annuale della concentrazione PM ₁₀ nelle stazioni più prossime (San Donà di Piave e Mansuè)	µg/m ³	Arpav		Annuale
Numero di superamenti del valore limite giornaliero di PM ₁₀ nelle stazioni più prossime (San Donà di Piave e Mansuè)	n	Arpav		Annuale
Concentrazione media annuale del biossido di azoto nelle stazioni più prossime (San Donà di Piave e Mansuè)	µg/m ³	Arpav		Annuale
Numero di superamenti della soglia di informazione oraria (180 µg/m ³) per l'inquinante ozono nelle stazioni più prossime (San Donà di Piave e Mansuè)	n	Arpav		Annuale
Energia da fonte rinnovabile Potenza complessiva installata nel Comune con diversificazione della fonte	Kw	Comune		Triennale
Livello di rumorosità dei tratti autostradali Cessalto – San Stino di Livenza e San Donà di Piave – Cessalto (notturno e diurno)	dB	Arpav		Annuale
Ricorse idriche - acque superficiali				
Indice IBE nella stazione di Santa Maria di Campagna (Fiume Piavon)	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Indice SECA nella stazione di Santa Maria di Campagna (Fiume Piavon)	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Indice SACA nella stazione di Santa Maria di Campagna (Fiume Piavon)	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Indice IBE per il Fiume Livenza (stazione fuori territorio comunale)	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Indice SECA per il Fiume Livenza (stazione fuori territorio comunale)	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Indice SACA per il Fiume Livenza (stazione fuori territorio comunale)	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Ricorse idriche - acque sotterranee				
Indice SCAS nelle stazioni Arpav n. 94 e 114	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Indice SQuAS nelle stazioni Arpav n. 94 e 114	Classe di qualità	Arpav		Annuale
Ricorse idriche - consumi				
Consumo idrico annuo per tipologia di utenza (domestica, agricola e altro)	m ³	ASI SpA		Annuale
Suolo e sottosuolo				
SAU consumata per anno	ha	Comune		Annuale
Rapporto tra la superficie trasformata e la superficie trasformabile (trasformabile pari a 27,80 ha)	%	Comune	34	Triennale
Siti contaminati	n	Arpav		Triennale
Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione (misurazione delle aree interessate annualmente da processi di riqualificazione, riconversione e trasformazione rispetto al totale delle superfici edificabili)	n	Comune		Triennale
Estensione delle aree occupate da nuovi insediamenti produttivi (area al confine con Motta di Livenza)	ha	Comune	36 ATO 2	Triennale

Estensione delle aree produttive a ridosso del casello autostradale riconvertite ad altro uso	ha	Comune	37	Triennale
Incidenza della superficie delle aree esondabili rispetto al totale	%	Comune		Triennale
Flora, fauna, biodiversità				
Pressione antropica (vedasi specifiche tecniche nel rapporto ambientale)		Comune		Settennale
Indice di storie villa (vedasi specifiche tecniche nel rapporto ambientale)		Comune		Settennale
Patrimonio culturale, architettonico e archeologico				
Indice di recupero del centro storico (numero di interventi di recupero fabbricati nel centro storico)	n	Comune		Triennale
Indice di recupero del patrimonio paesaggistico e culturale (numero di interventi di recupero fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale nel comune)	n	Comune		Triennale
Popolazione e salute				
Saldo naturale e saldo migratorio	n	Comune		Annuale
Popolazione residente	n	Comune		Annuale
Popolazione straniera residente	n	Comune		Annuale
Popolazione esposta a determinati livelli di campi elettromagnetici (con riferimento ad una ELF soglia di 0,2 microtesla)	%	Arpav		Annuale
Beni materiali				
Rifiuti – Produzione annua di rifiuti urbani	t	Arpav		Annuale
Rifiuti – Raccolta differenziata	%	Arpav		Annuale
Estensione delle piste ciclabili	km	Comune		Triennale
Estensione delle aree verdi per abitante	m ² /abitante	Comune		Triennale
Parcheggi pubblici per abitante	m ² /abitante	Comune		Triennale
Attrezzature scolastiche	m ² /abitante	Comune		Triennale
Attrezzature collettive (sportive, etc)	m ² /abitante	Comune		Triennale
Volume residenziale annuo (Volume annuo di edifici residenziali realizzati al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità insediative)	m ³	Comune	38 39	Triennale
Volume degli edifici costruiti secondo criteri di bioedilizia sul totale del volume costruito	%	Comune	38 62	Triennale

*Come riportato nella parte del Rapporto Ambientale dedicata alla descrizione dello stato dell'ambiente, non vi sono centraline di rilevamento della qualità dell'aria nel Comune di Cessalto. Si prevede di predisporre, nei pressi del casello autostradale di Cessalto, una centralina di monitoraggio per la rilevazione della qualità dell'aria e dei livelli di rumore.

Articolo 70 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.C.P. ADOTTATO

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

Articolo 71 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C. ADOTTATO

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

Articolo 72 – MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

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