



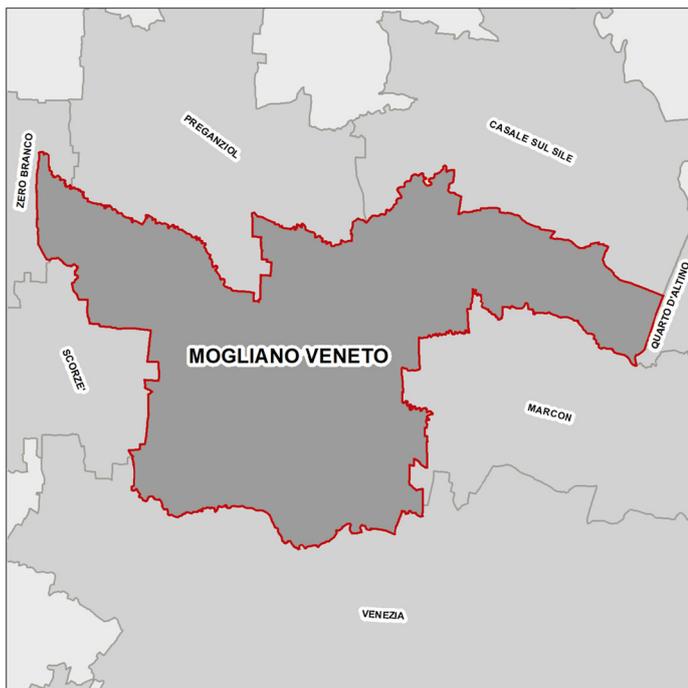
Regione del Veneto
Provincia di Treviso
Comune di Mogliano Veneto

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

R	04	
---	----	--

Norme di Attuazione



Il Sindaco e Assessore Urbanistica
Carola Arena

Progettisti

Arch. Salvina Sist - U.T.
Urb. Roberto Rossetto - Terre srl

Co-Progettazione
Provincia di Treviso

Coordinamento

Arch. Stefano Maria Doardo - Terre srl

Gruppo di Lavoro

Terre srl:

Pian. Michele Napoli
Dott. Marco Urgenti
Pian. Mauro Zanardo
Pian. Riccardo Paro

Ufficio Tecnico:

Geom. Cristina Libralato
Pian. Fabio Baldan
Pian. Gianpaolo Giudici
Pian. Roberto Volpato
Pian. Thomas Girardo

Rapporto Ambientale (V.A.S.)
Terre srl

Studio idraulico
Ingegneria2P&associati

Studio Geologico
Argodue Studio Associato

Studio Agronomico
Dott. for. Michele Martin

Valutazione Incidenza Ambientale
Dott. for. Andrea Rizzi - Terre srl
Dott.ssa Alice Puppini - Terre srl

Adozione:

Approvazione::

Gennaio 2018





PARTE I	4
CONTENUTI STATUTARI.....	5
Art. 1 Principi generali	6
Art. 2 Obiettivi	7
Art. 3 Azioni	8
Art. 4 Sostenibilità	9
PARTE II	13
ELEMENTI ORDINATORI.....	13
CAPO I - VINCOLI.....	14
Art. 5 Vincoli, disposizioni generali.....	14
Art. 6 Vincoli culturali e paesaggistici.....	14
Art. 7 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.....	16
Art. 8 Fasce di Rispetto	18
CAPO II - FRAGILITÀ	22
Art. 9 Compatibilità geologica	22
Art. 10 Aree soggette a dissesto idrogeologico	25
Art. 11 Zone di tutela.....	26
CAPO III - rete ecologica provinciale.....	28
Art. 12 Corridoio ecologico di rilevanza provinciale	28
Art. 13 Aree di connessione naturalistica (buffer zone).....	28
Art. 14 Stepping Stones	29
Art. 15 Varchi infrastrutturali	29
PARTE III	30
CONTENUTI STRATEGICI	30
CAPO I - INVARIANTI.....	31
Art. 16 Invarianti di natura paesaggistica	31
Art. 17 Invarianti di natura ambientale	40
CAPO II - TRASFORMABILITA'	42
Art. 18 Ambiti di urbanizzazione consolidata	42
Art. 19 Infrastrutture verdi	52
Art. 20 parco di mogliano	53
Art. 21 Progetti di rilievo Metropolitano	54
Art. 22 sistema della mobilità' lenta	55
Art. 23 connessioni viarie	55
Art. 24 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	56
Art. 25 Aree a rischio d'incidenti rilevanti	58
CAPO III - VALORI E TUTELE	59
Art. 26 Valori e tutele culturali	59
Art. 27 Valori e tutele ambientali	59
CAPO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	60
Art. 28 Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	60
Art. 29 Dimensionamento delle aree per servizi	65
Art. 30 Disciplina delle ATO	66
PARTE IV	68
VALUTAZIONE E GESTIONE	68
Art. 31 Disposizioni di salvaguardia	69
Art. 32 Prescrizioni relative alla procedura VAS	69
Art. 33 Misure di mitigazione e compensazione	69
Art. 34 Modalità di monitoraggio delle previsioni del PAT.....	69
Art. 35 Disposizioni per il Piano degli interventi.....	69
Art. 36 COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI interventi	71
Art. 37 Strumenti di attuazione del Piano	72
Art. 38 Elaborati.....	80



Prologo

Di fronte agli evidenti effetti dell’impoverimento ecologico e dei cambiamenti climatici l’Unione Europea ha assunto come principali strategie: la costruzione di una rete ecologica Europea, il contenimento del consumo di suolo (fissando l’obiettivo di impermeabilizzazione zero al 2050), la rigenerazione del rapporto tra antropizzazione e ambiente in termini di equilibrio e reciprocità sulla base di una maggiore consapevolezza del valore del suolo come erogatore di servizi ecosistemici e spazio di sedimentazione dei valori paesaggistici.

All’interno di tale visione si inquadra l’emanazione da parte della Regione Veneto della LR 11/2017 sul contenimento del consumo di suolo i cui contenuti confermano quanto sopra, ovvero che la materia è solo in parte riconducibile al tema del “governo del territorio”. In realtà essa interessa diversi aspetti aventi tutti come obiettivo e principio fondativo la tutela dell’ambiente in senso lato e del suolo nell’accezione di risorsa naturale a garanzia dell’equilibrio ecologico nel suo complesso.

La 14/17 oltre a esprimere l’esigenza della tutela del suolo naturale esistente, prevede già nel suo primo articolo anche la rinaturalizzazione la riqualificazione e la rigenerazione di ambiti e territoriali urbanizzati introducendo un criterio di necessaria indipendenza tra aree urbane e spazi aperti. Urbanistica, ambiente e paesaggio sono dalla legge rimodulate attorno a quello che potremmo definire lo *statuto giuridico del suolo* quale risultato dell’integrazione di diverse discipline, linguaggi e materie la cui riconduzione a unità è determinata proprio dalla ricordata nozione di “*suolo-bene comune*”.

Proprio per questa assonanza tra lo scenario prefigurato dalla legge e la nuova visione del territorio Moglianese, il PAT assume e declina in termini grafici e normativi i principi, definizioni e contenuti della LR 14/17. Non una revisione contenutistica ma una riorganizzazione dell’impianto grafico e normativo sulla base di una evoluzione della definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e della sua articolazione interna. Una definizione che, pur mantenendo gli elementi strutturali evolve quella enunciata dalla LR 11/2004 riconoscendo l’insediamento esistente, la città pubblica esistente e programmata, le infrastrutture per la mobilità e di nuclei insediativi in zona agricola come limite e scenario della forma dell’insediamento urbano.

Questo comporta un’organizzazione dell’apparato normativo del PAT con una struttura articolata in due grandi ambiti tematici uno riferito al “consolidato” e una allo *spazio aperto*. L’integrazione tra questi due sistemi è declinata nel PAT attraverso l’infrastruttura verde ovvero l’applicazione di buone pratiche che garantiscano la continuità della rete eco sistemica ed il controllo sui processi di impermeabilizzazione del suolo.

Il presente apparato normativo che accompagna e definisce anche la parte grafica, traduce fedelmente gli indirizzi generali della Legge Regionale 14/2017 assumendone definizioni e linguaggio ma conservando l’articolazione normativa prevista dalla LR 11/04. In questo modo è agevolata una lettura comparata dei due provvedimenti normativi evidenziando come non vengano traditi i concetti fondamentali e generali che stanno alla base dell’accordo di copianificazione con la Provincia di Treviso.

La tabella seguente evidenzia le corrispondenze tra le definizioni della LR 11/04 e quelle della LR14/2017 utilizzate dal PAT:



PAT allineato LR 14/17		PAT atti di indirizzo
<p><i>Definizione Consolidato</i></p> <p>“l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola”.</p> <p>Con l’esclusione delle aree di urbanizzazione consolidata relative alla viabilità esistente ove si applica la specifica disciplina di cui al precedente art.8.1, gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono quindi i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme ed in particolare nel rispetto della disciplina definita per diverse “Tipologie di consolidato” di cui ai commi seguenti.</p>		<p><i>Definizione Consolidato</i></p> <p>ambiti in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto delle norme di attuazione del PAT</p>
a	Aree di completamento da PRG*	Linee preferenziali di sviluppo insediativo da PRG
b	Aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive esistenti e di progetto*	Aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive esistenti e di progetto
c	Pertinenze scoperte da tutelare*	Pertinenze scoperte da tutelare
d	Attività produttive in zona impropria*	Pertinenze scoperte da tutelare
e	Opere incongrue ed elementi di degrado**	Opere incongrue ed elementi di degrado
f	Ambiti urbani degradati*	Ambiti di Miglioramento della qualità Urbana e territoriale
g	Ambiti Urbani di rigenerazione*	Aree di riqualificazione e riconversione
h	Nuclei insediativi in ambito rurale*	Aree di edificazione Diffusa
i	Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi*	Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi
l	Infrastrutture viarie esistenti *	Viabilità Principale esistente
<p>Note</p>		
*	Tutti gli ambiti di cui sopra (a, b, c, d, e, f, g, h, i, l,) sono compresi all’interno del consolidato	Tar tutti gli ambiti di cui sopra non sono compresi all’interno del consolidato: le aree di edificazione diffusa(h), servizi pubblici di progetto, e Viabilità principale esistente (l)
**	Rientrano nel consolidato soltanto le opere incongrue ed elementi di degrado (lettera e) che nel PRG vigente hanno una destinazione di Zona diversa dalla zona agricola	



PARTE I

CONTENUTI STATUTARI



ART. 1 PRINCIPI GENERALI

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

Il presente piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.

Il piano degli interventi (PI) è invece lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Principi ed obiettivi definiti dal PAT di cui agli art.1 e 2 hanno il valore di indirizzi strategici e si articolano attraverso le azioni (di cui all'art.3).

Le rappresentazioni grafiche riportati negli elaborati di PAT hanno valore descrittivo e non conformativo le azioni.

IL processo valutativo di cui agli art.36-37-38 deve essere assunto come un percorso continuo: obiettivi/azioni/monitoraggio/verifica di coerenza/ricalibratura azioni.

Il P.A.T. promuove:

- **un territorio resiliente** quale sistema complesso in grado di reagire ai fenomeni perturbativi attivando strategie di risposta e adattamento funzionali al ripristino dei meccanismi di funzionamento urbano, ambientale e sociale. L'attribuzione di un ruolo strategico alla tutela del suolo e degli ecosistemi che lo caratterizzano è assunta come principale politica per contenere e resistere agli effetti dei mutamenti climatici.
- **un'antropizzazione sostenibile** mirata al contenimento del consumo di suolo recependo contenuti e disciplina di cui alla LR 14/2017. Viene favorito l'utilizzo responsabile delle risorse, ridotte le emissioni e l'inquinamento, incentivato il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili, la rigenerazione dell'ecosistema urbano con il recupero delle aree degradate, ripristinata la continuità e multifunzionalità del sistema del verde urbano,
- **una pianificazione partecipata**, fondata su prospettive e scenari chiari e obiettivi misurabili, tali da poter essere collettivamente condivisi ed in grado di attivare strategie di coinvolgimento della comunità locale ristabilendo il rapporto tra comunità/ambiente/paesaggio in termini di reciprocità e consapevolezza.

Il P.A.T. assume i temi dell'**identità, naturalità, equità, qualità, lentezza**, come caposaldi delle politiche di piano:

- a) **Identità**: assumere il paesaggio quale espressione dell'**identità** locale, promuovendone leggibilità e riconoscibilità, recependone le relazioni, introiettandone caratteri ed aspetti strutturali, assicurando la tutela delle emergenze monumentali, storico testimoniali, ambientali assieme ai loro contesti quali presidi ed icone della memoria collettiva;
- b) **Naturalità**: guardare all'ambiente come risorsa e riconoscere gli ecosistemi e più in generale il suolo nelle sue varie caratterizzazioni quale ecosistema complesso in grado di fornire alla comunità un ampio spettro di servizi e benefici. Tali servizi sono assunti come valore irrinunciabile, strumento per promuovere la **biodiversità** nonché parametro per valutare la sostenibilità di piani, programmi, interventi;
- c) **Equità**: perseguire l'equità sociale degli interventi, anche mediante la perequazione, il credito edilizio e la compensazione, con l'obiettivo di garantire: una tendenziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di piano,



l'utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica per acquisire al patrimonio pubblico le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire maggiori servizi, qualità architettonica, risparmio energetico e altre esternalità positive;

- d) **Qualità:** assumere la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della **qualità** urbana, architettonica, ambientale, dell'insediamento. Una rigenerazione finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo. Una occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impoverimento estetico, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse, rigenerazione ambientale
- e) **Lentezza:** assumere la lentezza in termini di ciclabilità e pedonalità come strumento di rigenerazione e di conoscenza, obiettivo di qualità territoriale, politica mirata all'integrazione sociale, culturale e funzionale, attraverso la creazione di spazi ed opportunità di incontro, socializzazione, ricreazione, esperienza.

ART. 2 OBIETTIVI

Per Obiettivi si intendono le finalità generali del P.A.T. e le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio:

- a) **Assumere un ruolo metropolitano:** ospitare polarità di rango metropolitano in grado di dialogare con la dimensione locale in termini di reciprocità. La collocazione di Mogliano Veneto nel contesto delle relazioni metropolitane del Veneto consente di articolare gli scenari della visione programmatica in diverse scale di intervento: da quella locale fin oltre quella regionale;
- f) **Ricostruire la trama identitaria:** l'individuazione e messa a valore delle componenti strutturali del paesaggio per una sua reinterpretazione come rete e sistema di relazioni storiche, percettive, funzionali e simboliche. Il paesaggio come trama delle identità, elemento di caratterizzazione locale, fattore di attrattività, carta da giocare sul tavolo della competitività territoriale di scala metropolitana;
- g) **Rinforzare le Polarità Urbane;** Il centro storico come cuore del sistema urbano centrale che si ridimensiona e si riorganizza in modo organico ed unitario attraverso la definizione della sua forma, la rigenerazione dei suoi margini, la creazione di nuove polarità, il rafforzamento funzionale e figurativo della scena urbana;
- h) **Dare spazio alla mobilità lenta:** Il sistema della mobilità viaria articolato con un progressivo alleggerimento della tipologia di traffico e velocità dall'esterno al centro urbano ove la priorità è assegnata alla mobilità ciclabile e pedonale;
- i) **Dare forma e sostanza alle Infrastrutture verdi:** Integrare nella pianificazione e nelle politiche di sviluppo le *infrastrutture verdi*, significa assumere il tema della resilienza e della valorizzazione del sistema ambientale come elemento innovatore della visione strategica del futuro assetto territoriale.



ART. 3 AZIONI

Le azioni funzionali al raggiungimento degli *Obiettivi* del PAT sono definite nel rispetto dei *Principi* Generali di cui al precedente Art.1 ed articolate all'interno delle presenti norme nel seguente modo:

- **PARTE II - ELEMENTI ORDINATORI:** sono i limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità/fragilità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico. Quest'ultime recepite dalla pianificazione di settore e/o dagli studi di dettaglio a corredo del PAT (Relazione Geologica, Valutazione di Compatibilità Idraulica, Rapporto Ambientale).
- Gli elementi ordinatori del PAT sono:
- **VINCOLI:** di tipo culturale e paesaggistico, derivanti dalla pianificazione superiore, fasce di rispetto della viabilità, ferrovia, idrografia, metanodotti, elettrodotti, depuratori, cimiteri. I Vincoli sono riportati a titolo ricognitivo nella Tavola 1 "*Vincoli e pianificazione sovraordinata*".
- **RETE ECOLOGICA:** componenti della rete ecologica provinciale così come individuati dal PTCP
- **FRAGILITÀ,** aree ove sono presenti criticità/instabilità di tipo geologico, idrogeologico, sismico o ricomprese all'interno delle tutele di cui all'art.41 della LR 11/2004. Fragilità e tutele sono riportate nella Tav.3 "*Fragilità*".

PARTE III - CONTENUTI STRATEGICI: sono le azioni di piano mirate alla tutela e valorizzazione delle componenti strutturali del territorio in termini ambientali e paesaggistici e funzionali ad uno sviluppo coerente con i principi e obiettivi del PAT. I contenuti strategici sono espressi da:

- **INVARIANTI,** componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che rivestono un ruolo strutturale ai fini della tutela e valorizzazione: dell'identità locale (invarianti paesaggistiche), della connettività ecologica e biodiversità (Invarianti ambientali) dei valori storico culturali (invarianti storico-monumentali). Le invarianti sono indicate nella Tav.2 "*Invarianti*".
- **TRASFORMABILITÀ,** previsioni relative allo sviluppo del sistema insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale. Ambiti da conservare, riqualificare, ristrutturare, trasformare, parti di territorio da coinvolgere nella costruzione della rete ecologica per l'implementazione dei servizi ecosistemici, valori naturalistici ed ambientali da conservare e valorizzare. Le azioni relative alla trasformabilità sono indicate nella Tav.4 "*Trasformabilità*".

PARTE IV – VALUTAZIONE E GESTIONE: sono gli strumenti e le disposizioni per la valutazione ambientale, il "governo" del PAT ed il passaggio alla fase operativa del PI:

- **VAS,** disposizioni relative alla valutazione ambientale strategica: ambito di applicazione, verifica di assoggettabilità, misure di mitigazione e compensazione, disciplina del monitoraggio. Gli elaborati di riferimento sono il Rapporto Ambientale e la Valutazione di Incidenza Ambientale.
- **GESTIONE DEL PIANO** misure di salvaguardia, disposizioni generali per il Piano degli Interventi in tema di tutela ed edificabilità delle aree agricole, compatibilità ambientale degli interventi, inquinamento luminoso e risparmio energetico, gli strumenti per l'attuazione (la perequazione, il credito, accordi, compensazione).

All'interno di ogni articolo le azioni sono poi declinate e disciplinate in termini di *Prescrizioni e indirizzi per il PI*.



ART. 4 SOSTENIBILITÀ

Il PAT:

- assume il principio della **sostenibilità ambientale, ecosistemica e sociale** come requisito sostanziale delle trasformazioni, parametro di riferimento per valutare l'ammissibilità degli interventi, per graduare l'assegnazione delle carature, per consentire l'accesso a forme di incentivazione e premialità;
- introduce il tema della *resilienza* espressa in termini di *sostenibilità ecosistemica* come ulteriore obiettivo e parametro di ammissibilità per indirizzare soggetti pubblici e privati verso strategie urbane fondate sulla rigenerazione e l'adozione di buone pratiche di mitigazione e compensazione ecologica;
- definisce politiche, indirizzi, regole, indici e parametri che il PI dovrà assumere come riferimento per assicurare contemporaneamente *sostenibilità ambientale, ecosistemica, paesaggistica e sociale*, ovvero la riduzione degli impatti sull'ambiente e la resistenza ed adattabilità del sistema insediativo agli effetti dovuti ai cambiamenti climatici.

4.1. Sostenibilità ambientale delle costruzioni

Le norme di cui al presente comma sono mirate ad assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi attraverso la disciplina degli aspetti qualitativi e prestazionali degli edifici: *efficienza energetica, emissioni, risparmio, riciclo, reversibilità e comfort abitativo*.

Si definiscono "**interventi ad alta sostenibilità ambientale**" gli interventi edilizi che, fatti in ogni caso salvi gli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme e gli standard minimi di legge, raggiungono alti livelli prestazionali che il PI provvederà a specificare e fissare definendo le relative modalità di certificazione. Per fare questo, il PI assumerà come riferimento metodologie indici e parametri contenuti nella normativa vigente di settore o altri protocolli per l'edilizia sostenibile riconosciuti dagli enti certificatori.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI attraverso il "**prontuario per la qualità architettonica**" definirà le regole per la realizzazione di interventi ad alta sostenibilità ambientale nonché i parametri e criteri di incentivazione da assegnare in proporzione al livello qualitativo e prestazionale raggiunto dagli interventi e formalmente certificato con idonee procedure.

I requisiti di sostenibilità che il PI assume e che potrà ulteriormente integrare e dettagliare sono i seguenti:

- Efficienza energetica;
- Comfort abitativo;
- Risparmio idrico;
- Utilizzo di materiali bioecologici;
- Utilizzo del solare termico;
- Utilizzo di pannelli fotovoltaici;
- Recupero delle acque meteoriche;
- Reversibilità degli interventi;
- Demolizione e ricostruzione dell'edificio all'esterno delle aree di vincolo o dissesto idrogeologico;
- Riqualficazione delle fasce di rispetto fluviale.



4.2. Sostenibilità Ecosistemica

Le norme di cui al presente comma sono mirate alla definizione di metodologia, indici e parametri atti ad assicurare la *sostenibilità ecosistemica* degli interventi di trasformazione, rigenerazione o miglioramento urbano. Sono assunti come obiettivi di qualità ecosistemica: il contenimento del consumo di suolo, la compensazione ecologica con il ripristino delle condizioni di naturalità o semi naturalità dei suoli, l'incremento della biodiversità in ambiente urbano, la riduzione dei consumi idrici, la regolazione delle acque, l'invarianza e potenziamento idraulico, l'integrazione e promozione sociale, culturale e funzionale.

Il PAT introduce la disciplina dei Servizi ecosistemici al fine di attribuire un valore qualitativo e prestazionale ai suoli con il quale si dovrà rapportare il P.I.

I Servizi Ecosistemici (SE), sono i benefici materiali e immateriali forniti "spontaneamente" alla collettività dal suolo e dagli ecosistemi che lo caratterizzano e designano le esternalità positive che si possono trarre dalla tutela o riattivazione dei processi "naturali". Hanno un valore pubblico stimabile economicamente poiché forniscono agli abitanti di un territorio, servizi insostituibili, per erogare i quali diversamente si dovrebbe ricorrere ad un massiccio impiego di energia e risorse.

Il PAT:

- Integra e disciplina unitariamente il tema della *sostenibilità ambientale* con quello della *resilienza territoriale* ponendo il tema della **funzionalità ecosistemica** dei suoli, al centro delle azioni di Piano. Sono assunti come riferimento i seguenti servizi : SERVIZI DI FORNITURA, SERVIZI DI REGOLAZIONE, SERVIZI DI TIPO CULTURALE;
- utilizza il principio e la metodologia dei **servizi ecosistemici** come strumento atto ad esprimere e perseguire il mantenimento e miglioramento della funzionalità ambientale, ed assume il valore di tali servizi come parametro di riferimento per la valutazione della sostenibilità degli interventi;
- fornisce gli indirizzi per dare adeguato riconoscimento, sotto il profilo del loro valore sociale ed economico, ai servizi svolti dagli ecosistemi a beneficio dell'uomo. In questo modo l'erogazione dei *servizi ecosistemici* quantificata e stimata (Pagamento *dei servizi ecosistemici*) permetterà di collegare la perequazione e le premialità anche al perseguimento del bilancio ecosistemico e al progetto ambientale del PAT;
- elabora sulla base della metodologia descritta nell'allegato R04.3 "QUADERNO DEI SERVIZI ECOSISTEMICI" la **quantificazione e mappatura dei servizi ecosistemici** per l'intero territorio comunale con riferimento allo stato attuale ed allo scenario di PAT;
- definisce ad **alta sostenibilità ecosistemica** gli interventi di trasformazione o rigenerazione che, fatti in ogni caso salvi gli standard minimi di legge, consentono il miglioramento quantitativo, prestazionale e funzionale della capacità ecosistemica dei suoli ovvero assicurano il mantenimento o raggiungimento degli *ecovalori* definiti dal PAT e che potranno essere precisati ed aggiornati dal PI;
- individua e disciplina l'**infrastruttura verde** del territorio di Mogliano, di cui al successivo ART 17, quale strumento prioritario per la rigenerazione urbana e territoriale e per facilitare una corretta territorializzazione delle risorse ed una programmazione mirata ed efficace delle politiche di sviluppo.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI:

- assume la quantificazione e la mappatura ecosistemica riferita allo scenario di PAT come parametro di riferimento per la verifica di ammissibilità delle varianti al PI e degli interventi attuativi. Ovvero verificando che gli interventi non comportino una riduzione del *valore ecosistemico* complessivo delle aree
- aggiorna e dettaglia la Banca dati del quadro conoscitivo relativa all'uso del suolo, estendendola ai livelli mancanti alla scala strategica ed attribuendo loro il corrispettivo valore ecosistemico;



- precisa ed aggiorna il perimetro delle *infrastrutture verdi* di cui al seguente ART 17 sulla base delle risultanze emerse dalla nuova mappatura dei servizi ecosistemici riferita allo SCENARIO 2 – STRATEGICO;
- detta regole e indirizzi per la realizzazione degli interventi di rigenerazione dell'esistente o nuova edificazione secondo criteri ecocompatibili ovvero in grado di mantenere o incrementare il valore ecosistemico. Criteri e regole contenute in un "**manuale di buone pratiche**" da intendersi come approfondimento dei sussidi operativi del PALAV attualmente vigenti ed integrazione/approfondimento del "*prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale*" di cui all'art 17 comma 5 lettera d) della LR 11/2004. Il *Manuale di buone pratiche* da redigersi in occasione della prima variante al PI è un repertorio di indirizzi costruttivi, requisiti prestazionali, soluzioni tecniche, materiali ed esempi per la realizzazione di interventi di trasformazione o rigenerazione in grado di indirizzare i privati o l'amministrazione verso soluzioni progettuali che assicurino la massima qualità degli interventi in termini di SOSTENIBILITÀ ECOSISTEMICA. Il manuale è composto da schede operative (una per ogni buona pratica) organizzate indicativamente secondo le seguenti sei aree tematiche: *Rigenerazione degli edifici, materiali minerali e vegetali, acqua, sistema del verde, regimazione delle acque, fruibilità degli spazi pubblici, percorsi e itinerari, Siepi filari e fasce tampone in area agricola, etc....*
- Stabilisce i criteri per la valutazione in termini economici dei servizi ecosistemici (Pagamento dei servizi ecosistemici) forniti dalle diverse aree, in modo tale che tale valore possa rientrare tra le modalità di determinazione del beneficio pubblico correlato alla perequazione o alla base degli accordi di pianificazione.

4.3. Sostenibilità sociale

Le norme di cui al presente comma sono mirate alla definizione di misure, requisiti e parametri in grado di assicurare, per quanto di competenza, la sostenibilità sociale degli interventi. Promuovere ed incentivare azioni in grado di rinforzare i legami sociali, ed il senso di appartenenza garantendo contestualmente condizioni di benessere equamente distribuite. Si definiscono "**interventi ad alta sostenibilità sociale**" gli interventi che, fatti in ogni caso salvi gli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme e gli standard minimi di legge, raggiungono alti livelli prestazionali che il PI provvederà a indicare definendo le relative modalità di valutazione e stima. Una valutazione che dovrà essere fatta assumendo come riferimento la capacità di aumentare il senso di appartenenza e di comunità ponendo al centro il tema dell'identità, creando luoghi di incontro e socializzazione ed aumentando l'attrattività di quelli esistenti.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI definisce i requisiti e le regole per la realizzazione e definizione degli *interventi ad alta sostenibilità sociale* sulla base dei seguenti parametri:

- Creazione o miglioramento dei luoghi di aggregazione ed integrazione sociale in termini di attrattività, multifunzionalità, confort;
- qualificazione e valorizzazione della scena urbana quale strumento di integrazione sociale e promozione dell'economia locale, assumendo come riferimento i contenuti e direttive dei Masterplan di cui all'allegato R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO - MASTERPLAN
- estensione e qualificazione della rete della città pubblica sia in termini di servizi che di relazioni funzionali puntando sulla mobilità lenta come strumento di relazione ed integrazione sociale,
- ricalibratura delle quantità volumetriche al fine di promuovere politiche per il recupero degli alloggi esistenti non utilizzati





PARTE II

ELEMENTI ORDINATORI



CAPO I - VINCOLI

ART. 5 VINCOLI, DISPOSIZIONI GENERALI

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale hanno valore ricognitivo e non conformativo.

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.

I nuovi vincoli entrano nella banca dati e quindi sono da ritenersi automaticamente assunti nel PAT.

ART. 6 VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Il PAT individua i vincoli culturali e paesaggistici operanti all'interno del territorio comunale. L'esatta individuazione è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI recepisce, aggiorna e completa il quadro dei vincoli culturali paesaggistici di cui al presente articolo.

VINCOLI

Vanno rispettate disposizioni di cui alle parti seconda e terza, titolo I del D.lgs. n. 42/2004.

6.1. Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004

Il PAT individua gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004:

VINCOLI

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

6.2. Aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del d.lgs. n. 42/2004

IL PAT individua le aree comprese nella «Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Strada del Terraglio sita nel territorio del Comune di Treviso, Preganziol, Casier e Mogliano Veneto» DM 24 gennaio 1967 – GU n. 63 del 11 marzo 1967.

VINCOLI

Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo, nonché quelle di cui alla parte terza, titolo I del D.lgs. n. 42/2004, art. 136.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI integra la disciplina della tutela con riferimento ai contenuti grafici e descrittivi riportati nell'allegato R03.1 MASTERPALN – SCHEDA D -TERRAGLIO SLOW



6.3. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. n. 42/2004

- a) **Corsi d'acqua:** Il PAT recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, primo c., lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186 e il corrispondente elenco degli idronimi: *Fiume Dese, Ramo del Fiume Zero, Scolo Pianton, Fossa Storta, Fiume Zero, Scolo o Rio Zermanson o Carmanson, Scolo Serva.*

La ricognizione degli ambiti tutelati è indicata in tavola 1 secondo quanto previsto dalla Legge 431/85

DIRETTIVE PER IL PI

In sede di P.I. il Comune precisa e aggiorna le aree sottoposte a tutela paesaggistica

VINCOLI

Gli ambiti ripotati nella tavola 1 sono ricognitivi in quanto l'origine del vincolo è l'unghia esterna dell'argine principale o in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale, che dovrà essere rilevata puntualmente per ogni singolo intervento.

- b) **Territori coperti da foreste e da boschi:** Il PAT recepisce i territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, primo c., lettera g).

DIRETTIVE PER IL PI

In sede di P.I. dovrà essere verificata la consistenza delle aree boscate individuate dal PAT o la sussistenza di ulteriori aree boscate in base alla definizione di cui all'art.2 c. 6 del D.lgs. .227/2001

PRESCRIZIONI

Si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza - Titolo I, Capo IV - del D.lgs. n. 42/2004.



ART. 7 VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore ed il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

7.1. Recepimento delle tutele del P.A.L.A.V.

Il PAT recepisce le componenti del Sistema Ambientale della terraferma e del Sistema dei Beni culturali riportate nel PALAV così come individuate e disciplinate nella Variante Parziale al P.R.G. n. 30 di adeguamento al P.A.L.A.V. approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3321 del 24.10.2006.

Componente	Rif. Nta PALAV	Rif Nta PRG
<i>Cave senili</i>	art. 20	art.35 ter
<i>Aree di interesse paesistico ambientale</i>	art. 21	art.33 bis
<i>coni visuali</i>	art. 30	Art.35 c.7
<i>Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale:</i>	art. 32	
<i>Parchi e giardini storici di non comune bellezza</i>	art.32	Art.36
Percorsi di valore storico monumentale	art.33	art.11 ter

7.2. Aree a rischio idrogeologico con riferimento al PTCP 2010

Aree classificate a rischio idraulico e idrogeologico ai sensi degli art. 57-60 del PTCP 2010:

- **P0** - pericolo di allagamento;
- **P1** - pericolo moderato.

Si applicano le disposizioni di cui agli art. 57-60 del PTCP 2010. Il PAT dispone inoltre il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui al successivo Art.10, quelle contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* e nei pareri espressi dagli enti competenti nell'ambito della procedura del PAT.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI ridefinisce gli ambiti di tutela in scala adeguata ed a seguito dell'aggiornamento degli studi e degli interventi di miglioria eseguiti

7.3. Aree a Pericolosità idraulica in riferimento al PAI

Il PAT recepisce le seguenti aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI del Bacino scolante nella laguna di Venezia adottato con Dgr n.401 del 31/03/2015 (adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino scolante nella laguna di Venezia – allegato B) e pertanto soggette in particolare, alle disposizioni delle relative norme di attuazione.

- **P1** - pericolosità moderata
- **P2** – Pericolosità media
- **Aree allagate** eventi alluvionali del 26 settembre 2007



7.4. Vincolo di destinazione forestale

Il PAT recepisce gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52: *Area boscata Cave Senili di Marocco, Area Boscata a ridosso della Ferrovia la località Marocco.*

PRESCRIZIONI

Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale.

7.5. Classificazione sismica

Il comune di Mogliano Veneto è classificato in zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr 1572/2013.



ART. 8 FASCE DI RISPETTO

La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.

Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PAT e del PI, senza che ciò determini variante al PAT.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto, nel caso l'area sia a destinazione trasformabile, nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso di zona agricola.

La rappresentazione grafica di cui alla Tav.1 è solo ricognitiva in quanto l'origine del vincolo è data dal limite di proprietà dell'ente competente e la fascia di tutela è definita puntualmente dalla tipologia stradale relativa.

DIRETTIVE PER IL PI

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

8.1. Fasce di rispetto stradali

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.

DIRETTIVE PER IL PI

Il P.I. completa e ridefinisce puntualmente l'individuazione della viabilità e delle relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

VINCOLI

Si applicano le disposizioni specifiche del D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. Non sono consentite nuove edificazioni. Nel rispetto delle disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 c. 1 lettera c), all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, c. 1 lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/01. La ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione è consentita purché l'edificio nel rispetto delle distanze venga spostato fuori dalla fascia di vincolo nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e della medesima proprietà, nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

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

A norma dell'art. 37 della L.R. 11/04, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma di credito edilizio su



altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione precedente, dell'area oggetto di vincolo.

8.2. Fasce di rispetto ferroviarie

VINCOLI

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

8.3. Fasce di rispetto cimiteriali

VINCOLI

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934 come modificato dalla L. n.166/2002.

8.4. Fasce di rispetto dalla discarica

VINCOLI

Il PAT individua la fascia di rispetto di m. 100 dalla discarica di rifiuti solidi urbani di Via Croce. L'area è soggetta a riqualificazione ambientale e paesaggistica mediante riforestazione compatibilmente con il progetto di recupero finale dell'area approvato in sede di autorizzazione dell'impianto di discarica. La fascia di rispetto è inedificabile; sono ammessi tutti gli altri interventi consentiti in zona agricola.

8.5. Fasce di rispetto dai depuratori

VINCOLI

Il PAT individua la fascia di rispetto dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

8.6. Fasce di rispetto degli elettrodotti

Il PAT individua i tracciati e le distanze di prima approssimazione (DPA) delle linee di alta tensione che attraversano il territorio comunale determinate da TERNA S.p.a. secondo le modalità di calcolo definite dal Decreto Ministeriale 29 maggio 2008 pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 e s.m.i.

VINCOLI

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

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



8.7. Fasce di rispetto dai metanodotti

Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, a partire dall'asse, variabile dagli 8 mt. ai 16 mt. da entrambi i lati in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici.

VINCOLI

All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

8.8. Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica

Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e del D. Lgs. 152/06, costituiti oltre che dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici:

- *Fiume Dese;*
- *Ramo del Fiume Zero;*
- *Scolo Pianton;*
- *Fossa Storta;*
- *Fiume Zero;*
- *Scolo o Rio Zermanson o Carmanson;*
- *Scolo Serva*
- *Allacciante Peseggiana, Peseggiana nuova inalveazione e Scolo Pianton;*
- *Collegamento Bimbari-Zeretto, Zero-Fossa Storta;*
- *Collettore Acque Alte Carmanson, Acque Basse Carmason, Bimbari, Buratti, C.U.A.I., Marocchesa, Mazzocco, Sile-Zero, Vecchio Carmason;*
- *Deviatore Fiume Dese;*
- *Fossi Passante P47, P49, P50 e P54;*
- *Ramo nord Zeretto;*
- *Scolo Malombra, Peseggiana, Peseggiana nuova inalveazione, Piovega di Campocroce, Rio Bianchi, Rio di Zerman, Roette, Rusteghin, Servetta e Zeretto.*

VINCOLI

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 che stabiliscono una fascia di rispetto di **ml. 10** dal piede degli argini per i corsi d'acqua arginati e dal ciglio per i corsi d'acqua non arginati. Tutti gli interventi all'interno di tale fascia di rispetto dovranno essere valutati e autorizzati dall'ente gestore. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4, misurati come sopra. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT.

Per il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli edifici storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di **ml. 4** di cui all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, sono ammessi la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume con mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola. È consentita la realizzazione d'itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

Ove è possibile in relazione ai requisiti di sicurezza ed incolumità pubblica è consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde, fatta salva la preventiva acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni degli enti competenti.



8.9. Zone di vincolo aeroportuale

Ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e del Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV del 06.12.2011 dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile – ENAC - il Comune di Mogliano Veneto è interessato dalle zone di vincolo dell'aeroporto di Treviso e di Venezia. All'interno di queste zone sono previste le limitazioni degli ostacoli così come indicate dal Regolamento ENAC per la Costruzione e l'esercizio degli Aeroporti. Tipologia, attività o costruzione da sottoporre a limitazione sono riportati nelle rispettive documentazione sottoindicata e s.m.i. :

- a) *Aeroporto "A. Canova" di Treviso*: mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 codice della navigazione) – in ottemperanza a quanto richiesto dalla nota ENAC prot.0034982/AOC/DIRIGEN del 31/05/2007.

La redazione delle mappe di vincolo è stata suddivisa da ENAC in due successive fasi strettamente interconnesse tra loro. Gli elaborati della prima fase sono stati approvati da ENAC con Prot-N 52021/PROT del 19/05/2014.

- b) *Aeroporto "Marco Polo" di Venezia*: mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 codice della navigazione) - decreto di approvazione definitiva n° 006/cia del 19/10/2012

8.10. Allevamenti zootecnici intensivi

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m.i.

Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

8.11. Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico

Il PAT individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico.

DIRETTIVE PER IL PI

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

- gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e di trasmissione dati in radiofrequenza (WiMax), ai sensi del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale, individuando gli ambiti di sviluppo, secondo i principi di minimizzazione e di qualità;
- I siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi urbani, ecc.), sui quali l'installazione d'impianti di telecomunicazione può comportare ricadute negative contrarie al principio di precauzione e minimizzazione;
- I siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile.



CAPO II – FRAGILITÀ

ART. 9 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

La carta delle fragilità evidenzia la idoneità del territorio all'urbanizzazione tramite la classificazione di 3 gradi diversi ed individua, traendo spunto dalle cartografie di analisi, *zone idonee, zone idonee a condizione ed infine zone non idonee*. I terreni definiti come idonei a condizione sono stati ulteriormente suddivisi in base alle condizionalità preminenti ed alle tipologie di indagini e/o opere necessarie per risolvere la condizione specifica.

Nella cartografia vengono inoltre indicate le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionare l'urbanizzazione del territorio.

In ambito di realizzazione del PI, oltre alle specifiche indicazioni riportate di seguito, potranno essere ridefiniti e ripерimetrati i limiti delle diverse aree sottoposte a condizione sia per l'acquisizione di informazioni più recenti sia per l'elaborazione di documenti e studi a scala locale per le singole aree di trasformazione.

9.1. Terreni idonei a condizione

In questa categoria sono state inserite tutte le aree nelle quali gli elementi geologici ed idrogeologici nel loro complesso hanno determinato una riduzione delle possibilità edificatorie.

Si tratta di una tipologia di terreni ove la idoneità potrà essere raggiunta a seguito di indagini di approfondimento, attività od opere diversificate per le singole aree e che raggiungano lo scopo di risolvere la condizione di limitazione alla trasformazione.

A seguito dell'analisi della situazione geologica ed idrogeologica sono state individuate 4 classi diversificate nell'ambito dei terreni soggetti a condizione:

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a) – Condizione generale*
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b) – Escavazione ripristinata mediante riporto*
3. *Terreni idonei a condizione di tipo c) – Aree a deflusso difficoltoso*
4. *Terreni idonei a condizione di tipo d) – Aree soggette a inondazioni periodiche*
5. *Terreni idonei a condizione di tipo e) – Aree a sovrapposizione terreni c) e d)*

Terreni idonei a condizione tipo a) (condizione generale)

Terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione a causa della presenza di terreni con modeste caratteristiche geotecniche o di superficie freatica in prossimità del piano campagna. Nell'ambito dei singoli P.I. in queste zone dovranno essere effettuate indagini di tipo geologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe.

In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi alla presenza di paleovalvei ed alle relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, mentre nelle zone interessate da dossi fluviali a frazione sabbiosa prevalente dovrà essere stimato caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l'esecuzione di prove



fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

La relazione geologica dovrà inoltre verificare la compatibilità degli eventuali cedimenti differenziali stimati con le tipologie costruttive previste in conseguenza ai sovraccarichi ipotizzati sui terreni a granulometria fine e, in taluni casi, poco consolidati e prevedere le opere fondazionali più opportune in base alle condizioni geologiche, idrogeologiche e geotecniche riscontrate localmente.

Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno.

In riferimento alla soggiacenza della falda la trasformabilità è condizionata alla preventiva progettazione di sistemi e/o interventi relativi ai singoli edifici che considerino la presenza della falda stessa in prossimità del piano campagna. La presenza della falda dovrà essere valutata anche in fase di cantiere considerando che le modalità di scavo o di abbattimento della falda stessa potrebbero interagire con gli edifici eventualmente presenti in prossimità dell'area di intervento.

Nelle situazioni di maggiore penalità di tipo idrogeologico è sconsigliata la realizzazione di volumi sotterranei e, in ogni caso, dovranno essere previste soluzioni specifiche finalizzate alla possibilità di realizzare volumi al di sotto del piano campagna e garantire questi ultimi da allagamenti causati dalle acque di falda o da eventi meteo che possano determinare allagamenti o ristagno idrico. Tale situazione dovrà essere specificamente presa in considerazione nell'ambito del PI con precise indicazioni progettuali e valutazioni del rischio di allagamento, sollevando l'amministrazione ed i tecnici da qualsiasi richiesta di danno o di risarcimento per eventi legati a fenomeni idrogeologici o idraulici.

Terreni idonei a condizione tipo b) (Escavazione ripristinata mediante riporto)

Zone interessate da scavi ed in cui sono stati effettuati ritombamenti con materiali di riporto. Terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei terreni interessati da eventuali interventi. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. Dovranno essere svolte, a titolo esemplificativo e non esaustivo, analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati e monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà caratterizzare i terreni di riporto intercettati, definire la geometria degli scavi e dei riporti, ed indicare la compatibilità delle trasformazioni previste con la tipologia dei terreni o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

Terreni idonei a condizione tipo c) (Aree a deflusso difficoltoso)

Terreni in cui a causa delle difficoltà di drenaggio si assiste a ristagno idrico che può essere causato sia dalla scarsa permeabilità del substrato sia dalla inadeguatezza della rete scolante di bonifica. In queste aree l'edificabilità è condizionata all'analisi specifica della situazione locale tramite appropriati studi idraulici ed idrogeologici che individuino l'origine del problema e gli interventi che possono porre rimedio alla situazione di deflusso difficoltoso. In queste aree dovranno anche essere considerate le valutazioni effettuate nello studio di compatibilità idraulico.



Terreni idonei a condizione tipo d) (Aree soggette a inondazioni periodiche)

Terreni che possono essere interessati da allagamenti periodici causati dall'esonazione di canali consortili, corsi d'acqua o altri corpi idrici. In queste aree la trasformabilità è condizionata ad una analisi idraulica che, in sede di P.I., specifichi e determini le cause delle inondazioni, i tempi di ritorno e gli interventi necessari per la riduzione del rischio rendendolo compatibile con la trasformazione e l'urbanizzazione dell'area. In queste aree dovranno anche essere considerate le valutazioni effettuate nello studio di compatibilità idraulico.

Terreni idonei a condizione tipo e) (Aree a sovrapposizione terreni c) e d))

Terreni in cui si sovrappongono le situazioni e di conseguenza le condizionalità indicate per i terreni di tipo c) e d).

9.2. Terreni non idonei

Terreni che, a causa di precedenti utilizzi del suolo, sono da considerarsi non idonei alla trasformazione. E' ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche e idrogeologiche dei siti, effettuando opportune analisi di tipo chimico, chimico fisico, geotecnico ed idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Sono considerate aree non idonee anche i terreni posti in fregio ai principali corpi idrici che attraversano il territorio.



ART. 10 AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

10.1. Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

Il PAT evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, dalla Provincia di Treviso, dall'Autorità di bacino Alto Adriatico e dall'Autorità di bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza e nell'ambito del Piano delle Acque del Comune, ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi metereologici del 26 settembre 2007.

DIRETTIVE PER IL PI

Data la difficoltà oggettiva di prevedere con esattezza l'impatto di opere idrauliche sul medio-lungo periodo, l'influenza di interventi correttivi attuati con nuove opere di salvaguardia idraulica previsti nel piano delle acque e di altri interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni PI dovrà essere corredato da accurate indagini idraulico-geologiche. Il PI, sulla base di analisi geologico – idrauliche specifiche, potrà delimitare il perimetro delle aree esondabili attraverso un'appropriata documentazione tecnico-geologica da allegare. Per queste aree le considerazioni di carattere geologico sono legate e completate dalle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

PRESCRIZIONI

Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. Negli interventi di nuova edificazione, il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato a una quota superiore al piano campagna medio circostante, da definire in base all'analisi della morfologia del contesto.

10.2. Misure di tutela idraulica

Il PI disciplina gli interventi ammessi in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT, nonché le disposizioni dei seguenti pareri:

- a) *Parere del Consorzio di bonifica Acque Risorgive*
- b) *Parere Regione Veneto, Dipartimento difesa del suolo e foreste*

PRESCRIZIONI

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nell'elaborato R07 - *Valutazione di Compatibilità Idraulica e relativi allegati*. Tali prescrizioni riportate al capitolo **12** della stessa vengono suddivise in *prescrizioni generali*, riportate nel paragrafo **12.1** che riguardano l'impostazione progettuale relativa alle aree territoriali omogenee ed in *prescrizioni di tipo particolare*, riportate al paragrafo **12.2** che entrano invece nel merito delle scelte di progetto, ovvero che vanno rispettate nella realizzazione di tutti gli interventi:

- *12.2.1 - misure compensative,*
- *12.2.2 - tipologie delle pavimentazioni,*
- *12.2.3 - quote d'imposta degli interventi edilizi e piani interrati,*
- *12.2.4 - La rete di raccolta e smaltimento*
- *12.2.5 - Interventi ricadenti all'interno dell'infrastruttura verde*



ART. 11 ZONE DI TUTELA

11.1. Zone di tutela relative all'idrografia principale

- Sono zone che interessano i corsi d'acqua di cui all'art.8 comma 8.8 e tutelate ai sensi dell'art. 41 LR 11/2004.
- Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle indicazioni operative riportate nei relativi Masterplan, di cui all'elaborato R04.1 PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO –MASTERPALN - SCHEDA A "FIUME ZERO" E SCHEDA B FIUME DESE.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI:

- detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;
- Individua i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- localizza e definisce la profondità delle fasce di rispetto, non inferiore a ml 7, in relazione alle specificità del contesto locale;
- Il quadro delle disposizioni e tutele di cui al presente articolo è precisato ed integrato dal PI assumendo come riferimento i contenuti descrittivi, direttivi e grafici riportati nell'allegato alle presenti norme R04.1 – REPERTORIO DEI PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO e riconducibili ai seguenti obiettivi:

a) RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA:

- Individuare ulteriori componenti di valore e relazioni/conessioni del sistema ambientale che la scala del PAT non consente di leggere: *Ambiti prioritari di forestazione, di arricchimento vegetazionale, di rinaturalizzazione, Corridoi di continuità ecologica;*
- Individuare tutte le componenti del sistema ambientale che assumono un ruolo di tipo paesaggistico quale *definizione dei contesti e dei quadri paesaggistici, mitigazione visuale, definizione dei caratteri percettivi;*
- individuare e definire quali ambiti di degrado o incongrui possano essere rigenerati dal punto di vista naturalistico e con quali caratteristiche.

b) VALORIZZAZIONE DEGLI ASPETTI SCENICO PERCETTIVI E FRUITIVI DEL PAESAGGIO

- Individuare, disciplinare e promuovere i luoghi di eccellenza paesaggistica in termini di concentrazione di valori e/o funzioni quali presidi e caposaldi dell'identità locale, nonché luoghi idonei a costituire i fulcri della fruizione e valorizzazione del territorio: *Contesti figurativi, quadri paesaggistici, mobilità lenta (dorsali, anelli locali, nodi) riferimenti paesaggistici di primo livello, riferimento paesaggistico complementare, edifici paesaggisticamente sensibili, schermature, vegetazione lineare di rilievo paesaggistico;*
- mettere a valore del paesaggio attraverso la sovrapposizione alla rete dei valori e delle permanenze di un sistema turistico/fruitivo centrato sulla mobilità lenta: itinerari, strutture ed infrastrutture di servizio, accoglienza e ricettività.
- All'interno delle zone di Tutela relative all'idrografia principale sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle direttive di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica. È inoltre consentita la piantumazione di specie



adatte al consolidamento delle sponde e funzionali alla fitodepurazione. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.)

11.2. Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola

Il territorio comunale è classificato come «Zona parzialmente vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23/2003 – Bacino scolante in laguna di Venezia e aggiornata con Decreto n. 3 del Dirigente dell'unità complessa sistema informativo – settore primario e controllo – del 03.03.2010.

PRESCRIZIONI

Il PI dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico, il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000 nonché il Regolamento comunale sull'uso dei prodotti fitosanitari nelle aree frequentate dalla popolazione o da gruppi vulnerabili - Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 21.10.2016

Si applicano le norme di tutela della falda di cui all'art. 68, c. 3 delle Norme Tecniche del PTCP 2010. In particolare, con riferimento alle aree ricomprese nella fascia di ricarica, il PI provvede a subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'obbligo di allacciamento alla rete fognaria. Il PI dovrà altresì localizzare e catalogare gli insediamenti civili, zootecnici e produttivi non collegati alla rete fognaria e predisporre apposite misure finalizzate alla eliminazione delle fonti di inquinamento delle falde.

11.3. Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR

Aree classificate ai sensi del Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3) comprensive delle aree di sedime relative agli interventi per dare soluzione a situazioni di rischio idraulico generato dalle opere di bonifica:

- aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione.
- Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

PRESCRIZIONI

Si applicano le prescrizioni del PGBTTR relativamente alla individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.

Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui al precedente ART. 11 come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.



CAPO III - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Il PAT recepisce le seguenti componenti della rete ecologica di cui al PTCP 2010 presenti all'interno del territorio comunale di Mogliano Veneto.

ART. 12 CORRIDOIO ECOLOGICO DI RILEVANZA PROVINCIALE

Il PAT recepisce e precisa i corridoi ecologici secondari individuati dal PTCP all'interno del territorio comunale quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI ai sensi dell'art.37, 39, 41 del PTCP definisce e precisa il perimetro dei corridoi ecologici secondari definendo le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica

PRESCRIZIONI

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

Si applicano le prescrizioni di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

ART. 13 AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Il PAT recepisce e precisa le parti di territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perifluviale e territoriale della rete ecologica (Buffer zone). In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle aree di connessione naturalistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.) indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 37.2. Si applicano inoltre le direttive di cui all'art.38 del PTCP della Provincia di Treviso.

PRESCRIZIONI

Si applica la disciplina di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso nonché le buone pratiche di cui al precedente ART.4.2.



ART. 14 STEPPING STONES

Il PAT recepisce le Stepping stone individuate dal PTCP della Provincia di Treviso, che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

PRESCRIZIONI

Gli interventi all'interno delle Stepping stone sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. All'interno delle Stepping stone la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente riguardo alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria, dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. Si applicano le prescrizioni di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

ART. 15 VARCHI INFRASTRUTTURALI

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

DIRETTIVE PER IL PI

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

I varchi si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

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

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

PRESCRIZIONI

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



PARTE III

CONTENUTI STRATEGICI



CAPO I - INVARIANTI

Il P.A.T. nella tav. T02 "Carta delle invariati" individua le invariati di natura paesaggistica ed ambientale. Si tratta delle componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che caratterizzano e distinguono il territorio di Mogliano per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità:

ART. 16 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il PAT promuove la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando come invariati le sue *componenti strutturali di tipo percettivo* e di *tipo fisico*, ovvero:

Componenti scenico/percettive lineari

- a) *Itinerari;*
- b) *Viali alberati e filari.*

Componenti scenico/percettive puntuali e areali

- a) *Coni visivi;*
- b) *Contesti figurativi.*

Componenti fisiche del paesaggio di natura storico monumentale areali

- a) *Centri storici;*
- b) *Siti con ritrovamenti archeologici*

Componenti fisiche del paesaggio di natura storico monumentale puntuali

- a) *Edifici con valore monumentale - art. 10 del d. lgs. n. 42/2004*
- b) *Edifici di valore storico testimoniale - art. 43 lettera a) l.r. 11/2004*
- c) *Ville venete - art. 40 comma 4 della l.r. 11/2004*
- d) *Complessi ed edifici di pregio architettonico - art. 43 del PTCP 2010*
- e) *Luoghi della grande guerra - art. 43 del PTCP 2010*
- f) *manufatti di archeologia industriale - PALAV e PTCP 2010*

16.1. Componenti scenico-percettive lineari

a) **Itinerari:** Il PAT individua la rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale progettata come strumento di conoscenza valorizzazione e rigenerazione paesaggistica in modo tale da:

- sovrapporsi al sistema della viabilità storica e agli assi strutturali del territorio ristabilendone le relazioni e consentendone leggibilità e riconoscibilità;
- mettere in rete i valori e le emergenze territoriali consentendo una loro valorizzazione ai fini turistico-ricreativi;
- collegare tra loro capoluogo e frazioni con un sistema di mobilità lenta alternativo a quella carrabile.

La rete individuata dal PAT è strutturata rispondere ad un criterio di Multifunzionalità, ovvero funzionale da un lato alla valorizzazione turistici/ricreativa dall'altro idonea agli spostamenti locali ed organizzata per *Dorsali*, *Itinerari fluviali*, *Collegamenti locali*:

- *DORSALI*, sono i rami principali della rete che attraversano l'intero territorio comunale nelle due direzioni mettendo in rete le principali polarità urbane, paesaggistiche ed ambientali;
- *ITINERARI FLUVIALI* sono i percorsi che si muovono in fregio ai corsi d'acqua;
- *COLLEGAMENTI LOCALI* sono itinerari che si sviluppano nell'immediato intorno dei principali nuclei insediativi;



DIRETTIVE PER IL PI

Il PI dovrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina per la realizzazione dei percorsi e delle opere complementari a supporto della mobilità ciclabile. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- Individuare una fascia di pertinenza figurativa degli itinerari all'interno della quale mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi e la percezione del paesaggio;
- evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- definire i tratti in cui, in relazione alle caratteristiche ed ambientali e paesaggistiche del contesto la realizzazione degli itinerari dovrà adottare soluzioni progettuali "sostenibili" in termini di sezione, pavimentazione, illuminazione, arredi;
- precisare ed integrare l'individuazione dei nodi degli itinerari quali punti significativi o strategici della rete che dovranno essere oggetto di una progettazione puntuale .rispetto all'individuazione degli stessi riportate negli elaborati: A08 – CARTA DELLA MOBILITÀ CICLABILE, E NEI MASTERPLAN RELATIVI AI PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO di cui all'ART.21. Per ogni *nodo* dovrà essere definito l'ambito puntuale di valorizzazione tra i seguenti riportati a titolo indicativo: intersezioni tra diversi itinerari, punti di accesso a parchi o ambiti di interesse paesaggistico, punti panoramici, luoghi preferenziali ove localizzare aree di sosta attrezzate, parcheggi di interscambio.

- b) **Filari e viali alberati:** Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario e del paesaggio urbano.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI aggiorna e precisa l'individuazione dei filari e viali alberati e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico definendo gli interventi ammessi e l'indice delle specie arboree utilizzabili coerentemente con la composizione vegetale del filare, ed il suo ruolo paesaggistico.

16.2. Componenti scenico - percettive puntuali e areali

- a) **Coni visivi:** Il PAT recepisce i *Coni visivi* indicati dal PTCP e PALAV e ne individua ulteriori di rilevanza locale riferiti alle emergenze storico/testimoniali, ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, predisponendo per ciascuno specifica scheda di analisi, valutazione ed indirizzo.

DIRETTIVE PER IL PI

Le direttive relative ai coni visuali sono riportate nell'allegato alle Norme di attuazione RO4.2 - REPERTORIO DEI CONI VISIVI

PRESCRIZIONI

Prima dell'approvazione della specifica variante al PI per i *coni visuali* individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- l'interposizione di ostacoli di qualsiasi natura tra il punto di vista ed il quadro paesaggistico di riferimento deve essere attentamente valutate evitando localizzazioni che ne alterino in modo significativo la percezione e l'integrità.;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, per interventi all'interno del *cono visuale*, il proponente dovrà fornire idonea documentazione illustrativa, corredata da elaborati grafici, foto inserimenti etc. atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di qualità ed indirizzi definiti dal PAT e con le caratteristiche del cono visivo riportate nell'allegato alle presenti Norme di attuazione: RO4.1 - REPERTORIO DEI CONI VISIVI.



b) **Contesti figurativi:** sono le aree di pertinenza figurativa e/o storica delle eccellenze monumentali, architettoniche e delle emergenze naturalistiche e svolgono un ruolo strutturale nella definizione e composizione dei quadri paesaggistici relativi ai Coni visuali.

Il PAT recepisce i *contesti figurativi del PTCP 2010* di cui all'allegato M appendice 17 "ville venete, complessi ed Edifici di pregio Architettonico":

- *Contesto di Villa Condulmer, Grassi – Torielli, Bonaventura, – codice 303*
- *Contesto di Villa Da Riva, Zen, Giulay, Zuliani – codice 304*
- *Contesto di Villa Morosini – Guttemberg, Volpi di misurata – codice 317*
- *Contesto dell'Ex complesso Stabilimento bacologico Motta / Filanda Giol*

Il PAT individua, sulla base dei medesimi parametri di cui al PTCP i seguenti *Contesti figurativi di rilevanza locale*:

- contesti figurativi dei beni monumentali, tutelati ai sensi dell'art.10 D. Lgs 42/2004
- contesti figurativi degli edifici di valore storico testimoniale e manufatti dell'archeologia industriale
- contesti figurativi delle eccellenze naturalistiche ed ambientali

DIRETTIVE PER IL PI

Fatti salvi i perimetri dei contesti figurativi definiti dal PTCP 2010 il PI potrà precisare i perimetri dei *Contesti Figurativi di rilevanza locale* attenendosi a criteri di delimitazione che tengano conto:

- dei limiti fisici evidenti e coerenti con i caratteri dell'area interessata;
- dell'effettiva consistenza delle aree di pertinenza figurativa dell'emergenza architettonica da definirsi sulla base di un'analisi ed interpretazione del contesto dal punto di vista storico e percettivo: carte e catasti storici, coni visuali, visibilità dagli itinerari e dalla viabilità carrabile e/o ciclopedonale.

All'interno dei Contesti Figurativi il P.I. provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle modalità di intervento dettando norme finalizzate a:

- garantire la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- mantenere e valorizzare gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- disporre norme di incentivazione alla conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
- programmare e incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.
- programmare ed incentivare la eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, impedirne la installazione di nuove, per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela.; e/o sostituire eventuali guard-rail



(considerati come elementi che deturpano le vedute) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;

- evitare interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;

I P.I. individueranno inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.

All'interno dei *Contesti Figurativi* non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti e del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, ed evitata l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

All'interno dei contesti figurativi non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela (impatto visivo dell'intervento, posizionamento, rilevanza, interferenze visuali) in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti:

- I nuovi edifici con destinazione residenziale dovranno avere caratteristiche tipologiche che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Per le altre destinazioni dovrà essere previsto lo studio di soluzioni planivolumetriche orientate alla riduzione dell'impatto visivo degli edifici, anche con accorgimenti progettuali relativi ad una congrua ubicazione dei manufatti e all'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura;
- per gli edifici esistenti si devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare devono essere esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
- le *analisi di compatibilità* con riferimento alla percezione e visibilità dovranno essere condotte considerando in via prioritaria le viste dai Coni visuali e dagli itinerari di interesse paesistico-ambientale;
- vanno individuate le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo, prevenendone la delocalizzazione oltre a individuare forme incentivanti per il trasferimento di quelle esistenti;
- la procedura dello Sportello Unico Attività Produttive che comporta la variazione degli strumenti urbanistici comunali è possibile, ma non può introdurre nuove aree a destinazione produttiva. Ai sensi dell'art.49 del PTCP sono esclusi da tale procedura i *contesti figurativi del PTCP 2010* di cui all'allegato M appendice 17 "ville venete, complessi ed Edifici di pregio Architettonico" e riportati al primo capoverso della presente lettera b).

Per i *Contesti figurativi* che si sovrappongono agli ambiti di *urbanizzazione consolidata* così come evidenziato in Tav.4 "Trasformabilità" si applica la disciplina relativa alla *Pertinenze scoperte da tutelare*



16.3. Componenti fisiche di natura storico monumentale areali

- a) **Centri storici:** Il P.A.T recepisce i centri storici, individuati dal PTRC 1992, perimetrati ai sensi della L.R. 31.05.1980, n. 80 e riportati nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e precisamente: Centro storico Campocroce, Centro storico Mogliano Veneto, Centro Storico Zerman.

DIRETTIVE PER IL PI

Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono definiti gli interventi consentiti sulle diverse componenti strutturali del centro storico attraverso:

- l'esatta perimetrazione del Centro storico in relazione alla reale consistenza e caratterizzazione dei tessuti edilizi, al sistema delle permanenze e relazioni storiche
- la redazione di un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici;
- l'attribuzione del grado di protezione al manufatto sulla base della classe tipologica di riferimento, lo stato di conservazione, il ruolo dell'edificio all'interno della scena urbana
- la definizione dei principi, regole e la disciplina degli interventi ammissibili con riferimento al ruolo di ogni componente nella costruzione, definizione, leggibilità della scena urbana, assumendo come riferimento i contenuti riportati nell'elaborato: RO4.1 REPERTORIO MASTERPLAN – SCHEDE CENTRO URBANO.

VINCOLI

Tali aree così come individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C..

- b) **Siti con ritrovamenti archeologici:** sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica gli ambiti dei siti con ritrovamenti archeologici, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico.

DIRETTIVE PER IL PI

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

PRESCRIZIONI

Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. In tutto il territorio comunale, 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, allo scopo di definire eventuali forme d'indagine scientifica finalizzate a valutare l'entità della stratigrafia archeologica.

Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.



16.4. Componenti fisiche di natura storico monumentale puntuali

Il PAT individua come invarianti le seguenti componenti strutturali del sistema insediativo storico/identitario di Mogliano:

- a) **Edifici con valore monumentale** tutti gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. LGS. n. 42/2004 ai quali si applica la disciplina di cui all'art.6.6
- b) **Edifici di valore storico testimoniale:** gli edifici di maggior rilievo storico e paesaggistico tra quelli individuati dal PRG vigente e con grado di protezione di cui all'art.11 del PRG vigente;
- c) **Ville venete:** il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale per le ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della Lr 11/2004, nonché il perimetro dei parchi delle ville venete, in conformità al PTCP 2010.
- d) **Complessi ed edifici di pregio architettonico dal PTCP 2010:** il PAT individua gli edifici di pregio architettonico (abitazioni civili, edifici rurali e annessi rustici) tutelati ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010. il pi prevede apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero, uniformandosi ai criteri di cui all'art. 46 e 51 del PTCP 2010.
- e) **Luoghi della grande guerra:** il PAT individua i luoghi della grande guerra tutelati ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010: *chiesa parrocchiale, lapide a la tradotta, tomba col. Ercole Smaniotto, Villa Grapputo, villa Marchesi, villa Milanese, villa Stucky, villa Trevisanato Zoppolato, villa Veronese, villa Volpi di misurata, villa Zanga.*
- f) **Manufatti di archeologia industriale** il PAT individua i principali manufatti di archeologia industriale e manufatti idraulici d'interesse storico presenti nel territorio, tutelati ai sensi del PALAV e del PTCP 2010

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI applica le Direttive per il PI di cui ai all'ART.16.5

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

A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

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

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



PRESCRIZIONI

Il PI sulla base di una specifica indagine, definisce apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero (stabilendo le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili) attribuendo i gradi di protezione secondo le direttive di cui all'art.16.5, uniformandosi ai criteri di cui all'art. 46 del PTCP 2010.

16.5. Disciplina delle categorie di valore

Il PAT indica a titolo di indirizzo le quattro seguenti **categorie di valore**, da applicare agli edifici meritevoli di tutela, localizzati all'interno dei centri storici o appartenenti al sistema degli immobili di valore monumentale o storico testimoniale, sulla base delle loro caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti. Ogni categoria di valore, definisce l'obiettivo della tutela, la tipologia di intervento ammesso ed i criteri da rispettare.

Categoria 1; Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. È ammesso il Restauro con le seguenti modalità:

- ripristino dei valori originali;
- ogni modificazione deve avvenire con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- è ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
- per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a m. 2,40.

Categoria 2; Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: Risanamento conservativo, con le delle seguenti modalità:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- conservazione delle parti di pregio dell'impianto strutturale originario,
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di



illuminazione e aerazione naturale;

- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2,40;
- obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 3: riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. È ammesso il ripristino *tipologico* con le seguenti modalità:

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

Categoria 4: riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Sono ammessi *ampliamento*, e *ristrutturazione edilizia* con le seguenti modalità:

- Lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici;



- La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica).
- L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI sulla base di specifici elementi analitici provvederà:

- Alla definizione delle categorie di valore e relative modalità di intervento sulla base di uno studio di dettaglio sulle tipologie edilizie ed assumendo come indirizzo la disciplina delle categorie di valore definita dal PAT ai commi precedenti;
- ad individuare gli ulteriori edifici meritevoli di tutela all'interno dei centri storici nonché precisare e completare l'individuazione degli edifici di valore monumentale, storico testimoniale ed ambientale sulla base della rilevanza culturale, storico-testimoniale o paesaggistico/ambientale ovvero per le relazioni fisiche, funzionali e percettive che gli edifici stabiliscono con le invarianti di carattere paesaggistico;
- ad attribuire a ciascun edificio di cui sopra la corrispondente categoria di valore di tutela sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti;
- redigere un prontuario della qualità architettonica, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.

In fase di prima applicazione del PAT, sono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.

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

Fatta salva in ogni caso l'applicazione di quanto disposto dai commi successivi, per ogni tipo d'intervento da attuarsi su centri storici, ville venete, complessi e edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, di interesse provinciale, il PI prevede l'obbligo di una progettazione articolata con riferimento a quattro momenti progettuali:

- riabilitazione qualitativa complessiva, riferita all'ambito dell'intervento unitariamente considerato;
- riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito di intervento con separata considerazione di questi ultimi (edifici, corti, giardini, sedi viarie, piazze, porticati e così via) oggetto d'intervento;
- disciplina degli usi, funzioni, attività ammissibili mediante connessione ai riferimenti primo e secondo e verifica di compatibilità delle trasformazioni materiali formali e funzionali conseguenti agli interventi su usi funzioni ed attività preesistenti o prevedibili;
- disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.



ART. 17 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale, ovvero che rappresentano le componenti strutturali del sistema ambientale del comune:

1. COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA
 - a) *Corridoio ecologico secondario di rilevanza provinciale;*
 - b) *Area umida delle Cave di Marocco*
2. COMPONENTI DEL SISTEMA VEGETAZIONALE
 - a) *Siepi, filari e fasce tampone;*
 - b) *Alberi monumentali*

17.1. Componenti della rete ecologica

- a) **Corridoio ecologico di rilevanza provinciale:** Si applicano le disposizioni dell'ART.12
- b) **Area umida delle cave di Marocco:** Il PAT individua e precisa il perimetro dell'area di interesse ambientale denominata "*zona umida delle cave di Marocco*", in relazione al contesto dell'area umida così come definito dai recenti studi specialistici in materia in particolare "*Le ex Cave di Marocco: Parco della Biodiversità*" pubblicazione a cura della Società Veneta scienza naturali – Vol.38 pg.59-82 – Venezia, 31 Gennaio 2013.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI sulla base di specifici elementi analitici e fatta salva la perimetrazione definita dal PALAV:

- potrà ampliare il perimetro dell'area sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione
- attiverà le procedure e metterà in campo le azioni necessarie per il riconoscimento formale del valore naturalistico dell'area ai sensi della Direttiva Europea 92/43/CEE e della Direttiva 2009/147/CE (Rete natura 2000).
- definisce le necessarie misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica da applicare nelle aree contermini all'area umida comprese all'interno dell'ambito di cui al seguente art.18.7 lettera b)

17.2. Componenti del sistema vegetazionale

- a) **Siepi, filari e fasce tampone:** Il PAT individua a titolo ricognitivo siepi, filari e fasce tampone quali impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in area agricola ed in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici e produrre ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse, ovvero realizzati ai fini della mitigazione ambientale lungo gli assi stradali e le aree di transizione.

Le fasce tampone sono finalizzate alla:

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



DIRETTIVE PER IL PI

Il PI aggiorna e completa il rilievo delle siepi, filari e fasce tampone individuando quali gli elementi meritevoli di conservazione e tutela in termini di consistenza e localizzazione in quanto:

- localizzate all'interno dell'infrastruttura verde di cui all'ART.20 e quindi funzionali al mantenimento dell'attuale valore ecosistemico così come indicato nel Rapporto Ambientale
- localizzate all'interno degli ambiti di cui all'art 22 ed individuate all'interno dei corrispondenti Masterplan, (elaborato R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITAMO – MASTERPLAN) come vegetazione lineare di rilievo paesaggistico o schermature.
- localizzate all'interno dei coni visivi di cui all'ART.16.2 e classificate come componenti strutturali o complementari della visuale e come tali individuate all'interno delle relative schede dei coni visuali (ELABORATO R04.2 – REPERTORIO DEI CONI VISIVI)
- Localizzate all'interno dei corridoi ecologici di cui all'ART 12 od in prossimità delle aree di interesse naturalistico (Area umida delle cave di Marocco) di cui all'art.18.7 lettera b)
- rivestono più in generale un ruolo significativo dal punto di vista paesaggistico (schermatura visiva, definizione delle viste, arricchimento delle aree agricole, qualificazione dei margini urbani) o ambientale (rinforzo dei corridoi ecologici).

Oltre all'individuazione delle siepi e filari meritevoli di tutela il PI sulla base di un'analisi agronomica specifica in grado di restituire un quadro aggiornato della produzione agricola, nonché le caratteristiche organizzative e dimensionali delle aziende ed i caratteri strutturali del paesaggio agrario, detta una specifica normativa per la tutela della consistenza quantitativa di siepi e filari all'interno dell'azienda agricola, ovvero idonee misure di compensazione delle superfici eventualmente sottratte.

- b) **alberi Monumentali:** Il PAT sulla base di quanto riportato nell'atlante dei grandi Alberi ¹redatto da Veneto Agricoltura sulla base delle disposizioni della LR n.20 del 09/08/2002 tutela le alberature isolate aventi le caratteristiche di "grandi alberi", ovvero con le seguenti caratteristiche: *Sono da considerarsi monumentali gli alberi di alto pregio naturalistico e storico e di interesse paesaggistico e culturale che "isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, per età o dimensioni, possono essere considerati come rari esempi di maestosità o longevità" o che "hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali".*

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI coerentemente con disposizioni Regionali in materia individua gli alberi monumentali sulla base dell'atlante di cui al comma precedente e predispone una specifica disciplina per la tutela e conservazione dell'albero definendo attorno allo stesso una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati tutti gli interventi che possano comprometterne l'integrità.

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

¹ Con la Delibera di Giunta Regionale n. 20 del 15.05.2012, è stato istituito l'elenco degli Alberi Monumentali del Veneto (allegato A alla Delibera di Giunta)



CAPO II - TRASFORMABILITÀ

ART. 18 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Il PAT individua gli *Ambiti di Urbanizzazione consolidata* secondo la definizione di all'Art.2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017:

“l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola”.

Con l'esclusione *delle aree di urbanizzazione consolidata relative alla viabilità esistente* ove si applica la specifica disciplina di cui al precedente art.8.1, gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* comprendono quindi i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme ed in particolare nel rispetto della disciplina definita per diverse *“Tipologie di consolidato”* di cui ai commi seguenti.

All'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata*, il PAT sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo e delle definizioni di cui all'art.2 della LR 14/2017 individua le seguenti tipologie di tessuti:

1. AREE DI COMPLETAMENTO PROGRAMMATE
2. AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO
3. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
4. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
5. OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO
6. AMBITI URBANI DEGRADATI
7. AMBITI URBANI DI RIGENERAZIONE
8. NUCLEI INSEDIATIVI IN ZONA AGRICOLA
9. AMBITI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI sulla base degli elementi morfologici e di contesto:

- Definisce le zone insediative, precisando e definendo nel dettaglio il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare limitate variazioni rispetto al perimetro della stessa, conseguenti alla necessità di:
 - riconoscere fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente;
 - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali o antropici) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
 - preservare l'integrità dell'assetto fondiario
 - consentire interventi di completamento correlati ad interventi di qualificazione e miglioramento dei margini urbani

Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto del limite massimo di SAU trasformabile e del dimensionamento complessivo dell'ATO di appartenenza, avendo cura inoltre di verificare che non sia alterato l'equilibrio ambientale. Decorsi i termini di cui all'art.4 comma 2 lettera a) della LR 14/2017 ovvero la pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta Regionale che definisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale il parametro della SAU



trasformabile di cui sopra è sostituito dal **limite massimo di consumo di suolo** di cui al medesimo articolo.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di “completamento”, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.

- Precisa i parametri ed i limiti entro i quali è consentito per interventi puntuali è ammesso un incremento edilizio degli edifici esistenti ulteriore rispetto al dimensionamento urbanistico del PAT, nei limiti del 20% del volume e/o superficie utile degli edifici esistenti. L’incremento potrà essere riconosciuto esclusivamente per gli **interventi ad alta sostenibilità ambientale** di cui al precedente **ART.4.1** “Sostenibilità ambientale delle costruzioni”.-È ammesso in ogni caso l’incremento di 150 mc o 40 mq di Superficie Utile per ciascuna unità immobiliare non cumulabile con l’incremento del 20% sopra indicato.
- Definisce per gli interventi sugli edifici esistenti la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica
- Predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- Ridefinisce le zone insediative comprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata sulla base delle diverse tipologie di tessuto assumendo come criteri:
 - il “ruolo paesaggistico” del contesto ove sono inserite così come evidenziato nell’elaborato R04.1 MASTERPLAN PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – SCHEDA F,,
 - la morfologia storica degli insediamenti,
 - le tipologie edilizie prevalenti,
 - il valore ecosistemico,
 - la dotazione di servizi ed infrastrutture,

definendo per ciascuna carature urbanistiche diversificate in funzione di puntuali obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale.

18.1. Aree di completamento da PRG

Il PAT individua all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata le *aree di completamento da PRG* quali aree di trasformazione residenziale o turistico ricettiva già previste dal PRG vigente precedente all’entrata in vigore del PAT. Si tratta di aree di modeste dimensioni , comprese in tutto o in parte all’interno dei tessuti consolidati, o comunque tali da poter essere considerate come completamento del sistema urbano, stesso il cui Piano Urbanistico attuativo non è ancora stato approvato e dalla cui approvazione è possibile prescindere in coerenza con il dettato dell’art.18 bis della L.R. 11/2004

DIRETTIVE PER IL PI

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

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



- gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI, considerata la difficoltà di accesso dal Terraglio e la particolare sensibilità paesaggistica del contesto potrà prevedere la conversione in destinazione d'uso residenziale per *l'area di completamento programmata*, localizzata a ridosso del Terraglio e del fiume Zero, nonché compresa tra Via Macello e via dell'artigliere, ed attualmente disciplinata dal PRG come Zona D3.2, con destinazione turistico ricettiva, prevedendo tipologie edilizie e carature urbanistiche compatibili con il contesto ed adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione ambientale.

PRESCRIZIONI

Il PAT prevede che la capacità edificatoria compresa in Piani di attuazione già approvati ma decaduti sia recuperata mediante l'istituto dell'accordo di programma ex art. 6 della L.R. 2004/11 previa valutazione della convenienza pubblica. Nell'accordo di programma saranno fissate le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi così disciplinati.

18.2. Servizi d'interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di progetto

Sono attrezzature esistenti o di progetto destinati a funzioni pubbliche di notevole rilevanza per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

- precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

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

- Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopeditoni;
- Integrazione e messa in rete del sistema degli spazi aperti pubblici;
- Miglioramento della sostenibilità ambientale delle costruzioni ed ecosistemica;
- Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- Prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- Eliminazione delle barriere architettoniche.

18.3. Pertinenze scoperte da tutelare

Costituiscono le aree di stretta pertinenza delle ville venete e degli edifici con valore monumentale, storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI precisa il perimetro delle pertinenze scoperte e detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi



dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva.

PRESCRIZIONI

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

È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi non oggetto di specifica tutela, ovvero cui il grado di protezione lo consenta, nonché degli accessori e delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo

18.4. Aree a destinazione produttiva

- a) **Aree a destinazione produttiva confermate:** Il PAT individua le aree a destinazione produttiva confermata e ampliabile recependo gli ambiti definiti dal PTCP 2010 che divengono parte dell'urbanizzazione consolidata

DIRETTIVE PER IL PI

Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese negli ambiti a destinazione produttiva confermata - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali e artigianali, magazzini, depositi e simili. - all'interno di esse, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo. Per tali Ambiti valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art.15 del PTCP 2010.

- b) **Aree a destinazione produttiva non ampliabili (r):** Il PAT recepisce gli ambiti a prevalente destinazione produttiva non ampliabili definiti dal PTCP 2010 cui si applicano gli indirizzi e prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione del PTCP, fatte salve le direttive demandate al P.I.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle Direttive per il PI di cui all'art. 13 del PTCP 2010. Il PI ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti e i modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP 2010.

18.5. Attività produttive in zona impropria

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

DIRETTIVE PER IL PI

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

- alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di



disturbo provocati sugli insediamenti presenti;

- agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Le attività produttive localizzate all'interno del tessuto edilizio residenziale non potranno essere classificate come attività da confermare, né potranno essere oggetto di interventi di ampliamento della superficie coperta. Sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il P.I. fisserà gli interventi, utilizzando, se del caso, anche l'istituto del credito edilizio, per meglio addivenire alla cessazione e/o al trasferimento delle attività non confermate.

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

Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, nonché alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico definite in conformità alle disposizioni di cui all'ART4. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 mq.

18.6. Opere incongrue o elementi di degrado

Il PAT, sulla base delle valutazioni emerse dalla definizione del quadro conoscitivo, e della definizione di cui all'art.2 lettera f) della LR 14/2017, identifica le principali opere incongrue ed elementi di degrado ovvero aree che per localizzazione e caratteristiche morfologiche rappresentano un elemento di degrado ambientale, paesaggistico, funzionale, sociale per il contesto urbano e territoriale ove insistono e devono essere oggetto di **interventi Riqualificazione edilizia ed ambientale** di cui all'art.5 della LR 14/2017 o se totalmente incompatibili devono essere rimossi e l'area bonificata.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI, nel definire in dettaglio le opere incongrue ed elementi di degrado, determina la disciplina specifica degli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, in relazione al contesto territoriale ed alla presenza di invarianti di natura ambientale e paesaggistica, applicando ove corrispondenti la normativa relativa alle attività in zona impropria di cui al precedente comma anche attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica e credito edilizio.

Il PI inoltre sulla base della localizzazione e di un'analisi approfondita, se ammissibile e compatibile, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio etc.

18.7. Ambiti urbani degradati

Il PAT individua i *principali ambiti urbani degradati*, di cui all'art.2 comma 1 lettera g) della LR 14/2017: quali le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di **riqualificazione urbana** di cui all'articolo 6.

Gli Ambiti urbani degradati sono assimilabili agli Ambiti di *Miglioramento della qualità urbana e territoriale* così come definiti dalla LR 11/2004.

Gli ambiti urbani degradati sono contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:



- *degrado edilizio*, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- *degrado urbanistico*, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;
- *degrado ambientale*: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore

Il PAT individua i seguenti ambiti urbani degradati riportando schematicamente per ciascuna gli obiettivi da perseguire e gli indirizzi per l'integrazione paesaggistica, quest'ultimi elaborati con riferimento ai contenuti dei "Progetti di rilievo metropolitano" di cui all'elaborato R04.1 PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN

DIRETTIVE PER IL PI

Per ciascun ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale il PI:

- definisce specifiche disposizioni planivolumetriche e disciplina le destinazioni d'uso ammissibili sulla base del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite e degli obiettivi ed indirizzi di seguito riportati, nonché dei requisiti di sostenibilità di cui al precedente ART.4
- valuterà quale sia lo strumento urbanistico attuativo più idoneo, compreso, l'accordo di programma ex art. 6 della L.R. 2004/11, disciplinando l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Il PI inoltre disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

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

Gli obiettivi da perseguire per ciascun ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale sono i seguenti:

- a) **Parco dell'arte**: Area tagliata dalla nuova Tangenziale, in parte occupata da volumi abbandonati e degradati ed in parte da uno spazio utilizzato per esposizione d'arte all'aperto denominato "Parco dell'arte".

Il PI dovrà prevedere la rigenerazione dell'area interessata dalla presenza dei volumi abbandonati e la riorganizzazione dell'area tagliata dalla tangenziale prevedendo per la porzione a sud della tangenziale, da ripensare a seguito dello spostamento a nord del parco dell'arte, la realizzazione di un vivaio sperimentale per piante da destinare alla realizzazione di tetti verdi.

- b) **Area delle cave di Marocco**: Ambito posto a Sud del territorio Moglianese, caratterizzato da una forte valenza ambientale e paesaggistica dove è prevista un' incisiva azione di riqualificazione ambientale in grado di contrastare l'attuale degrado degli assetti ecosistemici e paesaggistici. L'area è caratterizzata dalla presenza di due ambiti:

- *L'area umida delle cave*, così come perimetrata nel PALAV ed ulteriormente precisata dal PAT disciplinata nel precedente art.17.1 lettera b).



- *Aree contermini della zona Umida* nell'ambito delle quali, in attesa del formale riconoscimento del valore naturalistico delle cave e relativa disciplina delle aree contermini come indicato all'art.17.1 lettera b)., dovrà essere evitato qualsiasi intervento che possa produrre effetti negativi per l'area umida delle cave con riferimento ai suoi valori naturalistici così come descritti negli studi specialisti in materia.

Le direttive specifiche di carattere paesaggistico ed ambientale per l'ambito in oggetto sono riportate nell'allegato alle presenti NDA R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN – Scheda C sottoambito C2 e Scheda D punto 4

- c) **Area del Pancrazio.**: Area con attività socio -sanitaria dismessa, con strutture non più adeguate alla funzione svolta e quindi da riqualificare mediante interventi finalizzati alla rimozione delle opere incongrue, al rinnovo complessivo e alla eventuale ridefinizione delle destinazioni d'uso.

18.8. Ambiti urbani di rigenerazione

Il PAT individua i *principali ambiti urbani di rigenerazione*, di cui all'art.2 comma 1 lettera h) della LR 14/2017 "*quali aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;*

tali ambiti sono assoggettabili ai **programmi di rigenerazione sostenibile**, di cui all'articolo 7 della stessa LR 14/2017.

Gli *Ambiti Urbani di rigenerazione* sono assimilabili agli *Ambiti di riqualificazione e riconversione* di cui alla LR 11/04.

DIRETTIVE PER IL PI

Per ciascun ambito di urbano di rigenerazione il PI, recependo le indicazioni e modalità di cui all'art 7 della LR 14/2017:

- con apposita scheda, individua il perimetro dell'ambito assoggettato a un programma di rigenerazione urbana sostenibile dando gli indirizzi per la sua attuazione, ivi comprese le modalità di trasferimento di eventuali attività improprie, le destinazioni d'uso incompatibili e le misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione;
- valuterà quale sia lo strumento urbanistico attuativo idoneo, disciplinando l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, previa sottoscrizione di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.
- può introdurre nuovi *ambiti urbani di rigenerazione* o modificare gli ambiti di quelle individuate dal PAT senza procedere ad una variante dello stesso se sono rispettate le seguenti regole:
 - la riqualificazione e riconversione deve rispettare indirizzi ed obiettivi del PAT;
 - tutte le aree rigenerazione devono essere soggette a PUA;
 - le nuove individuazioni o le modifiche agli ambiti esistenti devono avere carattere puntuale e attuativo delle strategie del PAT;
 - le nuove individuazioni o le modifiche agli ambiti esistenti devono essere coerenti con le indicazioni del Rapporto Ambientale e rispettose del dimensionamento del PAT

Per gli ambiti di Rigenerazione urbana classificati dal PTCP **come aree produttive non ampliabili** Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio etc., coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle Direttive per il PI di cui all'art. 13 del PTCP 2010. Il PI ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti e i



modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP 2010. Per gli ambiti urbani di rigenerazione compresi all'interno dell'infrastruttura verde si applica la disciplina di cui all'ART.19

Il PI disciplina gli interventi all'interno degli ambiti urbani di rigenerazione principali individuati dal PAT sulla base dei seguenti obiettivi generali:

- a) **Area ex-NIGI:** Area artigianale dismessa alle porte Nord di Mogliano Veneto collocata all'incrocio tra l'asse storico del Terraglio e la nuova tangenziale nord. trattasi di un'area degradata da recuperare ed integrare con il centro urbano, nel rispetto della riorganizzazione e riqualificazione del contesto paesaggistico e storico. Non sono ammesse all'interno di tale area strutture commerciali della grande distribuzione.
- b) **Area ex APOMT:** Si tratta di un ambito posto in fregio al Terraglio. Il rinnovo e la riqualificazione di tale ambito dovrà essere perseguito mediante la riconversione delle strutture edilizie esistenti, la demolizione degli elementi detrattori, la modifica eventuale delle destinazioni d'uso, consentendo la localizzazione di attività commerciali, direzionali e residenziali, turistico ricettive, per dare impulso alla nuova residenza del centro con il mantenimento degli edifici pubblici da definirsi in fase di strumento attuativo. Particolare attenzione dovrà essere riservata all'accessibilità dal Terraglio.
- c) **Area SOTREVA:** È un ambito con strutture esistenti fatiscenti tra la ferrovia ed il Terraglio: stante la posizione centrale e strategica per i servizi di trasporto esistenti, nell'area dovrà essere perseguita la riqualificazione generale attraverso la riconversione delle strutture esistenti con funzioni residenziali, commerciali e direzionali ma mantenendo e implementando le strutture a standard con particolare attenzione alle aree a parcheggio nonché rinforzando contestualmente le relazioni pedonali con la vicina stazione ferroviaria
- d) **Area GUIDOTTO:** Area con attività dismesse e da ricollocare con realizzazione di insediamenti con il ruolo di polarità urbana coniugando la rigenerazione degli edifici da recuperare con la formazione di una polarità di servizi integrata con le funzioni abitative aventi le caratteristiche del centro urbano. La sistemazione dell'area dovrà inoltre rinforzare le connessioni pedonali con la vicina Villa Longobardi.
- e) **Area MACEVI:** Area centrale alle spalle della Chiesa Arcipretale di Santa Maria Assunta, pregevole testimonianza del X secolo con annesso chiostro originale. L'area è oggetto di un Piano di Recupero approvato.
- f) **Area SITA:** Ambito di pregio ambientale lungo il fiume Zero, occupata da un'attività produttiva dismessa. Si prevede la rigenerazione e riconversione dell'area con destinazione residenziale garantendo nel contempo l'accessibilità e fruibilità del tratto di fiume Zero prospiciente.
- g) **Area dell'EX ESSICCATOIO** - Ambito a est dell'abitato di Mogliano Veneto. Considerata la localizzazione in area debole sul versante pubblico, obiettivo da perseguire è la realizzazione di servizi pubblici alla persona.

18.9. Nuclei insediativi in ambito rurale

Il PAT individua i *nuclei insediativi in ambito rurale*, quali ambiti edificati che comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità del limite fisici dell'aggregato, adeguata viabilità e dotazione delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola.

In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa:

- Integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità;
- condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;



- riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte;
- definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona lungo i margini;
- Gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti precisa il perimetro dei *nuclei insediativi in ambito rurale* documentandoli e disciplinandoli mediante apposita scheda.

L'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria predefinita, in sede di PI, all'interno dei *nuclei insediativi in ambito rurale* dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa;
- dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;

18.10. Contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi

Il PAT individua i contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad essi riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi:

- a) **Area dell'istituto costante Gris:** Si tratta di un ambito di circa 18 ettari articolato in tre macrolotti di cui uno disposto a nord di Via Torni (di circa nove ettari) e due a sud, lungo Via Tommasini (rispettivamente di tre e sei ettari). Il programma di recupero, riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare va perseguito nell'ambito della più complessa azione di risanamento dell'Istituto e di riorganizzazione della sua offerta socio-sanitaria, fermo restando la preventiva autorizzazione regionale. Nell'ambito di tale programma potrà essere considerata la demolizione degli edifici degradati e obsoleti privi di valore storico o testimoniale, localizzati nei diversi ambiti, prevalentemente residenziale per l'ambito immediatamente a sud di Via Torni, con tipologie a densità media, e una destinazione prevalentemente a servizi pubblici per l'ambito più a sud lungo Via Tommasini.

Le modalità di trasformazione dei contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi sono definite: con Programma Integrato ai sensi dell'Art.19, comma f) della LR 11/04, con accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/04, con accordo di programma ai sensi dell'art.7 della LR 11/04, dal PI nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

Lo specifico strumento utilizzato dovrà: Individuare gli attori da coinvolgere nei programmi di trasformazione, verificare le condizioni di praticabilità amministrativa di compatibilità temporale e di sostenibilità economica per l'attuazione degli interventi, definire le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.



18.11. Grandi e medie strutture di vendita esistenti e di progetto

La tav.04 del PAT identifica a titolo ricognitivo le grandi e medie strutture di vendita esistenti nonché la localizzazione delle nuove di cui alla Variante Parziale al P.R.G n.9, di adeguamento alla LR 50/12 e di individuazione delle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art.48 della LR 11/04 e s.m.i e dell'art.18 della L.R. 32/13

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI recepisce la localizzazione e disciplina relativa alle grandi e medie strutture di vendita di cui alla Variante parziale al P.R.G n.9, di adeguamento alla LR 50/12 e di individuazione delle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art.48 della LR 11/04 e s.m.i e dell'art.18 della L.R. 32/13

18.12. infrastrutture e viabilità già esistenti o in fase di attuazione

Ferrovia e Stazione SFMR: Il PAT recepisce le linee ferroviarie esistenti e la localizzazione delle stazioni SFMR previste dal Piano Regionale prevedendo una serie di misure atte a valorizzare tali stazioni come porte di accesso al sistema urbano e metropolitano:

- riconoscendo la stazione centrale come nodo strategico dell'accessibilità al centro storico, integrando le diverse modalità di trasporto gomma/ferro con parcheggi scambiatori e centro intermodale autobus/ferrovia/bicicletta
- prevedendo opportune misure per il miglioramento dell'accessibilità carrabile, ciclabile e pedonale
- **Viabilità principale esistente:** si tratta delle aree occupate dal sedime stradale della viabilità esistente, la cui disciplina è definita dal precedente art.8.1

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI provvederà nell'ambito della disciplina per il centro storico alla definizione di politiche e misure coerenti con gli obiettivi di cui sopra, assumendo come ulteriore riferimento le indicazioni riportate nell'allegato alle NDA: *R04.1 MASTERPLAN, PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – SCHEDA CENTRO STORICO*



ART. 19 INFRASTRUTTURE VERDI

Il PAT sulla base della stima e *mappatura dei servizi ecosistemici* del territorio comunale cui all'allegato alle NDA R04.3 QUADERNO DEI SERVIZI ECOSISTEMICI Individua le **Infrastrutture verdi**, quali: "reti di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici".

All'interno del territorio comunale le infrastrutture verdi individuate dal PAT sono costituite da sistemi continui di aree articolate lungo i principali "assi strutturali" del territorio (Dese, Zero, Fossa Storta, Cave, terraglio), con l'obiettivo di mettere a sistema ed integrare all'interno di una disciplina unitaria le aree con maggior valore (attuale o potenziale) dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici e quindi prioritarie e strategiche per il mantenimento ed incremento della "resilienza" territoriale:

- aree agricole periurbane, lungo i corsi d'acqua principali;
- aree per servizi pubblici;
- le aree di interesse paesistico ambientale tutelate ai sensi dell'art.21 del PALAV;
- le aree di interesse naturalistico ed i corridoi ecologici di rilevanza provinciale;
- i parchi delle ville tematizzati come stepping stones dal PTCP;
- I contesti figurativi delle emergenze storico monumentali;
- Il parco delle cave

Tali aree devono essere progettate gestite e potenziate secondo i principi di sostenibilità di cui al precedente *ART. 4.*, per poter svolgere specifici servizi ecosistemici, come l'assorbimento della CO2 e degli inquinanti atmosferici, per ridurre le isole di calore, per migliorare l'assorbimento delle acque meteoriche, per ridurre i costi della depurazione delle acque, per supportare diffusione della mobilità ciclopedonale, per migliorare qualità e prestazioni del patrimonio immobiliare.

In particolare tutti gli interventi all'interno *dell'infrastruttura verde* dovranno essere realizzati secondo le **buone pratiche** riportate nel PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA e MANUALE DELLE BUONE PRATICHE di cui ai precedenti art. 4.1 e 4.2

Directive per il PI

Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire il perimetro delle *infrastrutture verdi* provvedendo inoltre all'allargamento dei tratti che attraversano i tessuti consolidati, comprendendo ove necessario parte degli stessi al fine di rigenerare le aree di pertinenza degli scoli minori e ripristinare le condizioni di sicurezza e permeabilità dei tessuti urbani.

Al fine di mantenere o implementare l'attuale valore ecosistemico detta inoltre la disciplina per l'attuazione degli interventi all'interno delle infrastrutture verdi:

- provvedendo ad estendere all'intero sistema delle infrastrutture verdi i contenuti dei Masterplan già predisposti dal PAT per i Progetti di Rilievo Metropolitano di cui all'ART. 18
- dettando una specifica disciplina per le diverse aree in relazione al loro ruolo/potenziale ecosistemico: miglioramento della qualità e delle funzionalità ecologiche del territorio, la messa in rete della città pubblica, il contenimento dei danni derivanti dal dissesto idrogeologico ed innalzamento delle temperature, il riequilibrio e qualificazione delle matrici ambientali, aria, acque, suolo, la tutela e valorizzazione dell'identità locale in termini culturali e paesaggistici, la promozione della multifunzionalità in aree agricole, il rinforzo della fruizione turistico/ricreativa degli spazi agricoli periurbani.
- definendo i criteri ed i parametri di ammissibilità per gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione, rigenerazione, mitigazione, compensazione assumendo come riferimento il "*manuale di buone pratiche*" di cui al precedente ART.4.2



ART. 20 PARCO DI MOGLIANO

Al fine di garantire la tutela e la sostenibilità delle risorse ambientali del territorio Il PAT recepisce e precisa il perimetro del PARCO di Mogliano così come riportato nel PTCP , quale Parco Urbano Rurale disciplinato ai sensi dell'art.42 delle NdA del PTCP e mirato ad assicurare la fruibilità di una rete ambientale di interconnessione tra gli insediamenti esistenti nonché garantire la valorizzazione dei territori agricoli o comunque di pregio in relazione alla vicina presenza di aree urbanizzate.

DIRETTIVE PER IL PI

IL PI provvede alla disciplina dell'ambito del PARCO DI MOGLIANO sulla base: delle indicazioni contenute nell'Elaborato R04.1 "PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN" scheda c) di cui al successivo art.22 , dei seguenti indirizzi di cui all'ART.42 del PTCP di Treviso:

1) *protezione dell'ambiente, tramite:*

- a. salvaguardia degli habitat;
- b. salvaguardia delle specie autoctone;
- c. eliminazione delle specie alloctone;
- d. incremento della biodiversità (mediante alberi morti, zone umide, prati);
- e. conservazione dell'eterogeneità strutturale (siepi, boschi, fossi, agricolo);
- f. protezione delle siepi e loro ampliamento al fine di realizzare dei corridoi interni;
- g. conservazione, protezione e gestione oculata di fossi e fossati;
- h. a) salvaguardia dell'integrità del suolo agricolo

2) *gestione agricola rispettosa dell'ambiente e del paesaggio, tramite:*

- a. misure agroalimentari conformi alle direttive politiche agricole comuni
- b. realizzazione di fasce tampone poste a protezione delle aree vulnerabili
- c. utilizzo razionale di pesticidi, insetticidi e sementi;
- d. sostegno ed incentivazione dell'agricoltura biologica;
- e. proposte di tipologia edilizia caratterizzata da materiali tradizionali, da impiegare
- f. nelle aree non urbanizzate per la ristrutturazione di edifici esistenti);

3) *sostegno alla commercializzazione dei prodotti agricoli, tramite:*

- a. attivazione turistica;
- b. realizzazione di punti di vendita dei prodotti locali;
- c. sostegno al rapporto diretto agricoltore–acquirente;
- d. convenzione con associazioni di protezione e promozione dei prodotti locali

4) *sviluppo di attività culturali:*

- a. raccolta e diffusione delle informazioni sul Parco;
- b. feste e manifestazioni culturali per la promozione del Parco;
- c. approfondimento e diffusione della conoscenza del Parco
- d. promozione di turismo natura-cultura
- e. progettazione, realizzazione manutenzione di sentieri pedonabili;
- f. realizzazione di punti di ristoro
- g. realizzazione di punti di pronto soccorso;
- h. realizzazione di percorsi ciclabili;



ART. 21 PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO

All'interno delle *infrastrutture verdi* sono inoltre compresi i *contesti territoriali destinati alla realizzazione di Progetti di rilievo Metropolitano*. Per ogni contesto territoriale è sviluppato uno specifico Masterplan. Si tratta di approfondimenti progettuali relativi sistemi di aree caratterizzate da una particolare concentrazione di valori e relazioni di tipo funzionale, insediativo, ambientale, paesaggistico, la cui riqualificazione deve necessariamente procedere in base a una visione unitaria, di ampio respiro e con valore intersistemico ed interistituzionale.

I progetti di rilievo metropolitano sono i seguenti:

- a) CORRIDOIO DEL FIUME ZERO
- b) CORRIDOIO DEL FIUME DESE
- c) PARCO DI MOGLIANO
- d) TERRAGLIO SLOW
- e) AMBITO DEL CENTRO URBANO

Ad ogni ambito corrisponde una scheda di indirizzo, di cui ALL'ELABORATO R04.1 "PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN" ove è precisato il ruolo che le diverse componenti territoriali debbono conservare o assumere in funzione dei seguenti obiettivi di carattere ambientale, paesaggistico ed ecosistemico:

- **Ricomposizione Ambientale:** Ambiti prioritari di forestazione, di arricchimento vegetazionale, di rinaturalizzazione, Corridoi di continuità ecologica;
- **Rinforzo degli aspetti scenico percettivi e fruitivi del paesaggio:** Contesti figurativi, quadri paesaggistici, mobilità lenta (dorsali, anelli locali, nodi) riferimenti paesaggistici di primo livello, riferimento paesaggistico complementare, edifici paesaggisticamente sensibili, schermature, vegetazione lineare di rilievo paesaggistico;
- **Riqualificazione e rigenerazione della scena urbana:** porte e soglie urbane, tessuti consolidati di pertinenza figurativa del centro storico, scene urbane, edifici strutturanti la quinta o la scena, edificio paesaggisticamente sensibile, assi e relazioni urbane principali, direttrici di permeabilità pedonale, tratti stradali a priorità ciclabile e pedonale, nodi, aree a parco, sistema dei parcheggi;
- Valorizzazione ecosistemica fornitura di servizi ecosistemici

DIRETTIVE PER IL PI

Per la disciplina delle aree comprese all'interno degli ambiti dei Masterplan, dovranno essere rispettate le direttive contenute nelle rispettive schede raccolte nell'elaborato R04.1 PROGETTI DI RILIEVO STRATEGICO – MASTERPLAN in termini di: obiettivi, indirizzi operativi, ruolo paesaggistico assegnato alle diverse componenti territoriali, sviluppo della mobilità ciclabile, fruizione territoriale e valorizzazione ecosistemica.



ART. 22 SISTEMA DELLA MOBILITA' LENTA

22.1. Itinerari ciclopedonali

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

DIRETTIVE PER IL PI

Vedi ART.16.1

22.2. Zone di incontro: ambiti a priorità ciclabile e pedonale

Il PAT individua le **Zone di incontro** ovvero i tratti stradali a **priorità ciclabile e pedonale**, ove incentivare la mobilità ciclabile a scala territoriale e la fruizione pedonale del centro urbano tramite l'applicazione di misure di gestione o limitazione del traffico, accompagnate dalla qualificazione funzionale e figurativa dei luoghi.

DIRETTIVE PER IL PI

Le direttive per il PI sono riportate nello specifico Masterplan, di cui all'elaborato R04.1 MASTERPLAN PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO SCHEDA E "CENTRO URBANO"

ART. 23 CONNESSIONI VIARIE

Il PAT riporta in via indicativa e schematica le possibili connessioni viarie funzionali alla risoluzione della criticità presente in corrispondenza dell'Incrocio via Marocchesa/Terraglio e lungo via Sassi, causate dal traffico correlato alla presenza del nodo terziario delle Generali.

DIRETTIVE PER IL PI

In sede di Piano degli interventi, sulla base delle valutazioni sulle diverse ipotesi contenute nel rapporto ambientale, dovrà essere avviato un percorso di concertazione con il Comune di Venezia al fine di adottare la soluzione idonea sulla base delle possibili direttrici messe in campo dal PAT.



ART. 24 TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO

In conformità all'art. 43 della L.R. 11/2004 il PAT, richiamata la definizione di superficie agricola espressa dall'art. 2 della L.R. 14/2017 individua:

- gli edifici con valore storico-testimoniale;
- le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:

- gli allevamenti intensivi esistenti e le relative fasce di rispetto tali da impedire l'avanzamento di nuovi insediamenti incompatibili con le suddette strutture;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, nonché alle Direttive per il PI prescrizioni e vincoli relative alle invariati di cui ai precedenti ART.16-17;
- gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- gli ambiti in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e gli eventuali loro ampliamenti
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva;
- alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, assicurando una mitigazione con fascia d'alberatura autoctona di almeno 8 m.
- le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
- le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;

Il PI promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 12.
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;



- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

PRESCRIZIONI

La edificabilità in zona agricola è soggetta in via generale sia per quanto concerne i requisiti soggettivi, sia per quanto riguarda la natura e le modalità degli interventi alla disciplina posta dall'art. 44 della L.R 2004/11.

Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui all'ART.16.5.

Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente ART. 8, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui alla precedente lettera d), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive riportate di seguito.

Il PI nel per disciplinare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete), procede attraverso apposita schedatura ai fini di verificare altre destinazioni compatibili, la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e il riordino dei volumi esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'utilizzabilità ai fini residenziali è soggetta alla corresponsione per il maggior valore derivante dalla nuova destinazione edilizia, dall'onere concessorio previsto dal 4 comma lett. d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 2001/380, fatto salvo l'utilizzo come «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire;
- Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
 - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
 - All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti.
 - In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di seguito riportate.

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

- rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia podereale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;



- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico e idrogeologico.

VINCOLI

Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della L.R. 11/2004 e s.m.

ART. 25 AREE A RISCHIO D'INCIDENTI RILEVANTI

PRESCRIZIONI

Non è ammessa la localizzazione d'impianti a rischio di incidente all'interno del territorio comunale, in conformità all'art. 77, c. 4 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, per la vicinanza dell'area industriale già definita ampliabile dal medesimo PTCP 2010 alle aree alle aree di connessione naturalistica (Buffer zone) ed ai corridoi ecologici.



CAPO III - VALORI E TUTELE

ART. 26 VALORI E TUTELE CULTURALI

IL PAT definisce come Tutele Culturali le seguenti componenti del sistema insediativo storico e della percezione paesaggistica, già disciplinate come Invarianti paesaggistiche di cui al precedente ART.16

- a) *Contesti figurativi*
- b) *Centro storico*
- c) *Sistema insediativo storico*

ART. 27 VALORI E TUTELE AMBIENTALI

IL PAT recepisce e ridefinisce come Valori e Tutele ambientali le seguenti componenti della rete ecologica di cui al PTCP 2010 di cui al precedente ART.12 e delle invarianti di natura Ambientale di cui al precedente ART.17

- a) *Aree di connessione naturalistica Buffer Zone*
- b) *Varchi infrastrutturali*
- c) *Area umida delle cave di Marocco*



CAPO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

ART. 28 DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

28.1. Quantità di piano

Le potenzialità edificatorie vengono indicate per ogni singolo ATO considerando: il *fabbisogno fisiologico residenziale* conseguente alle dinamiche demografiche, il *fabbisogno strategico residenziale* per le politiche di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, le quantità da destinare al turismo, le superfici per attività produttive e commerciali.

Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero.

Il volume residuo del PRG vigente confermato dal PAT con destinazione residenziale è pari a **mc. 287.466** ed è distinto in " *volume fisiologico*" e " *volume strategico*":

- a. Il **volume fisiologico residenziale** pari a **mc.138.629** corrisponde al volume già previsto e localizzato dal P.R.G. vigente al netto delle *volumetrie destinate agli interventi di Rigenerazione (Volume strategico)* di cui alla seguente lettera b)
- b. Il **volume strategico residenziale**, pari a **mc 148.836** si genera secondo le modalità di cui al successivo *comma 28.2* ed è finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di qualificazione urbana e territoriale definiti dal PAT ovvero agli interventi sui tessuti consolidati di cui alla LR 14/2017: *Riqualificazione edilizia ed ambientale, interventi di riqualificazione urbana, programmi di rigenerazione urbana sostenibile, riutilizzo ai fini residenziale degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e acquisizione della quota volumetrica necessaria per il credito edilizio.*

Per quanto riguarda le destinazioni non residenziali Il PAT inoltre:

- c. per le **attività produttive** conferma le aree esistenti senza prevedere ulteriori aumenti
- d. per le **attività commerciali** recepisce e conferma i contenuti e le quantità di cui alla Variante parziale al P.R.G n.9, di adeguamento alla LR 50/12 e di individuazione delle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art.48 della LR 11/04 e s.m.i e dell'art.18 della L.R. 32/13
- e. Per le **attività turistico ricettive e ricreative** il PAT, fatta salva la disciplina di cui al successivo comma 28.6 "non compatibilità":
 - recepisce le quantità residue non attuate previste dal PRG vigente in ATO 4 (Zona DS) che il PI provvederà a ripianificare anche con diversa distribuzione ma sempre all'interno delle medesime ATO ove è attualmente localizzato.
 - recepisce le quantità residue non attuate previste dal PRG vigente in ATO 2 (ZTO D3/4) e ATO 3 (ZTO D3/2) che il PI provvederà a ripianificare anche con diversa distribuzione (sempre nell'ambito dell'ATO di appartenenza) escludendo in qualunque caso la destinazione residenziale.

28.2. Formazione del dimensionamento strategico

Il *dimensionamento strategico residenziale*, parametrato all'indice indicativo di cui al successivo comma 28.3, potrà essere conseguito riducendo gli indici edificatori, così come attualmente previsti dal PRG vigente, sia delle zone B sia delle zone C2, nonché scomputando le aree non più edificabili ex art. 18, comma 7, della L.R. 2004/11.

Le aree e/o gli immobili, destinati al dimensionamento strategico residenziale, individuate dal P.I., potranno essere edificate mediante Piano Attuativo ovvero, presenti le più significative opere di urbanizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 28bis del DPR 2001/380.

-



28.3. Distribuzione del Volume nelle ATO

Il volume complessivo, corrispondente al residuo del PRG vigente è distribuito nelle medesime ATO in cui è localizzato, secondo le quantità riportate nella seguente tabella. Per ogni ATO è inoltre riportato a solo scopo indicativo una articolazione del volume nelle due quote del *dimensionamento fisiologico e dimensionamento strategico*.

ATO 1 – Campocroce			
Dimensionamento totale		<i>Articolazione indicativa</i>	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Quantità Tot</i>	Fisiologico Art.28.1 lettera a)	Strategico Art.28.1 lettera b)
Residenziale mc	38.717	37.717	1000
Abitanti teorici 150 mc/ab	258		
Verifica STANDARD mq/ab	43 > 30²		
ATO 2 – Bonisiolo Zerman			
Residenziale mc	7200	2200	5000
Abitanti teorici 150 mc/ab	48		
Ricettivo/ricreativo mc	<i>Art.28.1 lettera e)</i>		
Verifica STANDARD ³ mq/ab	269 > 30		
ATO 3 – Mogliano Centro			
Residenziale mc	217.549	94.712	122.836
Ricettivo mc	<i>Art.28.1 lettera f)</i>		
Abitanti teorici 150 mc/ab	1450		
Verifica STANDARD mq/ab	49 > 30		
ATO 4 – Marocchesa Marignana			
Residenziale mc	24.000	4000	20.000
Ricettivo/ricreativo mc	<i>Art.28.1 lettera e)</i>		
Abitanti teorici 150 mc/ab	160		
Verifica STANDARD mq/ab	71 > 30		
TOTALI			
Residenziale	287.466	138.629	148.836
Turistico Ricettivo e ricreativo	<i>Art.28.1 lettera e)</i>		
Abitanti teorici	1916		
Abitanti reali	655		

² Dotazioni minime per servizi – Residenza art.29.1 lettera a)

³ Verifica standard (primari + secondari) : mq totali standard esistenti / (abitanti esistenti + ab teorici totali) > 30 mq/ab



28.4. Modifiche al dimensionamento di ciascun ATO

Con specifica variante al P.I. il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico», «fabbisogno insediativo strategico» ed il volume con destinazione turistico ricettiva assegnato ai singoli ATO potrà essere traslato in altre ATO per una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

In aggiunta al *dimensionamento fisiologico e strategico* definito dal PAT, sono comunque consentiti:

- gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili (ad esclusione delle zone agricole)
- gli *interventi ad alta sostenibilità ambientale* sugli edifici esistenti di cui al precedente art.4.1. entro i limiti e parametri che saranno fissati dal P.I.

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

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

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

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al PI.

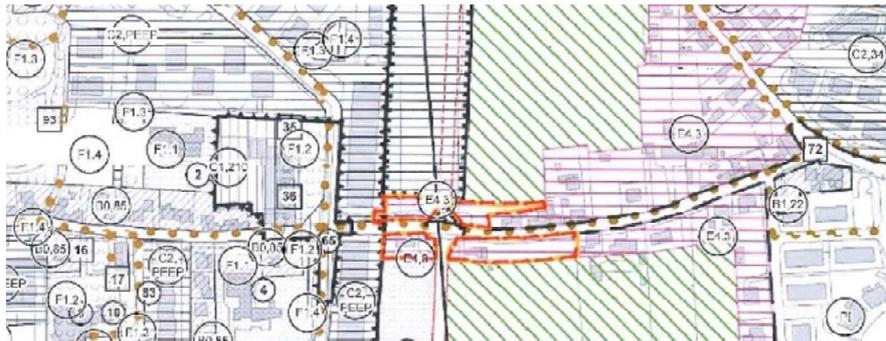


28.5. Non compatibilità

A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, diventa il primo piano degli interventi (PI) per le sole parti compatibili.

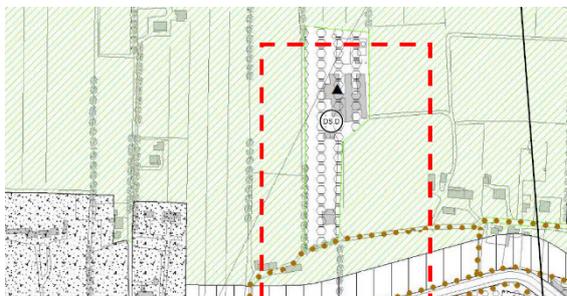
Il PAT con riferimento agli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica di cui ai precedenti art.1, 2, 4, considera *non compatibile la seguente disciplina prevista dal PRG vigente*:

- a) **La zona E4/3** limitatamente alla parte sottoindicata, in relazione alla conformazione del tessuto urbano e alla ridefinizione dei margini dei tessuti consolidati;



- b) **il carico insediativo e la tipologia delle zone E4/1, E4/2** considerata la fragilità del tessuto edilizio, la carenza di dotazioni infrastrutturali e il valore ambientale di tali ambiti territoriali

- c) **le carature urbanistiche, destinazione d'uso e tipologie della zona ZTO DS.D** sottoindicata per le qualità ambientali e naturalistiche di quella porzione di territorio in relazione alla tipologia produttiva prevista incompatibile anche per la carenza di dotazioni infrastrutturali.



- d) **l'attuale disciplina dell'edificabilità per le Zone B** al netto dei lotti liberi, che conservano l'attuale indice del PRG Vigente, sotto il profilo del carico insediativo e delle densità edilizie per questioni legate alla riqualificazione della scena urbana e alla rigenerazione dei tessuti edilizi secondo nuovi parametri di sostenibilità ambientale, ecosistemica e sociale. La volumetria corrispondente rimane all'interno del dimensionamento del PAT, nelle stesse ATO ove si genera, concorrendo alla formazione della *quota del dimensionamento strategico*. Pertanto dall'entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi definita dal PI o di una sua variante sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001,

- e) **i parametri edilizi relativi alle zone C2** previste dal PRG vigente e confermate dal PAT come *aree di completamento da PRG* di cui all' art.18.1 per questioni legate alla particolare sensibilità ambientale e paesaggistica dei contesti ove sono localizzate: a ridosso dei corsi d'acqua, in fregio al Terraglio, all'interno dell'*infrastruttura verde* di cui al precedente art.19 o dell'ambito dei *Masterplan* di cui all' art.21. Il PI provvederà alla ripianificazione delle zone C2:



- prevedendo una riduzione della volumetria assegnata a tali zone per una quota fino al **70%**. Tale quota volumetrica rimane all'interno del dimensionamento del PAT e concorre alla formazione del *dimensionamento strategico* di cui al precedente comma 28.2,
 - assoggettando la realizzazione degli interventi alle *Buone Pratiche* per la *sostenibilità ambientale ed ecosistemica* di cui al precedente art.4 ed indirizzi *contenuti nei Masterplan* di cui all'art.21
- f) **I parametri edilizi della zone con destinazione turistico ricettiva** previste dal PRG vigente all'interno dell'ATO 3 (D3) e nell'ATO 4 (DS)per questioni legate alla sensibilità ambientale e paesaggistica dei luoghi nonché rilevanti problemi di accessibilità.
- g) **La quota residenziale pari a mc.20.000 della zona DS - area produttiva dismessa ex Veneland** in relazione agli obiettivi del PAT di valorizzazione dell'area ai fini ambientali e naturalistici come buffer zone dell'area umida delle cave. Tale quantità viene eliminata dal dimensionamento del PAT.
- h) **La zona turistico-ricreativa D3/4**, Si tratta di una zona nella quale per la accentuata caratterizzazione ambientale e paesaggistica, contrassegnata, altresì, da rilevanti problematiche nell'accesso non è stato consentito l'utilizzo della volumetria ammessa. Tale volumetria, costituirà oggetto di ripianificazione all'interno dell'ATO di appartenenza o al di fuori dello stesso, secondo quanto disciplinato dall' art. 28.4, utilizzando l'istituto della perequazione ex art. 35 della L.R. 2004/11. Per l'area in oggetto si demanda al P.I. la ripianificazione in ragione della sua valenza ambientale.

Dalla data di adozione del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina definita con il PI, per le aree di cui al presente comma:

- sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Sono fatte salve le istanze di Permesso di Costruire presentate prima dell'adozione del PAT;
- sono inoltre ammessi , ma non cumulabili, per le zone B di cui alla lettera d) gli ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc per unità abitativa e gli interventi nell'ambito della Legge regionale n. 32 del 29 novembre 2013 " *Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia, ulteriore proroga della precedente legge n. 14 del 2009*", nota come "Piano Casa";
- le zone C2 di cui alla precedente lettera e) possono essere attuate con una percentuale volumetrica pari al **30%** della volumetria prevista per ogni singola zona C2 dal PRG vigente;
- le quantità volumetriche attualmente assegnate dal PRG alle aree di cui alle lettere **d) e)** concorrono alla formazione del *dimensionamento strategico residenziale* di cui al precedente art.28.2.



ART. 29 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

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

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

29.1. Dotazioni minime aree per servizi

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

- a) Relativamente alla **residenza mq 30 per abitante teorico**;
- b) Relativamente **all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq** di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al **commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq** di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, **mq 15 ogni 100 mc**, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, con l'obbligo di realizzare per le nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere, in aggiunta almeno un posto auto per ogni camera.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui sopra in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. Il rapporto mq/ab di standard definito per ciascun ATO nel successivo Art. 37, costituisce direttiva per la redazione del PI, ed è funzionale principalmente ad una verifica degli standard stessi in riferimento ai limiti di legge

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

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

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, c. 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), Necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo d'intervento.

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

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



ART. 30 DISCIPLINA DELLE ATO

30.1. ATO n.1 Campocroce

L'ambito comprende le aree urbane e agricole del centro abitato di Campocroce. Il territorio è attraversato in direzione ovest-est dal Passante di Mestre e dal corridoio ecologico del fiume Zero. Verso sud, in direzione di Mogliano Veneto, lungo Via F.lli Bovo e Dal Molino, sono presenti due ampie frange urbane di edilizia diffusa servite da una modesta viabilità locale. Il PAT prevede la riqualificazione delle aree centrali della frazione, comprese tra la SP 65 e l'ambito della Filanda, anche mediante una nuova progettazione delle attrezzature pubbliche, oltre alla rigenerazione degli spazi agricoli promuovendo la rimozione degli elementi incongrui e la bonifica delle aree di degrado.

OBIETTIVI STRATEGICI

Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN – Scheda 1

Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto del Passante di Mestre.

Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, e dei contesti figurativi;

30.2. ATO n. 2 Bonisiolo, Zerman

L'ambito si sviluppa prevalentemente a nord del fiume Zero e comprende le aree urbane e agricole dei due centri abitati. È attraversato da due assi infrastrutturali primari (autostrada A27 in direzione nord-sud) e passante di Mestre (direzione est-ovest), entrambi direttamente connessi con la SP64, significativa direttrice di relazione territoriale. Nel punto d'intersezione dei due sistemi è localizzato l'ambito produttivo (zona ZPZ). Il contesto è inoltre caratterizzato da altre importanti polarità di rilievo metropolitano quali: il Golf, i complessi monumentali e le strutture ricettive.

OBIETTIVI STRATEGICI

Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto del Passante di Mestre.

Connessione naturalistica con il parco del Sile e le cave di Gaggio.

Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN – Scheda 1

Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come viali giardino delimitati da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.

Qualificazione ambientale e miglioramento dal punto di vista di servizi alle imprese per l'area industriale SPZ



30.3. ATO n. 3 Mogliano Veneto

L'ambito comprende la fascia centrale del territorio comunale, che include sia il tessuto residenziale compatto del capoluogo sia le aree agricole di corona, talvolta con frange di edilizia diffusa (Via Torni, Rondinella, Ghetto), attraversate dai corsi d'acqua minori (tra cui la Fossa Storta). Il centro abitato, sviluppato dall'originale nucleo storico e dal sistema delle Ville Venete, è fortemente marcato sia dalla principale croce di strade - SS 13 e SP 64 - sia dalla ferrovia Venezia - Treviso, che ne costituisce al tempo stesso soglia e cerniera urbana. Nel centro sono localizzati i principali servizi pubblici e privati di rango locale (scuole, attrezzature d'interesse comune) e territoriale (distretto sanitario, scuole secondarie e superiori, attrezzature sportive e ricreative). Adiacente al centro abitato, lungo la SP 64, è localizzata a sud-ovest l'ampia zona produttiva da riconvertire funzionalmente.

OBIETTIVI STRATEGICI

Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero e della Fossa Storta, come cornice di rilievo paesaggistico. La realizzazione del PARCO di MOGLIANO che funge da connessione tra i 2 ambiti ZERO e DESE, che va a potenziare i servizi pubblici esistenti.

Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna.

Riqualficazione del Centro Storico di Mogliano, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 - PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO - MASTERPLAN - Scheda 4, come luogo dell'identità collettiva e centro commerciale naturale, rigenerandone la viabilità di servizio come Galleria Urbana. Rigenerazione degli ambiti degradati e dismessi dislocati lungo la dorsale del Terraglio e lungo le principali dorsali urbane del Capoluogo.

30.4. ATO n. 4 Marocchesa, Marignana

L'ambito si appoggia al corridoio ecologico del Fiume Dese, di rilievo paesaggistico. Il sistema insediativo si sviluppa a ovest lungo Via Marignana, evidenziando un nucleo residenziale compatto tra Terraglio e ferrovia, un complesso monumentale di Ville Venete e alcune frange periurbane a bassa densità. Lungo la Via Marocchesa a est è localizzato il centro direzionale delle Assicurazioni Generali, l'ambito dell'ospedale psichiatrico A. Pancrazio e l'ampia area delle cave senili di Marocco, cardine del previsto nuovo Parco di Mogliano, che metterà in relazione il corridoio ecologico del fiume Dese con la dorsale dei servizi pubblici del centro urbano di Mogliano.

OBIETTIVI STRATEGICI

Tutela dell'ambito Cave senili di Marocco e del suo contesto figurativo, rinforzando la connessione con il corridoio ecologico del Fiume Dese, riqualficando la viabilità adiacente come strada panoramica, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 - PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO - MASTERPLAN - Scheda 3

Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Dese, come cornice di rilievo paesaggistico, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 - PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO - MASTERPLAN - Scheda 2

Tutela del contesto figurativo di Via Marignana e del paesaggio agrario nonché conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna. Rafforzamento della polarità direzionale delle Generali, risolvendo le criticità concernenti il sistema viario. Riqualficazione e valorizzazione del centro storico di Marocco (villa Volpi - Postiglione - villa Pennacchi).

Rafforzamento del nucleo urbano di Marocco, riqualficazione e riconversione dell'area del Pancrazio.

Connessione naturalistica con il Bosco di Mestre.



PARTE IV

VALUTAZIONE E GESTIONE



ART. 31 DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del PAT, le *prescrizioni* e i *vincoli*, fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, sono immediatamente cogenti e agli stessi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004, sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.

L'inutile decorso dei termini stabiliti nella convenzione per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi vigenti all'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche relative all'edificabilità e, fino a una nuova disciplina urbanistica definita dal PI, si applica il combinato disposto dell'art. 18, comma 7 ed art. 33 della LR 11/2004

A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e, nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo, diventa il piano degli interventi (PI).

Per tutte le aree diverse da quelle di cui comma 28.3, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG.

ART. 32 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS

I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 c. 8 del D.L. 70/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006,

ART. 33 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Vedi contenuti del Rapporto Ambientale

ART. 34 MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DEL PAT

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

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione.

ART. 35 DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

In sede di formazione della prima variante al PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di protezione civile e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi.



In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e Direttive per il PI fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

PRESCRIZIONI

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

Oltre al registro dei crediti edilizi, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del c. 7 dell'art 18 della LR 11/2004.

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

Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT dovrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano.



ART. 36 COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

36.1. Compatibilità idraulica degli interventi edilizi

Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle Acque, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

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

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

36.2. Inquinamento luminoso e risparmio energetico

Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, conforme ai criteri di cui alla L.R. 22/97 e ai criteri riportati nell'allegato "Z" alla relazione del PTCP 2010.

36.3. Disposizioni per gli interventi di protezione acustica

In prossimità dei centri abitati il PI prescrive per le nuove strade extraurbane principali, ed ogni altra individuata a tal fine, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee ad ottenere il rispetto dei limiti di intensità sonora al di là di esse.

Le barriere di protezione acustica possono venir considerate misure di mitigazione e compensazione ambientale ai fini di quanto disposto in merito ad esse dal P.T.C.P. 2010.

Gli interventi a protezione dall'inquinamento acustico sono assoggettati a valutazione da parte della CTPA anche se d'iniziativa pubblica e qualora riferiti a strutture viarie devono essere condotti con gli stessi criteri in modo da presentare infrastrutture di caratteri analoghi in tutto il territorio provinciale. A tal fine la predisposizione degli interventi e dei corrispondenti progetti dovrà essere concertata con la Provincia.



ART. 37 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

37.1. Perequazione Urbanistica

DEFINIZIONE

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue simultaneamente una superiore efficacia ed equità del piano mediante l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

FINI DELLA PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica persegue i seguenti fini:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari interessati dalle trasformazioni edilizie, rispetto alle scelte di piano, indispensabili per assicurare una maggiore equità tra i proprietari medesimi;
- l'utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica, finalizzato ad acquisire da parte del Comune, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti alle opere di urbanizzazione;
- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento agli ambiti di trasformazione di saturazione del P.R.G. vigente, agli ambiti di riqualificazione e riconversione, ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui alla tav. T04 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente, confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del P.A.T..

Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati.

Gli interventi di cui al primo capoverso devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, in misura pari ad una quota di plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Detta "convenienza pubblica" potrà essere reperita anche in termini di attività di servizio di natura immateriale a favore della cittadinanza che venga erogata dal proponente sotto forma di servizi culturali, sanitari ed educativi o fornitura di servizi ecosistemici.

Il P.I. definirà compiutamente quanto sia da intendersi come "rilevante interesse pubblico" in relazione all'adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti di città secondo progetti coordinati di intervento per "comparti perequativi", finalizzati all'attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche, nonché degli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal P.A.T. stesso.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica,



qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificata in una percentuale del “plusvalore economico”, da definire in sede di P.I., tenendo conto anche dei criteri di valutazione qualitativi e prestazionali dell’intervento.

Per “plusvalore economico” si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, incrementato di tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area.

Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della “convenienza pubblica” in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate;
- erogazione di servizi culturali ed educativi;
- erogazione di servizi sanitari o assistenziali.

L’Amministrazione Comunale seleziona con il P.I. le proposte di accordo pubblico-privato in cui è stato verificato il contenuto di rilevante interesse pubblico, più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avviso pubblico, e ne prevede l’attuazione mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall’art. 6 della L.R. 11/04.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.

L’AMBITO DI APPLICAZIONE

L’individuazione in sede di P.I. degli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica vanno prioritariamente individuati tra i seguenti, sulla scorta delle proposte risultanti più idonee alla primaria soddisfazione dell’interesse generale:

- aree finalizzate alla rigenerazione urbana sostenibile rimettendo mano alle urbanizzazioni consolidate esterne ai centri storici, riqualificando il tessuto urbano esistente inteso come edifici e spazi pubblici, limitando il consumo di suolo, risparmiando energia, in un disegno a scala territoriale vasta, declinato in realizzazioni per parti omogenee;
- aree dismesse o sottoutilizzate da destinare ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio pubblico;
- aree a servizi non attuate, ovvero aree che il P.R.G. previgente indicava con vincolo preordinato all’esproprio, da trasformare in città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- utilizzo di nuove risorse territoriali, quando non esistano alternative alla riorganizzazione del tessuto urbano esistente.



IL PERCORSO PER L'ELABORAZIONE DELLA PEREQUAZIONE TRA P.A.T. E P.I.

La perequazione urbanistica, oltre alla definizione data dall'art. 35 della L.R. 11/2004, può essere considerata anche un mezzo per raggiungere un assetto urbanistico corretto che presuppone un patto di tipo convenzionale, pertanto consensuale da parte dei soggetti coinvolti.

Nel Documento Preliminare, propedeutico alla redazione del P.I., vanno individuate coerentemente con gli obiettivi strategici del P.A.T.:

- il progetto della città che l'Amministrazione comunale intende promuovere, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T., ed in particolare le opere pubbliche e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici da realizzarsi nel periodo di validità del P.I. e il loro costo stimato;
- le destinazioni ed i parametri dimensionali degli immobili oggetto di possibile trasformazione urbanistica, finalizzati ad assicurare attraverso il relativo plusvalore conseguente a tali trasformazioni, il raggiungimento degli obiettivi pubblici e privati del progetto della città.

La perequazione dovrà essere preceduta, a monte, dalla classificazione dei suoli, attraverso una analisi finalizzata all'individuazione di un certo numero di classi riferite ad ambiti tendenzialmente omogenei, in quanto le aree oggetto di trasformazione urbana possono avere aspetti giuridici e caratteri fattuali profondamente diversi tra loro.

La formulazione dei criteri di organizzazione del processo di classificazione deve tener conto dei fattori che concorrono alla formazione del valore: sotto il profilo economico, per garantire più equa ripartizione del plusvalore fondiario determinato dal piano, i criteri di classificazione dovranno considerare le caratteristiche che ne condizionano la formazione, quali: ubicazione, aree precedentemente ad uso agricolo, aree ricomprese in ambito di urbanizzazione consolidata legittimamente edificate, edificabili non attuale, destinate a servizi collettivi, non acquisite.

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata.

Ai fini perequativi il P.I. può individuare e ammettere anche ambiti comprendenti aree distinte, ad "arcipelago", non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.



37.2. Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti, sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle presenti direttive.

Il Piano degli Interventi (P.I.) individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

La quantità di credito edilizio, espressa nei termini di volume urbanistico o superficie lorda di pavimento, è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile demolito (fabbricato principale, strutture accessorie, spazi pertinenziali) - incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale - ed il valore venale, per unità di volume o di superficie, riferito all'ambito territoriale all'uopo individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), maggiorato del 20%, da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

Il P.I. integra l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:

- elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
- 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 e invariati, ne risultano in contrasto;
- realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
- cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;



- vincolo di utilizzo a “forestazione”, comprese le garanzie fidejussorie;
- Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04, il Consiglio Comunale potrà ammettere la trasposizione in credito edilizio di una quota dello ius aedificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a P.U.A.

Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- la localizzazione dell’intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo
- I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:
- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

37.3. Compensazione Urbanistica

Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’amministrazione dell’area oggetto di vincolo. È ammesso l’utilizzo del credito edilizio per compensare i soggetti attuatori degli interventi d’interesse pubblico nell’ambito della procedura degli accordi di pianificazione ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004.

DIRETTIVE PER IL PI

L’Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un’opera pubblica e di inserimento della stessa nell’elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell’espropriando all’applicazione della compensazione urbanistica; qualora l’area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un’altra area, ovvero la permuta dell’area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell’Ente, con possibilità di eventuali congruagli. Il valore della compensazione urbanistica sarà rapportato all’indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative. Si applicano le procedure previste dall’art. 37 della L.R. n° 11/2004.

37.4. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi pubblici e privati del progetto di città perseguito dal nuovo P.R.C.. Tali 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.

DIRETTIVE PER IL PI

Gli interventi, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati, sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e degli ambiti di trasformazione di cui alla tav. T04 del P.A.T., secondo il principio perequativo.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;



- della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali, idrauliche e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;
- la quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di cui all'art. 19;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
- definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
- il modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- garanzie di carattere finanziario;
- tempi e fasi per la realizzazione del programma;
- previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere di tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'approvazione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:



- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

37.5. Sportello unico per le attività produttive

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

DIRETTIVE PER IL PI

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

- la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente ART.24;
- l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate;
- la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

PRESCRIZIONI

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

In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute ed esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva confermata di cui al precedente c. 5 o in aderenza agli stessi, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale.

L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di



mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m² comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente c. 51.



ART. 38 ELABORATI

Il PAT del comune di Mogliano Veneto è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.0 - Carta dei contenuti strategici
- Tav.1a - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - Vincoli
- Tav.1b – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale - fasce di Rispetto
- Tav. 2 - Carta delle invarianti;
- Tav. 3 - Carta delle fragilità;
- Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
- R01 - Relazione di progetto;
- R02 - Relazione sintetica;
- R03 – Relazione Banche dati
- R04 - Norme di Attuazione;
- R04.1 - Repertorio *Masterplan*
- R04.2- Repertorio *Coni Visuali*
- R04.3 - Quaderno dei Servizi Ecosistemici
- R05 - Relazione Geologica;
- R06 - Relazione Agronomica;
- R07 - Valutazione di Compatibilità Idraulica e allegati;
- A1 - VCI Allegato 1: Corografia
- A2- VCI Allegato 2: Carta Idrografica
- A3 - VCI Allegato 1: Carta dei Bacini Idrografici
- A4 - VCI Allegato 1: Carta degli allagamenti
- R08 -Rapporto Ambientale;
- R09 -Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica;
- R10- Studio di Incidenza Ambientale;
- A01 - Carta Litologica;
- A02 - Carta Idrogeologica;
- A03 - Carta Geomorfologica;
- A04.1 - Carta della Copertura del suolo;
- A04.2 - Carta della copertura del suolo agricolo;
- A05 - Carta della Superficie Agricola Utilizzata;
- A06 - Carta del Rischio Idraulico;
- A07 - Carta dei servizi ecosistemici;
- A08 – Carta della Mobilità ciclabile
- A09 – Carta dei Servizi
- QC - Banca dati alfa-numerica e vettoriale;

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme ed indicazioni cartografiche diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.