

Regione del Veneto  
Città Metropolitana di Venezia  
Comune di  
**San Dona di Piave**

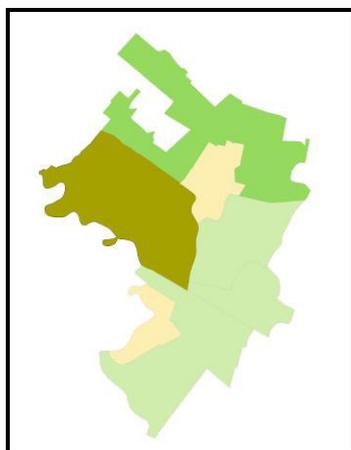


# P.I.

Piano degli Interventi

## Variante al P.I. Disciplina delle zone agricole

Relazione Tecnica  
Verifica del Dimensionamento  
Dichiarazione procedura VAS  
Varianti alle Norme Tecniche Operative



Progettisti:  
Urb. Francesco Finotto  
Arch. Valter Granzotto

Con:  
Urb. Umberto Azzolina

Febbraio 2016

**PROTECO**  




PREMESSA	5
LE VARIANTI ALLE N.T.O.	7
Perequazione urbanistica	7
Credito edilizio	7
Le Fragilità	10
Zone Agricole (art.19)	12
Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa (Art. 20)	13
Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (Art. 21)	14
Ambiti di riqualificazione e riconversione (Art. 22)	15
Ambiti di tutela del paesaggio (art. 23)	15
Ambiti di tutela ambientale (Art. 24)	16
Norme di Tutela ambientale (Art 25)	18
Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo (art. 26)	18
Golene	18
Ambiti di tutela storico monumentale (Art. 28)	18
Pertinenze scoperte da tutelare	18
Edifici con valore Storico testimoniale	18
Manufatti idraulici di interesse storico	18
Permanenze morfologiche della bonifica integrale	18
Siti con ritrovamenti archeologici	19
Agrocenturiato	19
ambito archeologico di Heraclia –Strada Romana	19
Ville e giardini di valore storico ambientale (art. 29)	19
Gradi di protezione degli edifici storico testimoniali (artt. 30-33)	19
Fasce di rispetto (Art. 35)	20
Variante all'Allegato 2a alle N.T.O. (repertorio dei lotti con S.n.p. predefinita)	20
Variante all'Allegato 3 alle N.T.O. ( <i>Disciplina degli edifici storico testimoniali</i> )	20
Variante all'Allegato 3 alle N.T.O. ( <i>Disciplina degli edifici non più funzionali</i> )	21
LE VARIANTI CARTOGRAFICHE	22
Campo di Applicazione della Variante	22
La Zonizzazione di Variante	23
La localizzazione dei nuovi lotti	24
Gli edifici non più funzionali e le attività produttive in zona agricola	25
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	26
Verifica della SAU	26
Dichiarazione procedura VAS	28
VARIANTI ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE	29
Variante normativa n. 1	29
TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO	34

CAPO I°	Il sistema ambientale	34
Sezione I <sup>a</sup>	Le fragilità	34
Sezione II <sup>a</sup>	Le zone agricole	44
Sezione II <sup>a</sup>	Ambiti di Tutela	54
Sezione III <sup>a</sup>	I beni culturali	65
Sezione IV <sup>a</sup>	Vincoli e Fasce di Rispetto	73
Variante normativa n. 2		79
Variante n. 3		79
Variante normativa n. 4		80



## Premessa

La presente Variante tratta in generale i temi delle zone agricole, recependo sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della L.R. 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle invariati ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali, nonché allineando le Norme Tecniche Operative con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli e delle fasce di rispetto. Infine sono state introdotte delle limitate e circoscritte modifiche puntuali ai lotti con volumetria predefinita semplicemente per economia di procedimento, al fine di evitare la duplicazione delle procedure di deposito, pubblicazione, osservazioni e controdeduzioni. A questo proposito la disciplina della perequazione urbanistica è stata integrata in recepimento dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 (contributo straordinario).

Vengono in questo modo apportate modifiche cartografiche e normative sui seguenti temi:

- *Tutela del territorio agricolo*: sono state recepite le direttive date dall'artt. 17 e 43 della L.R. 11/2004 disciplinando i temi abrogati dalla ex L.R. n. 24/1985. I nuovi disposti regolano le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo non più definite dalle sottozone E1, E2, E3, E4. Il PI individua ora, con giusta grafia, il territorio agricolo come un'unica zona, evidenziando gli ambiti di tutela definiti dal PAT.
- *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo*. È stata aggiornata la disciplina degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, accogliendo tredici richieste di nuova classificazione,
- *Allevamenti intensivi*. Sono stati individuati gli allevamenti intensivi, e definite le corrispondenti fasce di rispetto in applicazione della DGR n. 865 del 15.05.2012 pubblicata nel B.U.R. n. 40 del 25.05.2012.
- *Edifici storico testimoniali*. Per sette edifici storico testimoniali è stata valutata e recepita la richiesta di ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse e del grado di protezione, in relazione allo stato attuale degli edifici medesimi.
- *Ambiti di edificazione diffusa*. Le zone E4 del PRG sono state ridefinite come ambiti di edificazione diffusa, integrando i perimetri originali con le delimitazioni contenute nella Tav. 4 – Trasformabilità del PAT solo in corrispondenza delle istanze manifestate dai richiedenti nel corso del procedimento di formazione della variante al PI. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i nuclei residenziali e localizzati alcuni nuovi lotti a S.n.p. predefinita.
- *Attività produttive in zona impropria*. Sono state individuate alcune attività produttive in zona impropria, i cui interventi sono soggetti a SUAP, in conformità alla LR 55/2012.
- *Centri Aziendali*. Per i centri aziendali, già definiti dal PAT come ambiti di riqualificazione e riconversione, è stata definita una disciplina delle destinazioni d'uso e degli interventi finalizzata alla loro rigenerazione e riutilizzo.
- *Localizzazione di lotti a S.n.p. predefinita*. Si tratta in realtà dell'accoglimento di alcune istanze di localizzazione o di ridefinizione di perimetro introdotte per economia di procedimento nella presente variante, anche se hanno comportato la limitata

ridefinizione degli ambiti di edificazione diffusa, di un zona C2 e di una zona C1.

In sintesi la presente variante non comporta consumo di S.A.U e complessivamente il carico insediativo è aumentato di 2.390 mq di Superficie netta di pavimento (sono stati localizzati 13 lotti da mq 150 e due da mq 220), per un incremento di 64 abitanti teorici.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. Elaborati di analisi:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione generale settore primario;
- c) Elaborati allegati:
  - Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi;
  - Tav. A1 - Carta della localizzazione delle aziende agricole;
  - Tav. A2 - Carta delle componenti fisiche del paesaggio agrario;
  - Tav. A3 - Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità territorio.

2. Progetto

- d) Relazione Tecnica, Verifica del dimensionamento, Dichiarazione procedura VAS.
- e) Varianti alle Norme Tecniche Operative.
- f) Elaborati grafici di progetto:

*Elaborati concernenti le Zone Territoriali Omogenee:*

- Tavola 13.1.1 San Donà Nord
- Tavola 13.1.2 San Donà sud, Chiesa Nuova
- Tavola 13.1.3 Fossà, Cittanova
- Tavola 13.1.4 Isiata, Passarella, Palazzetto
- Tavola 13.1.5 Zona industriale nord, Grassaga
- Tavola 13.1.6 Santa Maria di Piave

*Elaborati concernenti le fragilità del territorio:*

- Tavola 13.1.a San Donà Nord
- Tavola 13.1.b San Donà sud, Chiesa Nuova
- Tavola 13.1.c Fossà, Cittanova
- Tavola 13.1.d Isiata, Passarella, Palazzetto
- Tavola 13.1.e Zona industriale nord, Grassaga
- Tavola 13.1.f Santa Maria di Piave
- g) Studio di Compatibilità idraulica.
- h) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A.

## Le Varianti alle N.T.O.

Dal punto di vista normativo è stato sostituito tutto il Capo I° del titolo IV° delle N.T.O. vigenti (articoli da 14 a 35 compresi), riguardante il sistema ambientale, integrando le norme medesime con la disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio così come prevista dal PAT.

### PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzare attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi, attuare le compensazioni relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

Entro gli ambiti di perequazione urbanistica integrata e ambientale potrà essere altresì verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche).

### CREDITO EDILIZIO

Si tratta di una delle parti più innovative dell'urbanistica contemporanea. Già introdotto nella pianificazione a San Donà di Piave con l'ultima Variante Generale al PRG, il credito edilizio è ripreso dal PAT sia nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, paesaggistica, sia nella promozione del riequilibrio ecologico. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente o il paesaggio.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o paesaggistica o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata confermata l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici incongrui (condomini localizzati in contesti figurativi di valore monumentale) o non più funzionali a certe attività (specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

In particolare, il PI ha recepite le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
- f) interventi soggetti a compensazione urbanistica;

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

#### *Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione*

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

#### *Rilocalizzazione dello jus ædificandi*

Il PI consente al consiglio comunale, mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 di ammettere la trasformazione in credito edilizio una quota dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi. Si tratta di un disposto che favorisce una maggiore flessibilità negli interventi attuativi, consentendo una rimodulazione degli interventi in relazione ai contesti urbani ed alla congiuntura del ciclo edilizio.

#### *Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione*

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto, realizzato e ceduto al demanio comunale, all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento.

*Vincolo di utilizzo a forestazione*

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto realizzata e vincolata per 25 anni, sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione», sia all'interno dei «corridoi ecologici», produce un credito edilizio di 200 mq di Superficie netta di Pavimento.

*Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico monumentale*

Al PI è affidato il compito di individuare gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invariante di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio.

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

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

Ai fini della determinazione del S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo.

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

*Interventi soggetti a 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.

## LE FRAGILITÀ

È stata redatta una cartografia specifica in scala 1:5000, in adeguamento al PAT, che evidenzia i temi della fragilità del territorio, e recepite le direttive, prescrizioni e vincoli del PAT, adeguate ai pareri degli enti sovraordinati.

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) del PAT, definisce l' idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in due classi di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione e terreni non idonei.

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a):* aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al F. Piave. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Fiume Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b):* aree poste a quote relativamente depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema deltizio del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all'età moderna. Tali terreni si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa e una morfologia relativamente depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta, e sono al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno alta e molto alta.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c):* aree poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da lagune o paludi costiere e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con un'importante componente organica. Esse hanno una morfologia depressa, pari o sotto il livello del mare. Tali aree sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno alta e al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno molto alta. In queste aree sono presenti porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti.
4. *Terreni idonei a condizione tipo d):* aree poste a quote particolarmente depresse, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate stabilmente, fino agli inizi del 1900, da lagune e si presentano con scadenti caratteristiche geotecniche causate da una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con notevole presenza di argilla organica e torba. La morfologia è particolarmente depressa, sotto il livello del mare, fino a raggiungere quote inferiori a -2 m s.l.m. Queste aree, inoltre, sono colpite da un fenomeno di marcata subsidenza: la rilevanza del fenomeno è classificata dagli studi della Provincia di Venezia da molto alta ad altissima, con tassi di subsidenza che

possono raggiungere i 5 mm l'anno. In queste aree sono concentrate la maggior parte di porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti.

5. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* Nei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini nonché nell'area della discarica per rifiuti non pericolosi di Via Silos (al confine con il territorio di Noventa di Piave), è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa altresì la realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi ed opere di arredo solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e 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.

#### *Le aree soggette a dissesto idrogeologico*

*Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.* Il Piano 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.

#### *Aree con subsidenza di rilevanza molto alta*

Il PAT delimita le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Alla subsidenza si accompagnano fenomeni di intrusione salina connessi alla penetrazione del cuneo salino e causate da eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all'ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

Studi recenti promossi dalla Provincia di Venezia hanno misurato tassi di subsidenza fino a 5 mm/anno. A questi tassi di ossidazione del suolo, i medesimi studi stimano un'addizionale subsidenza nei prossimi 50 anni. Queste considerazioni sono state fatte proprie dal PTCP cui si deve la definizione delle aree colpite da questo fenomeno, con obiettivo di ridurre il contributo antropico alla subsidenza, con particolare riferimento all'estrazione di fluidi dal suolo (bonifica meccanica) e dal sottosuolo (emungimento d'acqua da pozzi).

#### *Norma di Tutela Idraulica*

Contiene tutte le prescrizioni che il Consorzio di Bonifica, il Genio Civile, il Servizio Geologia della Provincia, e l'Autorità di Bacino hanno introdotto nel PAT e che devono essere recepite nel PI.

I temi trattati riguardano:

- a) Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni;
- b) Superfici impermeabili;
- c) Reti di smaltimento delle acque;
- d) Aree a verde pubbliche/private;

Infine sono state individuate le aree classificate come P1 - area a moderata pericolosità - P2 - aree a pericolosità media - P3 - aree a pericolosità elevata» soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio, e recepitata la normativa corrispondente.

## ZONE AGRICOLE (ART.19)

### DISCIPLINA GENERALE

Sono state introdotte le due categorie fondamentali previste dalla L.R. 11/2004, art. 43, comma 2 lettere b) e c): *gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale e quelli di localizzazione degli interventi edilizi*. Inoltre, è stata introdotta in tutto il territorio agricolo la disciplina di tutela paesaggistica e ambientale, in attuazione del PAT.. In particolare è stata integrata la normativa vigente, che prescrive che sia gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, sia gli interventi edilizi devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale.

Nelle aree agricole gli interventi di *trasformazione fondiaria* devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro) secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente. Gli interventi di *trasformazione edilizia* soggetti a titolo abilitativo entro i medesimi ambiti di tutela ambientale, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 3,0%.

### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i.; inoltre, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali. Infine sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento igienico sanitario volti all'adeguamento delle altezze interne o alla realizzazione dei servizi igienici per il recupero e il riutilizzo di edifici residenziali esistenti nei limiti della Legge Regionale 11/2004 art. 44 comma 5.

Sono state confermate le regole costruttive e compositive delle norme vigenti. Come norma di tutela idraulica, nelle zone agricole *non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati*.

### AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Previsti dal PAT e dall'art. 44 della L.R. 11/2004, sono ambiti in cui è presente una significativa frammentazione fondiaria e in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione 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.

Gli ambiti di localizzazione degli interventi, non sono stati individuati nella cartografia del PI con una grafia particolare, essendo le parti di territorio agricolo non interessate dalle seguenti aree e ambiti:

- fasce di rispetto stradali,

- zone di tutela dei corsi d'acqua,
- contesti figurativi,
- ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale,
- corridoi ecologici.

Nel caso di recupero di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo è definito il limite di mq 150 di S.n.p. per la residenza.

#### **AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE**

Si tratta di ambiti destinati esclusivamente alla coltivazione, in cui non sono consentiti nuovi interventi edilizi, oltre che alla realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli, in conformità al PAT e all'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono ambiti in cui la frammentazione fondiaria è ridotta e la presenza delle aziende agricole è rilevante. In ogni caso, sulla base dell'analisi dell'utilizzo del suolo e degli ambiti delle aziende agricole esistenti, sono stati individuati contemporaneamente gli ambiti di pertinenza delle aziende medesime ove sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dalla L.R. 11/2004.

#### **ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

Sono stati individuati gli allevamenti zootecnico intensivi e disciplinati in conformità alla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012. In allegato alla Relazione sul settore primario è stato redatto *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, che ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti ivi localizzati sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

#### **SERRE FISSE**

Relativamente alle serre fisse è stata recepita la normativa di settore che consente la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010.

#### **MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI**

Come previsto dall'art. 44 comma 4 ter, è stata indicata la disciplina per i manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Si è valutato di consentire un solo manufatto per proprietà, con una superficie massima di mq. 20, al fine di evitare la proliferazione di superfetazioni accessorie. Per la stessa motivazione, precisando i parametri edilizi fondamentali, non sono state ammesse ulteriori tettoie, pompeiane o altre pertinenze annesse.

#### **EDIFICABILITÀ NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (ART. 20)**

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale (già disciplinate come zone E4) caratterizzate da:

- riconoscibilità del limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;

- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

Gli interventi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, e il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree. Sono ammesse le destinazioni residenziali e il terziario diffuso. Per gli edifici esistenti sono ammessi, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria, ovvero del 20% della S.n.p. esistente fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,30 mq/mq.

Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).

Va precisato che gli interventi nei nuovi "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati dalla presente Variante al PI e contrassegnati con il suffisso \_2, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale. Entro due anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza tali lotti devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto.

Il riferimento tipologico per gli interventi edilizi è l'abitazione rurale: Classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi.

Le parti di territorio comprese entro gli ambiti di Edificazione diffusa, ma all'esterno dei nuclei residenziali costituiscono "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" in cui è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati in zona agricola entro le fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente.

## EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA (ART. 21)

Per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è stata aggiornata la disciplina esistente alle disposizioni del PAT, che consente il riutilizzo a fini residenziali, previa redazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, entro i limiti di mq. 150 di S.n.p. L'intervento è soggetto alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

Il riutilizzo delle costruzioni potrà 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.

Il riutilizzo della volumetria potrà essere eseguito anche entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, ovvero entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, qualora l'edificio da demolire sia localizzato entro le fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei coni visuali, negli ambiti di importanza ambientale e paesaggistica.

Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite degli 150 mq di S.n.p. è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola parte eccedente.

## AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ART. 22)

Si tratta degli ambiti dei Centri aziendali e agli edifici rurali, già individuati dal PAT, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione dei modi di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Gli Ambiti di riqualificazione e riconversione dei centri rurali corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale. In questa fase sono stati localizzati solo gli ambiti in cui c'è stata una manifestazione di interesse, ovvero quelli che sono stati ritenuti significativi entro l'ambito di Variante, limitando l'estensione territoriale alla superficie di pertinenza dei centri aziendali medesimi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi e attività d'interesse comune.

Qualora le esigenze di riqualificazione e riconversione degli edifici possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01.

Qualora gli interventi sugli edifici esistenti non siano funzionali solo alla modifica delle destinazioni, ma comportino una diversa organizzazione planivolumetrica dell'ambito, gli interventi medesimi sono subordinati all'approvazione di un PUA *soggetto a Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS*. Il perimetro del PUA è individuato con la delibera di adozione del PUA medesimo.

In assenza del PUA o del permesso di costruire convenzionato di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità alle destinazioni d'uso originarie degli edifici medesimi.

Dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

## AMBITI DI TUTELA DEL PAESAGGIO (ART. 23)

### CONTESTI FIGURATIVI

Si tratta di un tema presente nel PAT di cui la presente variante al P.I. costituisce adeguamento sia normativo, sia cartografico. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti

e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

### **RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO**

Si tratta di un tema presente nel PAT di cui la presente variante al P.I. costituisce adeguamento sia normativo, sia cartografico.

### **FILARI E VIALI ALBERATI**

Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

### **GRANDI ALBERI**

Negli elaborati cartografici del PI sono individuate le emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi) che, per specie di appartenenza, dimensioni e portamento nello scenario aperto del paesaggio agrario fungono da perno ottico di riferimento della visuale ed elemento misuratore della profondità di campo, mettendo in relazione la linea dell'orizzonte (costituita dall'arco delle Prealpi veneto-friulane e dalla cordonatura degli argini) con le modulazioni cromatiche delle superfici agrarie

### **CONI VISUALI**

Sono stati localizzati i principali coni visuali, e utilizzata la prima categoria prevista dalle norme del PATI: La Categoria 1 riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta, il ambito di pertinenza è stato perimetrato in cartografia. Entro il perimetro dell'ambito di percezione del cono visuale di Categoria 1 non sono ammesse nuove costruzioni.

## **AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE (ART. 24)**

### **CORRIDOI ECOLOGICI**

Si è recepito il tema presente nel PAT. adeguando sia la cartografia, sia la normativa. Si tratta di un tema di rilievo ambientale, importante per la costruzione di connessioni efficaci tra le aree naturali costituenti la rete ecologica del territorio. Sono previste misure di tutela, di compensazione e l'applicazione della fascia di rispetto di m. 10,00.

### **AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE – PARCO CAMPAGNA**

Il PI individua gli «ambiti preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di San Donà di Piave, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla

mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» e «vincolo di utilizzo a forestazione».

#### **AREE BOScate**

Il PI individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di stepping stone o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

#### **FASCE TAMPONE**

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

#### **PALEOALVEI**

Il PI individua i principali paleoalvei presenti nel territorio comunale che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

#### **GEOSITO**

Meandro abbandonato a seguito dello spostamento del corso principale del Piave, conserva le tracce della successiva trasformazione in lago di meandro e area umida. Oggi completamente interrato è racchiuso negli argini del fiume che qui si allargano a includere la traccia relitta. Per le caratteristiche morfologiche e ambientali si tratta di un ambito idoneo alla realizzazione degli interventi di forestazione e di mitigazione idraulica. Gli edifici esistenti localizzati nel lobo del meandro sono considerati come opere incongrue la cui demolizione comporta l'attribuzione del corrispondente credito edilizio al soggetto attuatore.

#### **VARCHI INFRASTRUTTURALI**

Il PI indica i principali varchi infrastrutturali che costituiscono gli ambiti preferenziali di localizzazione degli ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione

#### **BIOTOPI E AREE DI PARTICOLARE PREGIO NATURALISTICO**

Il PI ha individuato i seguenti biotopi di preminente interesse naturalistico, come individuati negli elaborati grafici di piano, di cui è prescritta la conservazione:

- n° 1 Stazione floristica di Salvinia Natans
- n° 2 Stazione floristica di Nynphoides Peltata
- n° 4 Stazione floristica di Anemone Trifogliata

In particolare, negli elaborati grafici di piano sono state individuate le seguenti aree di particolare pregio naturalistico di cui è prescritta la conservazione:

- n° 3, Palude fluviale di San Donà;

n° 4, Prateria palustre di Fossà.

### NORME DI TUTELA AMBIENTALE (ART 25)

Si tratta dell'aggiornamento della disciplina di tutela ambientale per le zone di urbanizzazione consolidata o di nova formazione di tipo residenziale o produttiva, che disciplina le recinzioni, la dotazione di essenze arboree ed arbustive, e l'invarianza idraulica.

### AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO (ART. 26)

Tema già disciplinato nelle norme vigenti, ripreso nella normativa del PI, senza modifiche.

### GOLENE

Anche la disciplina degli interventi nelle golene è quella già contenuta nelle norme vigenti.

### AMBITI DI TUTELA STORICO MONUMENTALE (ART. 28)

#### PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

Individuate dal PAT, le pertinenze scoperte da tutelare costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale e delle emergenze architettoniche. Le pertinenze scoperte da tutelare corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

#### EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

Sono confermate le regole vigenti per gli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale, in particolare devono essere rispettate le regole compositive di cui all'allegato 3 alle N.T.A - Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali. (regole relative ai materiali e modalità di intervento, regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili, regole relative alla composizione degli edifici rurali), che riporta altresì i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica e le relative destinazioni d'uso ammesse.

#### MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE STORICO

La disciplina degli interventi dei manufatti idraulici di interesse storico è quella del primo grado di protezione: risanamento conservativo.

#### PERMANENZE MORFOLOGICHE DELLA BONIFICA INTEGRALE

Il PI individua le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale». Sono previste azioni prevalentemente orientate a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia della bonifica integrale e dei singoli insiemi che la compongono: è prescritta la salvaguardia della viabilità poderale ed interpoderale, dei canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali, nonché la tutela dei capitelli e delle edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali.

## SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

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

codice Carta Archeo- logica	Località	Descrizione
83	Mussetta	Materiale sporadico
84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico
85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
86	Fossà	Tombe
87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico
88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
90.1	Fiumicino	Insedimento e tombe
91	Fiumicino – Ca' Favari	Materiale sporadico
92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
105	Chiesanuova	Resti di pavimento

## AGROCENTURIATO

Il PI individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

## AMBITO ARCHEOLOGICO DI HERACLIA –STRADA ROMANA

Per l'ambito archeologico di Heraclia, e per il tracciato della Via Annia, si applicano le prescrizioni e vincoli di cui agli art. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. Gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

## VILLE E GIARDINI DI VALORE STORICO AMBIENTALE (ART. 29)

Si ripropone il testo senza modifiche della normativa vigente.

## GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI STORICO TESTIMONIALI (ARTT. 30-33)

Si ripropone il testo senza modifiche della normativa vigente.

## AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D. LGS 42/2004 (ART. 34)

Si richiama la normativa del PAT e dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) per i seguenti corsi d'acqua: Canale Grassaga, Canal Bella Madonna, San Bernardino, Piavon, Canale Ramo, Fossa Bidoggia, Fiume Piave, Fiume Piave Vecchio, Fiume Sile.

### FASCE DI RISPETTO (ART. 35)

Si richiama la normativa di settore e del PAT relativamente alle seguenti fasce di rispetto:

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dalla discarica, dai depuratori, dagli elettrodotti, dai metanodotti.
- Fascia di servitù militare.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.

### VARIANTE ALL'ALLEGATO 2A ALLE N.T.O. (REPERTORIO DEI LOTTI CON SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO PREDEFINITA)

All'Allegato 2a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*) si aggiungono quindici nuovi lotti: uno in zona C2 (capoluogo), uno in zona C1(Fossà), e tredici entro i nuclei agricoli residenziali compresi negli ambiti di edificazione diffusa, pari circa 9.500 metri cubi e un carico insediativo di circa 64 nuovi abitanti teorici

### VARIANTE ALL'ALLEGATO 3 ALLE N.T.O. (DISCIPLINA DEGLI EDIFICI STORICO TESTIMONIALI E NON PIÙ FUNZIONALI)

All'Allegato 3 alle N.T.O. (*Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*) si modificano le destinazioni d'uso ammesse e i gradi di protezione di sette edifici storico testimoniali:

riferimento Schede B	Progressivo	Via	n.	destinazione d'uso		grado di protezione	
				corpo A	corpo B	corpo A	corpo B
	<b>27</b>	<b>Muraziolo</b>		<b>A B D F</b>	<b>--</b>	<b>4</b>	<b>--</b>
	<b>29</b>	<b>Gondulmera</b>		<b>A B</b>	<b>B E</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	<b>48</b>	<b>Formighè</b>	<b>12</b>	<b>A B</b>	<b>B E</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	<b>68</b>	<b>Degli Espositi</b>	<b>3</b>	<b>A B</b>	<b>B E</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	<b>76</b>	<b>Fornace</b>	<b>4</b>	<b>A B</b>	<b>--</b>	<b>4</b>	<b>--</b>
	<b>83</b>	<b>Casenove</b>		<b>A B</b>	<b>B E</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	<b>199</b>	<b>Chiesanuova</b>	<b>108</b>	<b>A D F G</b>	<b>A D F G</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

VARIANTE ALL'ALLEGATO 3 ALLE N.T.O. (DISCIPLINA DEGLI EDIFICI STORICO  
TESTIMONIALI E NON PIÙ FUNZIONALI)

All'Allegato 3 alle N.T.O. (Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali) si aggiungono i seguenti edifici non più funzionali:

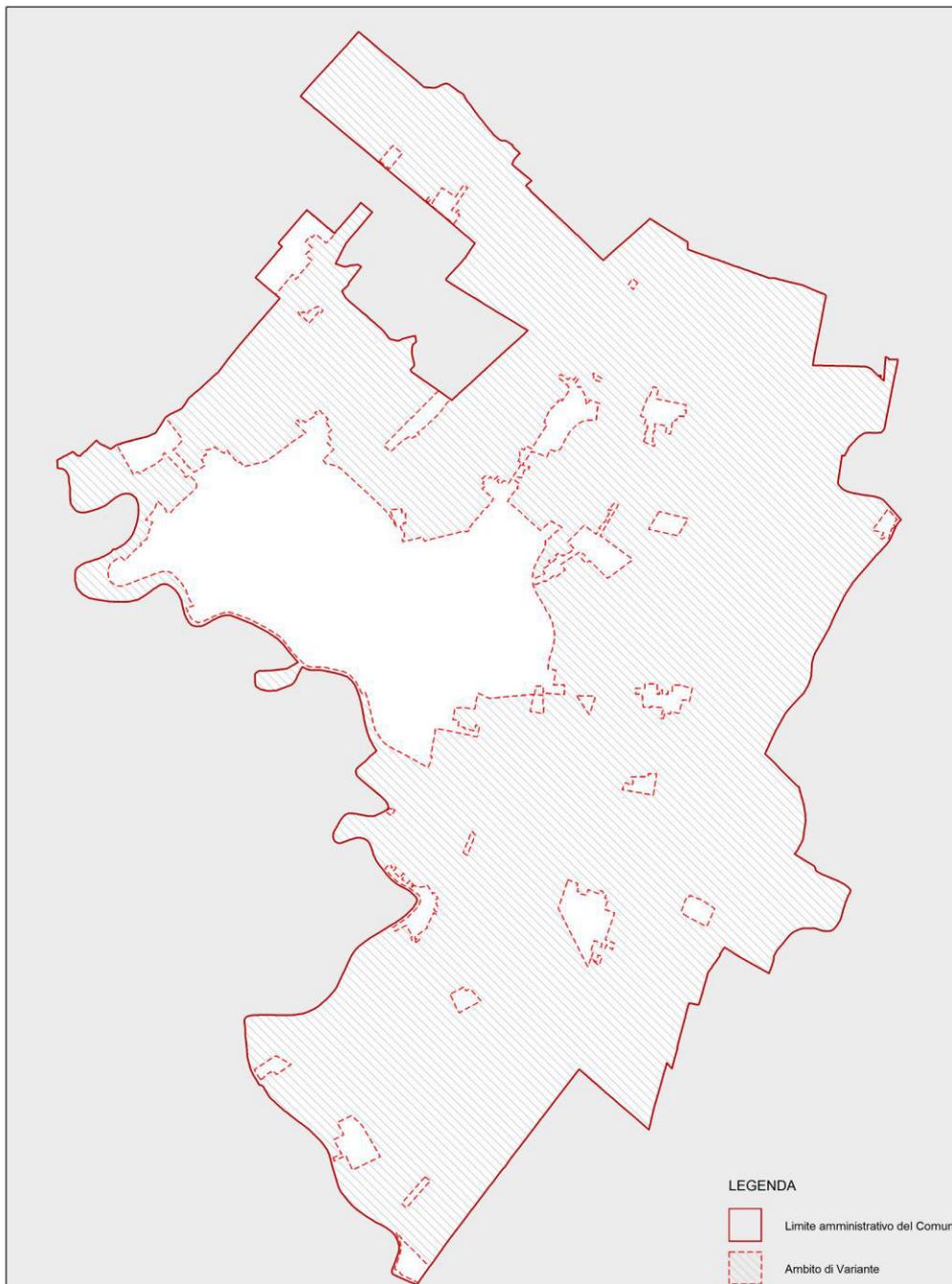
N.	VIA	STATO DI FATTO							PROGETTO		
		DESTINAZ. D'USO	STRUTT. VERT.	STRUTT. ORIZZ.	COPERT.	PIANI	ALTEZZA m	SUP. COP. mq	VOLUME mc	DESTINAZ. AMMISSIBILE	D'USO
210	Via Degli Espositi	-	-	-	-	1	3,5	92	322	A, B, C	
211	Via Argine San Marco	-	-	-	-	2	7	1150	8050	<b>C, è ammesso il deposito auto esclusivamente all'interno dell'edificio.</b>	
212	Via Tabina	-	-	-	-	2	6	172,5	1035	A, B, C	
213	Via della Fornace	-	-	-	-	2	6,0	95	570	A	
214	Via Bassa Isiata	-	-	-	-	2	5,0	70	350	A	
215	Via Caposile	-	-	-	-	1	3,0	80	240	D, Ar	
216	Via Degli Espositi	-	-	-	-	1	2,5	245	612,5	A	
217	Via Degli Espositi	-	-	-	-	2	6,0	150	900	A, B	
218	Via Mussetta di sopra	-	-	-	-	2	6,0	168	1008	A, B	
219	Via Taglio del Re	-	-	-	-	2	6,0	936	5616	C, Ar	
220	Via Case Nove	-	-	-	-	1	3,5	320	1120	A, B	
221	Via Circogno	-	-	-	-	2	6,0	180	1080	A, B	
222	Via Degli Espositi	-	-	-	-	1	4,50	200	900	A, B	

In particolare, va precisato che per gli edifici non più funzionali in cui sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalla residenza (deposito, terziario diffuso, artigianato di servizio e di produzione) è prescritta la mitigazione ambientale degli interventi, mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

## Le Varianti cartografiche

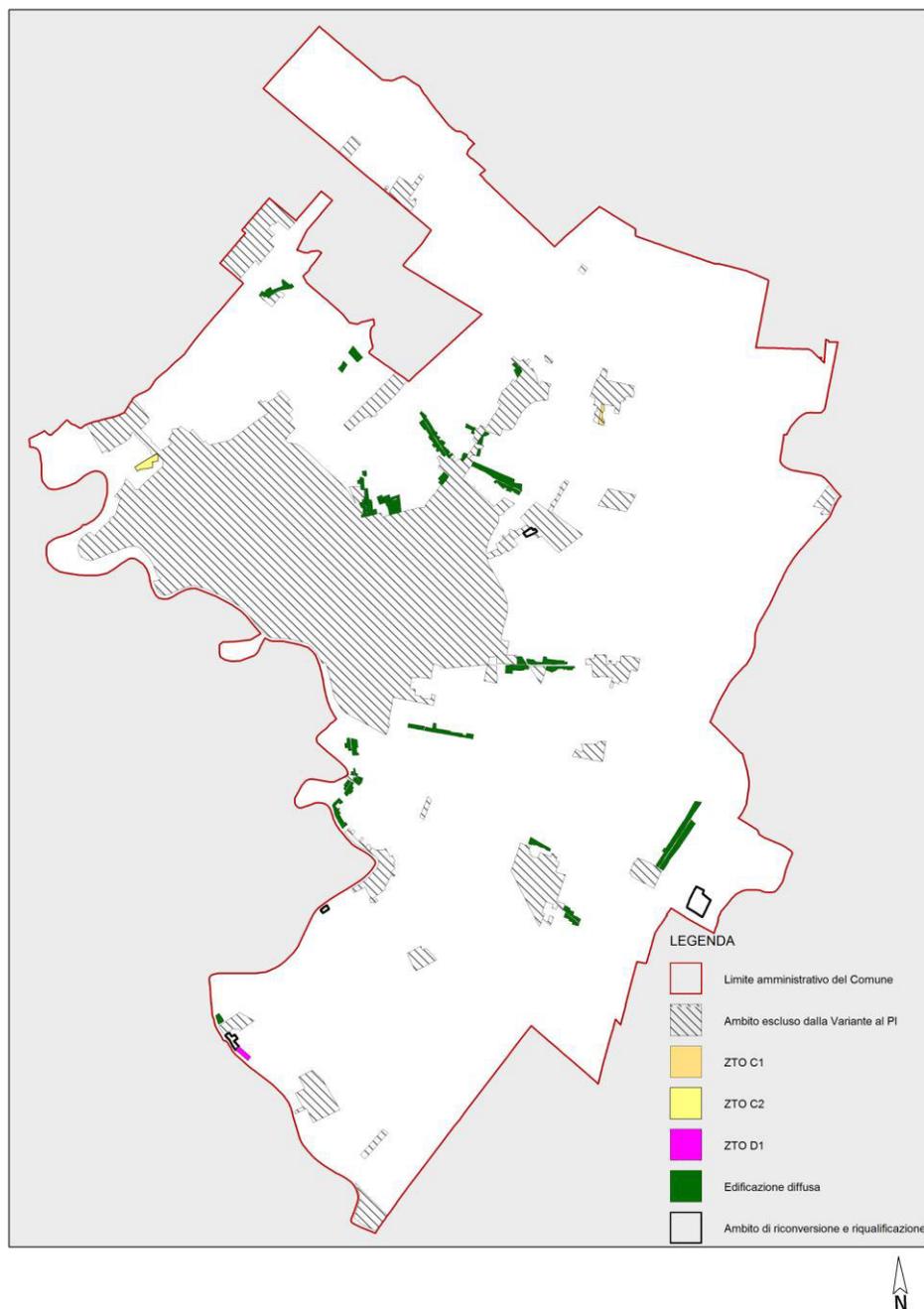
### CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE

Il campo di applicazione della Variante è costituito dalle zone agricole, come indicate negli elaborati grafici di progetto.



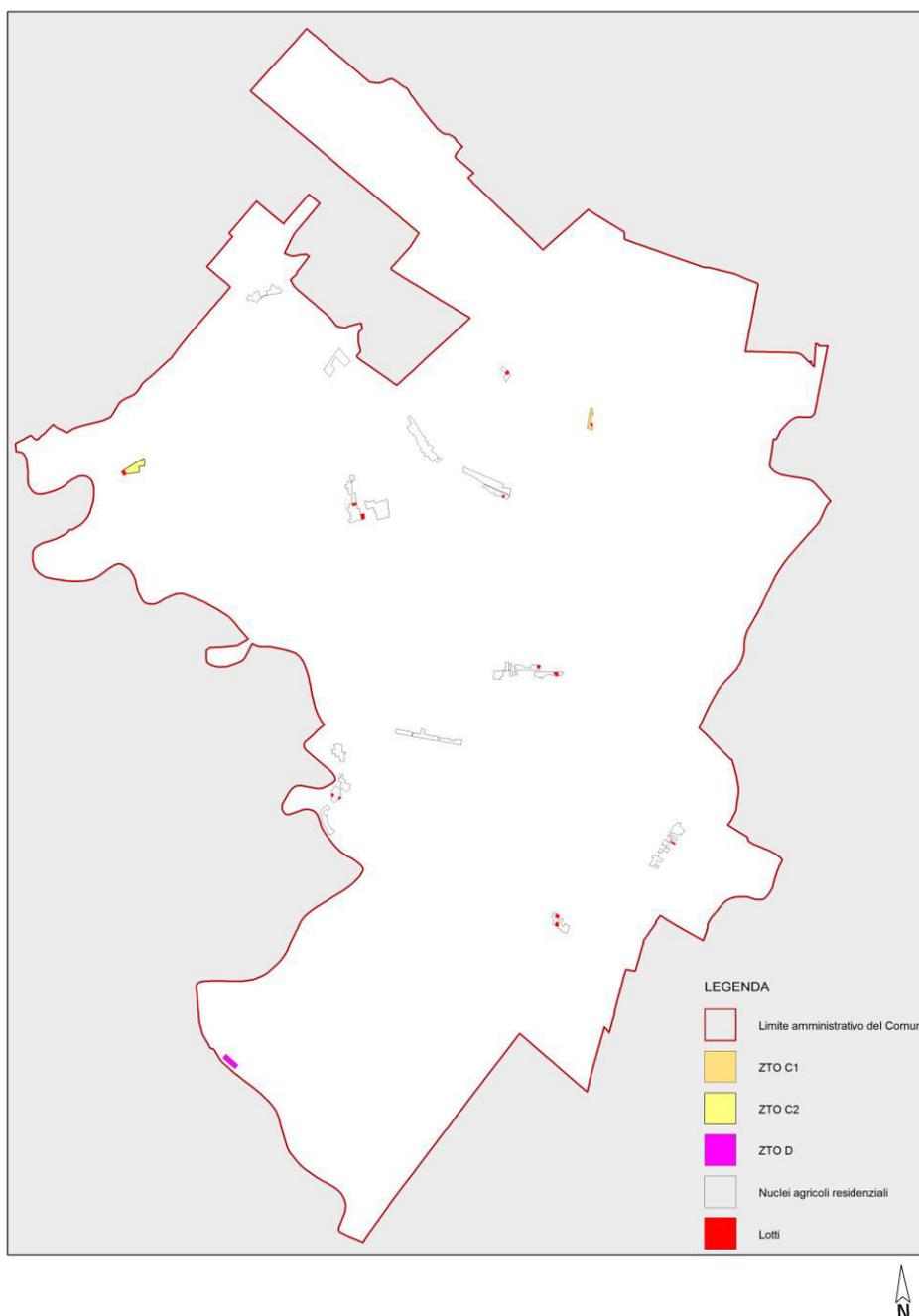
## LA ZONIZZAZIONE DI VARIANTE

Oltre all'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa e degli ambiti di riqualificazione e riconversione, in conformità al PAT, la variante amplia in maniera limitata una zona C1 a Fossà e una zona C2 nel Capoluogo, al fine di consentire, per economia di procedimento, la localizzazione di due nuovi lotti a S.n.p. predefinita. Contestualmente l'ambito classificato dal PAT come di riqualificazione e riconversione, e già normato dal PI pre-vigente con una scheda di attività produttiva in zona impropria è stato perimetrato come zona D1, in cui si applica la disciplina di zona specifica.



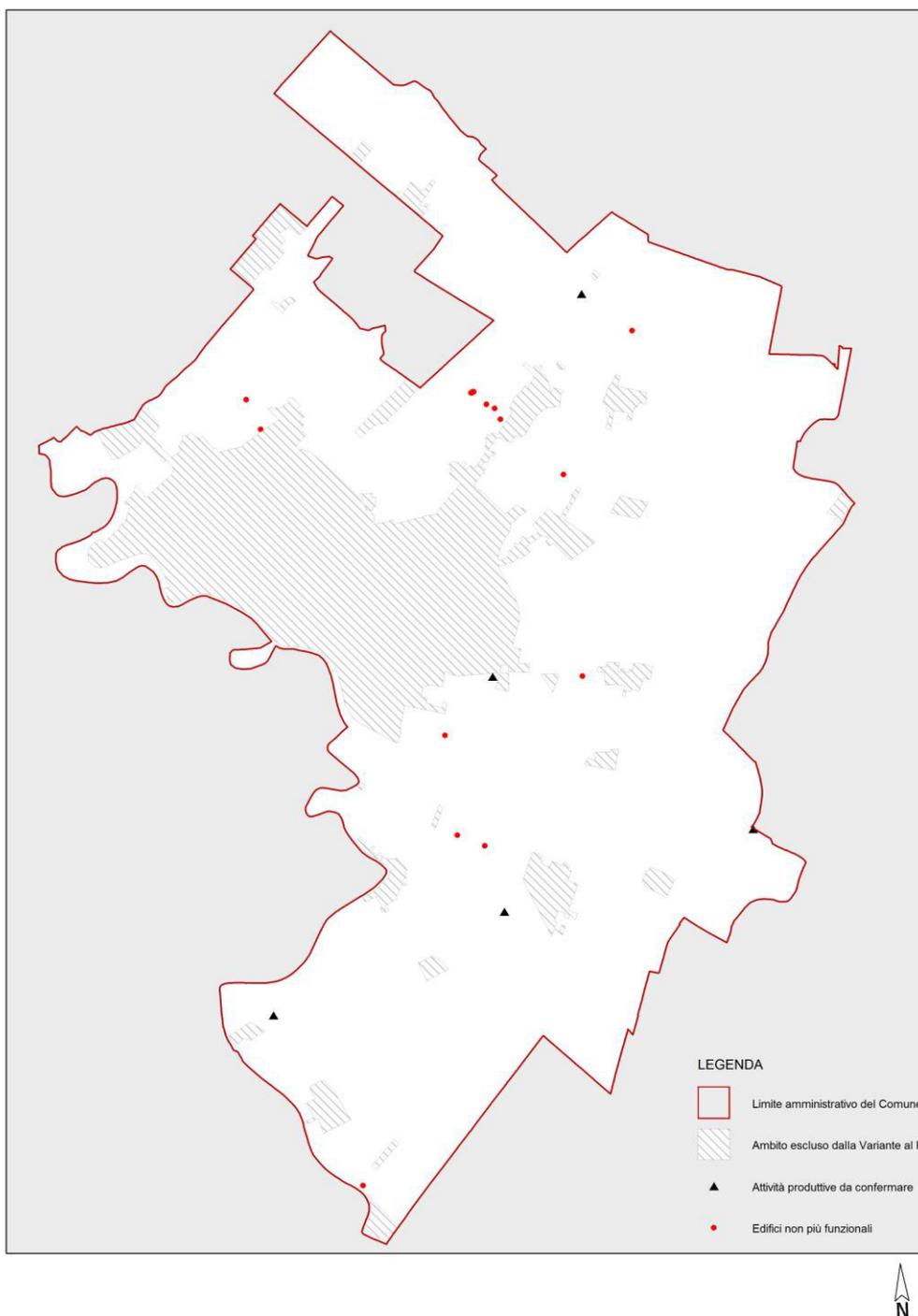
## LA LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI LOTTI

Sono stati localizzati quindici nuovi lotti a S.n.p. predefinita di cui uno in zona C2, nel Capoluogo, uno in zona C1 a Fossà, e tredici entro i nuclei agricoli residenziali compresi negli ambiti di edificazione diffusa, pari circa 9.500 metri cubi e un carico insediativo di circa 64 nuovi abitanti teorici.



## GLI EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

Sono stati individuati tredici edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo e localizzate cinque nuove attività produttive da confermare, il cui interventi sono soggetti a procedura SUAP, ai sensi della LR 55/2012.



## Verifica del dimensionamento

Come abbiamo già visto, la presente variante localizza quindici nuovi lotti a S.n.p. predefinita, pari circa 9.500 metri cubi e un carico insediativo di circa 64 nuovi abitanti teorici, che si aggiungono al dimensionamento esistente. In totale il carico insediativo, aggiornato alle varianti di retrocessione e di localizzazione dei nuovi lotti già approvati dal Comune, si attesta a 51.638 abitanti teorici, pari a 79,69 mq/abitante di standard urbanistici, ampiamente al di sopra dei minimi previsti dall'ART. 31 LR 11/2004 e dalla disciplina del PAT.

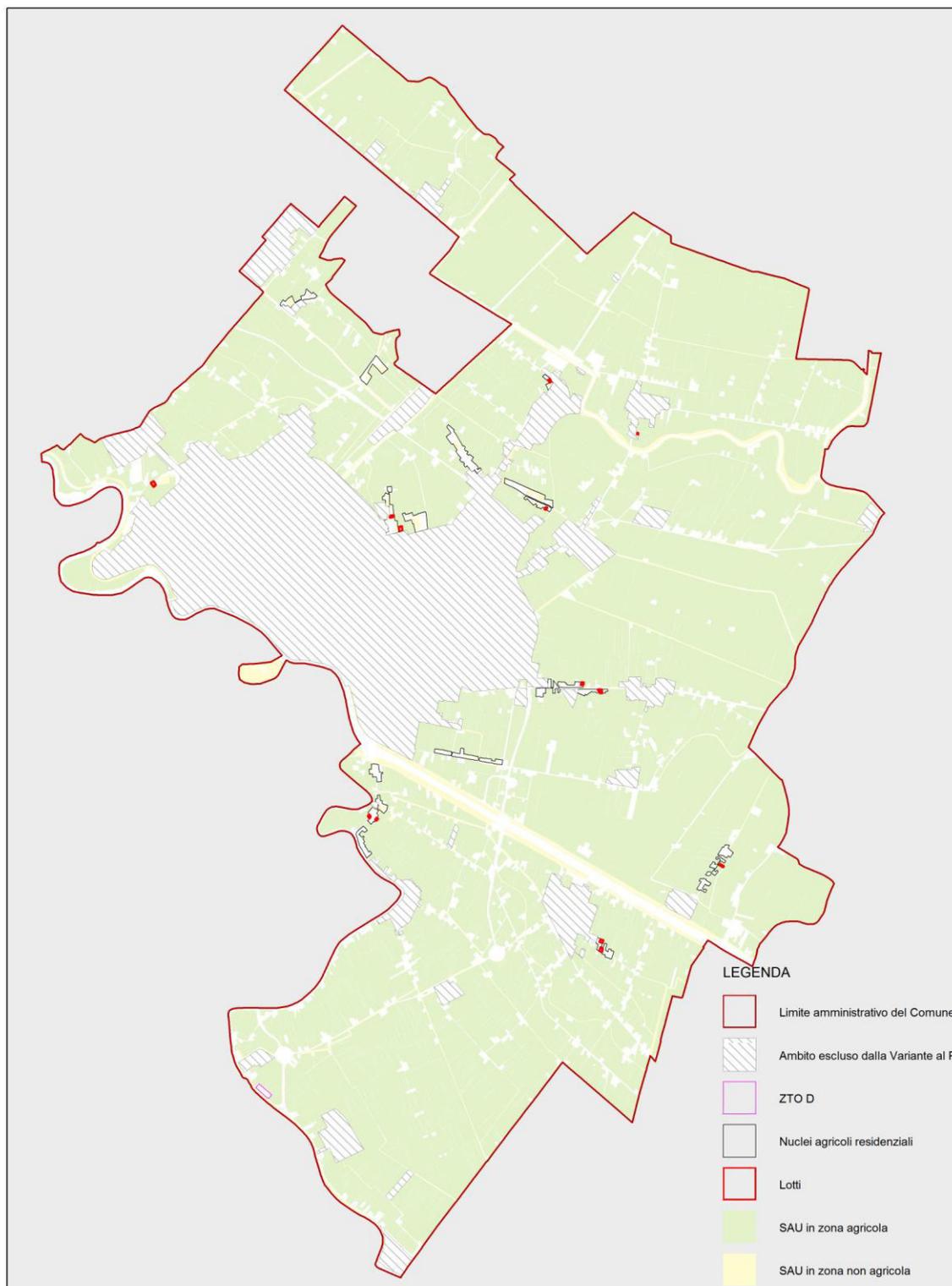
	<i>Prima Variante al PI</i>	<i>Variante zone agricole</i>	<b>TOTALE</b>
<b>Abitanti teorici</b>	<b>51.564</b>	<b>64,00</b>	<b>51.628</b>
<b>Standard mq/abitante</b>	<b>79,79</b>	-	<b>79,69</b>

## Verifica della SAU

La presente Variante al PI non comporta modifiche all'utilizzo della S.A.U., poiché interessa generalmente ambiti edificazione diffusa, in cui le superfici sottratte e quelle restituite all'uso agricolo si equivalgono.

A questo proposito va precisato che nella banca dati del quadro conoscitivo del PAT sono stati classificati come SAU 5.724,72 ettari, di cui 5.188,2 in zona agricola e 536,5 in zona non agricola. In realtà, la verifica dell'utilizzo del suolo condotta per la presente Variante al PI quantifica la SAU in 5.727 ettari, di cui 5.221,5 ettari in zona agricola e 505,66 in zona non agricola. Con l'approvazione del PAT sono state stralciate previsioni urbanistiche di trasformazione territoriali pari a 23,3 ettari di SAU, mentre in seguito, mediante idonea variante al PI di retrocessione, sono stati restituiti all'uso agricolo altri 20,2 ettari di SAU. Pertanto la SAU in zona non agricola è nell'attuale quadro conoscitivo (allegato alla presente variante) pari a ettari 462,5.

Restano pertanto a disposizione per successive varianti, entro i primi dieci anni di efficacia del PAT, oltre ai 74,42 ettari definiti dal PAT, altri 43,5 ettari restituiti mediante la decadenza delle previsioni urbanistiche definite dal PAT e le successive varianti al PI di retrocessione dell'uso del suolo.



## Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PATI ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT la presente Variante al PI, relativa alla disciplina delle zone agricole, e la limitata variazione ai lotti con volumetria predefinita in ambiti di urbanizzazione consolidata non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo”.

Riguardo al parere della Commissione VAS, recepita nell’art. 19, comma 18 delle N di A del PAT, che prescrive la verifica di assoggettabilità alla procedura VAS per gli *strumenti pianificatori relativi ai progetti e interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione* (aree relative a quattro centri aziendali oggetto della presente variante), il medesimo parere fa salvo quanto previsto dalla DGR 1646 del 07 agosto 2012 relativamente alle ipotesi di esclusione. Poiché nelle fattispecie di esclusione al punto 6. sono comprese “le varianti a piani e programmi riguardanti la mera modificazione d’uso di singoli edifici esistenti” e la variazione introdotta con la presente Variante al PI interessa solo le destinazioni d’uso degli edifici facenti parte dei centri aziendali, la variante medesima non è soggetta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS in conformità all’“Allegato A” della D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto "Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4.

In ogni caso, le specifiche Norme Tecniche Operative, del PI prescrivono che: «Qualora gli interventi sugli edifici esistenti non siano funzionali solo alla modifica delle destinazioni d’uso in conformità al precedente comma 0, ma comportino una diversa organizzazione planivolumetrica dell’ambito, gli interventi medesimi sono subordinati all’approvazione di un PUA soggetto a Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS».

## Varianti alle Norme Tecniche Operative

### Variante normativa n. 1

Gli art. 14-35 delle Norme di Attuazione del PI sono stralciati e sostituiti dai seguenti:

#### *Art. 14. «Perequazione urbanistica»*

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle

compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera 0.

- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c).

4. Modalità di attuazione:

- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
  - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
  - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 15
  - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

*Art. 15. Credito edilizio*

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- g) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- h) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- i) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- j) vincolo di utilizzo a forestazione;
- k) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
- l) interventi soggetti a compensazione urbanistica;

2. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche

norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

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

4. Il credito edilizio potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, esclusivamente all'interno degli ambiti dei progetti norma non ancora attuati e oggetto di prima approvazione, fino a un massimo del 30% della S.n.p. ammessa in ciascuno di essi, nonché delle zone B e C1, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima. L'aumento del 30% della capacità edificatoria deve intendersi come limite massimo consentito per ciascun Progetto norma. Qualora lo strumento attuativo sia di iniziativa pubblica, il credito edilizio massimo utilizzabile sarà pari alla differenza tra il 30% e la percentuale di aumento della volumetria conseguente all'adozione dello strumento attuativo d'iniziativa pubblica. L'utilizzo del credito edilizio non è consentito all'interno degli ambiti di integrità ambientale, di cui ai successivi art. 37, 38 e 39.

5. L'utilizzo del credito edilizio, secondo le modalità di cui ai commi precedenti, è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici di cui al successivo art. 42, ferma restando, nel caso dei Progetti norma, l'obbligo di rispettare lo standard minimo di mq 27,5 per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento oggetto dell'intervento (corrispondente a 150 mc/abitante). L'utilizzo del credito edilizio nelle zone B e C1, in aree diverse dagli ambiti strategici di riqualificazione urbana, da quelli dei piani di recupero e dei progetti norma, deve in ogni caso assicurare una dotazione di minima di 5,00 mq di aree a parcheggio per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento utilizzata. Qualsiasi ambito soggetto a S.U.A., ha l'obbligo di rispettare lo standard minimo di mq 27,5 per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento", ritenendo che tale quantità si configuri esattamente come soglia minima non riducibile e non come soglia aggiuntiva rispetto alle quantità previste in ciascun Progetto norma.

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

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

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

8. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 24 comma 5 produce un credito edilizio di **625** mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla base di stralci funzionali definiti nel programma di riqualificazione ambientale approvato dal consiglio comunale;
- b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

9. Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto di recupero ambientale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale effettuate dal soggetto proprietario dell'area.

10. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

11. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 24 comma 5 sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al successivo 24 comma 2. produce un credito edilizio di **200** mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e e sulla base di stralci funzionali definiti nel programma di riqualificazione ambientale approvato dal consiglio comunale;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

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

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

d'inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

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

13. Ai fini della determinazione del S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo.

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della Superficie Lorda di Pavimento in luogo della S.n.p.

#### INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

15. 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.

## TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I° Il sistema ambientale

#### SEZIONE I<sup>A</sup> LE FRAGILITÀ

##### *Art. 16. Le penalità ai fini edificatori*

1. Il territorio del Comune di San Donà di Piave giace per buona parte a quote pari o inferiori al livello del mare: le terre emerse sono il risultato di opere pluricentinarie di deviazione fluviale del Fiume Piave e di bonifica idraulica attuata nel corso del 1800 e 1900. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI negli elaborati grafici in scala 1:5000 13.1.a-f in conformità al PAT distingue i terreni secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

- classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- classe di compatibilità III: terreni non idonei.

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

2. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. In caso di sovrapposizione con aree a dissesto idrogeologico, in quanto esondabili o a ristagno idrico, è necessario fare ulteriore riferimento alla normativa specifica esposta in seguito. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico attuale, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico e idrogeologico, le indagini specifiche saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista, per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE), di sollevamento e sifonamento;

- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.
- Per tutte queste aree, l'idoneità geologica è legata comunque alle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

3. Questa classe di compatibilità è ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al F. Piave. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Fiume Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e -2 m dal p.c. I terreni di questa classe, pur giacendo in aree a morfologia relativamente più elevata, sono caratterizzati dalla diretta vicinanza con gli argini del F. Piave e delle sue antiche direttrici fluviali percorse tuttora da importanti canali. La totalità del territorio sandonatese è mappata a pericolosità idraulica che varia da media a moderata. L'idrogeologia di tutto l'ambito territoriale è influenzata comunque dal regime idraulico determinato dallo scolo meccanico delle acque superficiali.

#### **Direttive**

- In queste aree, è opportuno che gli interventi soggetti a PUA siano corredati da un'indagine geologica commisurata all'importanza delle opere. Tale indagine è finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti.
- La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

- La presenza di una falda così superficiale può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.
- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: aree poste a quote relativamente depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema deltizio del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all'età moderna. Tali terreni si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa e una morfologia relativamente depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta, e sono al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno alta e molto alta.

#### **Direttive**

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni rendono necessario che gli eventuali PUA siano corredati da un'appropriata conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali.
- Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche, l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
- Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale, soprattutto in presenza di paleoalvei.
- La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di

- assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
- Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, soprattutto riguardo alle caratteristiche della rete di smaltimento delle acque piovane e alla necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e uometrici.
  - c) *Terreni idonei a condizione tipo c):* aree poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da lagune o paludi costiere e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con un'importante componente organica. Esse hanno una morfologia depressa, pari o sotto il livello del mare. Tali aree sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno alta e al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno molto alta. In queste aree sono presenti porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti, come sono riportate dalle analisi effettuate negli anni dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e nel PAI della Pianura fra Piave e Livenza.

#### **Direttive**

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessario che gli eventuali PUA siano corredati da un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi sabbiosi, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti.
- Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche, l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- In tali aree, interessate da fenomeni di subsidenza, si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio: a causa della presenza di forti spessori di materiale fine, la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille aggravata dallo stato di

saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

- Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
- Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale, soprattutto in presenza di paleoalvei a sedimentazione sabbiosa.
- La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
- Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

d) *Terreni idonei a condizione tipo d)*: aree poste a quote particolarmente depresse, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate stabilmente, fino agli inizi del 1900, da lagune e si presentano con scadenti caratteristiche geotecniche causate da una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con notevole presenza di argilla organica e torba. La morfologia è particolarmente depressa, sotto il livello del mare, fino a raggiungere quote inferiori a -2 m s.l.m. Queste aree, inoltre, sono colpite da un fenomeno di marcata subsidenza: la rilevanza del fenomeno è classificata dagli studi della Provincia di Venezia da molto alta ad altissima, con tassi di subsidenza che possono raggiungere i 5 mm l'anno. In queste aree sono concentrate la maggior parte di porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti, come sono riportate dalle analisi

effettuate negli anni dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e nel PAI della Pianura fra Piave e Livenza.

### **Direttive**

- Valgono tutte le disposizioni previste per il tipo b) e c), aggravate dalle condizioni particolarmente depresse della morfologia e con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec), alle scadenti caratteristiche geotecniche (presenza di argille organiche) mentre sono vietate le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

4. Nei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini nonché nell'area della discarica per rifiuti non pericolosi di Via Silos (al confine con il territorio di Noventa di Piave), è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa altresì la realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi ed opere di arredo solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e 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.

*Art. 17. Le aree soggette a dissesto idrogeologico*

#### AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PI in conformità al PAT evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua appartenenti alla rete di bonifica o di allagamento durante eventi di precipitazione intensa e sono stimate a pericolosità idraulica dovuta ai grandi corsi d'acqua. Tali perimetrazioni sono ricavate da più fonti:

2. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» non è consentita la localizzazione di nuovi insediamenti agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnico intensivi.

#### AREE CON SUBSIDENZA DI RILEVANZA MOLTO ALTA

3. Il PI, in conformità al PAT delimita le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Studi recenti promossi dalla Provincia di Venezia

hanno misurato tassi di subsidenza fino a 5 mm/anno. A questi tassi di ossidazione del suolo, i medesimi studi stimano un'addizionale subsidenza nei prossimi 50 anni. Queste considerazioni sono state fatte proprie dal PTCP cui si deve la definizione delle aree colpite da questo fenomeno, con obiettivo di ridurre il contributo antropico alla subsidenza, con particolare riferimento all'estrazione di fluidi dal suolo (bonifica meccanica) e dal sottosuolo (emungimento d'acqua da pozzi). Alla subsidenza si accompagnano fenomeni di intrusione salina connessi alla penetrazione del cuneo salino e causate da eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all'ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

4. Data la difficoltà oggettiva di prevedere tale impatto sul medio-lungo periodo, qualsiasi intervento in queste aree deve essere preceduto da accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali, soprattutto in presenza di terreni comprimibili e anche in presenza di limitati carichi d'esercizio:

- in considerazione del marcato tasso di subsidenza, la progettazione dei sottoservizi (rete acquedottistica, fognature e altri servizi in genere) deve essere adeguata ad affrontare questo fenomeno;
- scoli, fossati, la rete idrografica minore e i manufatti idraulici in genere, oltre a un'adeguata progettazione, devono prevedere una puntuale manutenzione allo scopo di non subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- la realizzazione di nuove arterie stradali o ciclabili deve affrontare le problematiche connesse con questo fenomeno allo scopo di evitare successive alterazioni o comunque assestamenti del fondo.
- non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante l'asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a +2,00 m s.l.m, a eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti.

#### *Art. 18. Norme di Tutela idraulica*

1. Gli interventi edilizi e quelli di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale dovranno rispettare le seguenti norme di

tutela idraulica, in conformità alle prescrizioni del PAT e dello Studio di compatibilità idraulica allegato al PAT:

- a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*
- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
  - Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.
- b) *Superfici impermeabili*
- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
  - Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
- c) *Reti di smaltimento delle acque*
- Prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
  - Valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- d) *Aree a verde pubbliche/private*
- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti

non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

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

- a) la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- b) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
- e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

3. Il PI negli elaborati grafici in scala 1:5000 13.1.a-f ha individuato le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino:

- *Piano Stralcio di assetto idrogeologico* dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007,
- *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-*

*Bacchiglione – Prima Variante*, adottato dall’Autorità di Bacino e approvato con DPCM 2 ottobre 2009,

4. In particolare, il PI ha individuato le aree classificate come P1 - area a moderata pericolosità - P2 - aree a pericolosità media - P3 - aree a pericolosità elevata» soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti. Nelle aree classificate come «F» – ambito fluviale del Piave – come misura di tutela, si applicano le disposizioni relative alla classe di pericolosità idraulica P4. Negli elaborati grafici in scala 1:5000 13.1.a-f sono riportate altresì le «aree di attenzione» in riferimento al Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi dell’Alto Adriatico, adottato dal Comitato Istituzionale del 09.11.2012 G.U. n. 280 del 30.11.2012. Ai sensi dell’art. 5 delle N di A del PAI sono definite zone di attenzione le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e disciplinati dagli artt. 5 e 8 del PAI stesso.

5. Nei casi in cui sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, è da ritenersi quantomeno sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna. Tali indicazioni sono da intendersi come:

- a) raccomandazioni per le aree P 1;
- b) prescrizioni per le aree P2 e P3.

6. Nelle zone agricole non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

7. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.

8. Inoltre sono prescritte per ogni intervento di nuova urbanizzazione:

- nelle zone urbane formazione di verde pubblico lungo i canali consorziali con fasce minime prive di qualsiasi ostacolo almeno per ml. 10,00 su entrambi i lati e su tutta l’estesa;
- contenimento al massimo dell’impermeabilizzazione conseguente alle nuove urbanizzazioni con adozione di superfici drenanti ovunque possibile (parcheggi, piazzali, ecc.).
- realizzazione di invasi (superficiali, sotterranei, in fognatura) fin dalle prime fasi della formazione dei deflussi e prima della

confluenza nei canali consorziali.

- Contributo delle singole nuove urbanizzazioni all'adeguamento delle opere di bonifica a valle, mediante costituzione di fondo da utilizzare dal Consorzio per la loro attuazione in base ad apposito progetto.
- Coinvolgimento del Consorzio nella progettazione della ristrutturazione delle fognature.
- Collegamento delle fognature meteoriche direttamente ai canali consorziali evitando, lo scarico in capofossi privati comuni a più fondi con difficoltà di gestione e manutenzione.

9. Per la tutela della qualità delle acque nella rete di bonifica si raccomanda che, preliminarmente alle espansioni urbanistiche, particolare impegno sia riservato all'adeguamento delle reti di raccolta e alle opere di depurazione prima dello scarico nei canali di cui sopra.

10. I nuovi interventi, coordinati con gli interventi già previsti dai precedenti strumenti urbanistici, devono diventare di aiuto per risolvere i problemi anche gravi di insufficienza delle reti fognarie meteoriche adeguando nello stesso tempo sia le opere di bonifica di prima raccolta sia soprattutto i collegamenti della rete fognaria alla rete di bonifica, secondo progettazione coordinata dal Consorzio da effettuarsi in fase di intervento attuativo.

## SEZIONE II<sup>A</sup> LE ZONE AGRICOLE

### *Art. 19. Disciplina delle zone agricole*

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale.

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica, caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale» (elementi infrastrutturali - strade, viabilità podereale e interpodereale, canali di scolo ed irrigui - e

manufatti edilizi) e rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti più a nord, lungo il CORRIDOIO V.

5. Ai fini della verifica della dotazione di essenze arboree e arbustive di cui ai successivi commi l'intero territorio agricolo è stato classificato in distinti ambiti di paesaggio, aventi caratteristiche ambientali e paesaggistiche omogenee, i cui limiti geografici sono evidenziati nel Prospetto n. 2 dell'Allegato 5 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

- Ambito di paesaggio A (ambito agrario dei campi chiusi);
- Ambito di paesaggio B (ambito infrarginale destra Piave e sulla Piave Vecchia);
- Ambito di paesaggio C (ambito golenale);
- Ambito di paesaggio D (Ambito del Taglio Re);
- Ambito di paesaggio F (Ambito agrario degli spazi aperti).

6. Gli interventi ammessi (infrastrutture, manufatti edilizi, ecc.) non devono compromettere la percezione del paesaggio agrario della «Bonifica Integrale».

7. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

8. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato 5 alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

9. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze

arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti), determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

10. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

11. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo edilizio e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità.

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

#### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

13. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004.

14. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

15. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione ricadente all'interno degli ambiti a sensibilità ambientale e paesaggistica e dei corridoi ecologici, dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.). Nelle zone agricole non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

16. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella *classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale*.

17. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nella *classe 7 dell'Abaco dei tipi edilizi: annessi rustici*.

18. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.

19. Gli "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) sono le parti di territorio agricolo non interessate dalle seguenti aree e ambiti:

- fasce di rispetto stradali,
- zone di tutela dei corsi d'acqua,
- contesti figurativi,
- ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale,
- corridoi ecologici.

20. Entro gli "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" è ammessa la 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, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui ai successivi Art. 23 e 0 . La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

#### AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

21. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agricole dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» specificando l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale

» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 15. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

22. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

23. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

24. *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, allegato alla *Relazione sul settore primario* ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

#### SERRE FISSE

25. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio.2010 e dai corrispondenti allegati.

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

26. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare,

nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico manufatto fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 20,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,40.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

*Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa*

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

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

2. Gli interventi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare;

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.

3. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa è ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,30 mq/mq.

6. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei «lotti con Superficie netta di pavimento predefinita» in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).

7. Gli interventi nei nuovi «lotti con Superficie netta di pavimento predefinita» individuati dalla presente Variante al PI e contrassegnati con il suffisso \_2, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale. Entro due anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza tali lotti devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto.

8. Negli ambiti di cui al presente articolo si applicano i disposti di cui all'Abaco 6 dei tipi edilizi: *abitazione rurale*.

9. Negli ambiti di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo

10. Le parti di territorio comprese entro gli ambiti di Edificazione diffusa, ma all'esterno dei nuclei residenziali di cui al precedente comma 6 costituiscono "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) della LR 11/2004 in cui è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati in zona agricola entro le fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24 .

*Art. 21. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*

1. Il riutilizzo per attività non agricole degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e 1:2000 è ammesso, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, in conformità alle destinazioni d'uso indicate nell'Allegato 3 alle N.T.O. (*Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*) e alle seguenti prescrizioni:

- a) 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;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 comma 20. qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) 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.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

e) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.

2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle Superfici nette di pavimento esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 150 mq di S.n.p. qualora ammessa dall'Allegato 3 alle N.T.O. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le S.n.p. recuperabili superino il limite di 150 mq di S.n.p., è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola superficie netta di pavimento eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 15 commi 12 e 13.

3. Nel caso in cui il recupero della S.n.p. avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali stabilite nella classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi: *abitazione rurale*.

4. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola individuate dalla presente Variante al PI e contrassegnate con il suffisso \_2 è soggetto alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

5. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola con destinazioni diverse dalla residenza e da annessi alla residenza, dovrà assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

*Art. 22. Ambiti di riqualificazione e riconversione.*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati gli ambiti di riqualificazione e riconversione corrispondenti ai Centri aziendali e agli edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione dei modi di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Gli Ambiti di riqualificazione e riconversione dei centri rurali corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi e attività d'interesse comune.

3. Qualora le esigenze di riqualificazione e riconversione degli edifici possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01.

4. Qualora gli interventi sugli edifici esistenti non siano funzionali solo alla modifica delle destinazioni d'uso in conformità al precedente comma 0, ma comportino una diversa organizzazione planivolumetrica dell'ambito, gli interventi medesimi sono subordinati all'approvazione di un PUA soggetto a Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS. Il perimetro del PUA è individuato con la delibera di adozione del PUA medesimo.

5. In assenza del PUA o del permesso di costruire convenzionato di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità alle destinazioni d'uso originarie degli edifici medesimi.

6. Dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

SEZIONE II<sup>A</sup> AMBITI DI TUTELA

Art. 23. *Ambiti di tutela del paesaggio*

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

- a) Contesti figurativi.
- b) Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.
- c) Filari e viali alberati.
- d) Grandi alberi.
- e) Coni visuali.

CONTESTI FIGURATIVI

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

3. Il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.

4. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del precedente Art. 15. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE NATURALISTICO,  
PAESAGGISTICO E STORICO TESTIMONIALE

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

- a) Il percorso verde: dall'entroterra alla laguna, per mettere in valore i luoghi della Bonifica Integrale;
- b) Il percorso blu: il corridoio del Piave, lungo il mutevole paesaggio dell'acqua;
- c) Il percorso rosso: l'itinerario periurbano, gli orti, i viali alberati, le ville, gli edifici storici, gli scorci che inquadrano l'orizzonte tra l'arco alpino e la cordonatura degli argini;

- d) Il percorso marrone: l'itinerario delle frazioni, che mette in relazioni le frazioni con il centro urbano del Capoluogo e i luoghi dei servizi.

6. I tracciati riportati nella cartografia hanno valore indicativo e potranno essere meglio definiti in uno specifico «piano degli itinerari ciclabili e degli specchi acquei» predisponendo una disciplina dei manufatti e delle attrezzature di arredo e di supporto agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuove. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) realizzare le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale, considerando prioritariamente:
  - i pontili e gli attracchi per houseboat;
  - il servizio del traghetto del Piave;
  - la case galleggianti lungo il Fiume Piave Vecchio;
  - la formazione della Riva degli Approdi lungo il Fiume Sile.
- b) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- c) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- d) 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;
- e) individuare gli elementi detrattori che possano occludere i con visuali verso le emergenze paesaggistiche.

#### FILARI E VIALI ALBERATI

7. Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

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

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

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

#### GRANDI ALBERI

11. Negli elaborati cartografici del PI sono individuate le emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi) che, per specie di appartenenza, dimensioni e portamento nello scenario aperto del paesaggio agrario fungono da perno ottico di riferimento della visuale ed elemento misuratore della profondità di campo, mettendo in relazione la linea dell'orizzonte (costituita dall'arco delle Prealpi veneto-friulane e dalla cordonatura degli argini) con le modulazioni cromatiche delle superfici agrarie.

12. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

13. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

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

#### CONI VISUALI

15. Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. Negli elaborati cartografici del PI è definita graficamente l'area interessata e il limite all'edificazione in funzione della conservazione della vista. I coni visuali sono classificati sulla base delle seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.

- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

16. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

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

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

*Art. 24. Ambiti di tutela ambientale*

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

- a) Corridoi ecologici.
- b) Ambiti preferenziali di forestazione.
- c) Aree boscate.
- d) Fasce tampone.
- e) Paleoalvei.
- f) Geosito.
- g) Varchi infrastrutturali.
- h) Biotopo e aree di particolare pregio naturalistico.

#### CORRIDOI ECOLOGICI

2. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

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

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

#### AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE – PARCO CAMPAGNA

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

finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

6. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» e «vincolo di utilizzo a forestazione» come definite al precedente Art. 15.

#### AREE BOScate

7. Il PI individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

8. Le aree boscate individuate dagli elaborati grafici del PI costituiscono ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.

9. Le aree 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 aree boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle aree boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-colturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.

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

#### FASCE TAMPONE

11. Le fasce tampone sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari

percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.

12. 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.

13. È ammessa la ricomposizione morfologica delle fasce tampone assicurando la continuità delle funzioni ecosistemiche.

#### PALEOALVEI

14. Il PI individua i principali paleoalvei presenti nel territorio comunale che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

15. All'interno di tali ambiti in zona agricola, ad eccezione dell'ambito di paesaggio del Taglio del Re in Destra Piave, non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

16. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.

#### GEOSITO

17. Meandro abbandonato a seguito dello spostamento del corso principale del Piave, conserva le tracce della successiva trasformazione in lago di meandro e area umida. Oggi completamente interrato è racchiuso negli argini del fiume che qui si allargano a includere la traccia relitta.

18. Per le caratteristiche morfologiche e ambientali si tratta di un ambito idoneo alla realizzazione degli interventi di forestazione e di mitigazione idraulica di cui al precedente comma 6. Gli edifici esistenti localizzati nel lobo del meandro sono considerati come opere incongrue la cui demolizione comporta l'attribuzione del corrispondente credito edilizio al soggetto attuatore, in conformità al precedente Art. 15.

19. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del geosito, evidenziandone il tracciato stesso mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive. Sono consentiti i movimenti di terra finalizzati al ripristino della presenza dell'acqua e all'utilizzo in sicurezza del geosito.

#### VARCHI INFRASTRUTTURALI

20. Il PI indica i principali varchi infrastrutturali che costituiscono gli ambiti preferenziali di localizzazione degli ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione.

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

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

22. Per le strade e le ferrovie è prevista una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte a «invito» all'ecodotto.

23. 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).

#### BIOTOPI E AREE DI PARTICOLARE PREGIO NATURALISTICO

24. Il PI ha individuato i seguenti biotopi di preminente interesse naturalistico, come individuati negli elaborati grafici di piano, di cui è prescritta la conservazione:

- n° 1 Stazione floristica di Salvinia Natans,
- n° 2 Stazione floristica di Nynphoides Peltata,
- n° 4 Stazione floristica di Anemone Trifogliata,

25. In particolare, negli elaborati grafici di piano sono state individuate le seguenti aree di particolare pregio naturalistico di cui è prescritta la conservazione:

- n° 3 Palude fluviale di San Donà,
- n° 5 Prateria palustre di Fossà.

#### *Art. 25. Norme di Tutela ambientale*

1. All'interno delle zone residenziali C1 e C2, nonché all'interno delle Aree di edificazione diffusa, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le recinzioni verso gli spazi aperti della campagna dovranno essere realizzate in rete metallica, eventualmente accompagnata da essenze arbustive potate a siepe, con zoccolo emergente dal piano campagna non oltre cm. 30.

- b) Almeno il 50% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
  - c) Nel caso siano previste particolari difficoltà nel deflusso delle acque meteoriche, sulla base di uno specifico studio idrogeologico, dovranno essere previste vasche di prima pioggia, adeguatamente dimensionate, sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.
2. All'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive D1, D2, D3 e D4 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) Le recinzioni all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi quando confinano direttamente con le zone agricole, dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno della recinzioni stesse, verso gli spazi aperti, con le modalità previste nelle *schede tecniche*, di cui al Prospetto n. 3 dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.
  - b) Almeno il 25% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata, e il 10% deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza, nella misura minima di un albero ogni 50 mq. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità. La formazione di spazi a parcheggio da realizzarsi col sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.
  - c) Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale devono essere piantumate con grandi frangivento e filari arborei di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza, con le modalità previste nelle *schede tecniche*, di cui al Prospetto n. 3 dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.
  - d) Nel caso siano previste particolari difficoltà nel deflusso delle acque meteoriche, sulla base di uno specifico studio idrogeologico, dovranno essere previste vasche di prima pioggia, adeguatamente dimensionate, sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica. In ogni caso ciascun lotto dovrà assicurare un idoneo bacino di raccolta delle acque di prima pioggia, o bacino di laminazione, mediante la limitazione delle superfici impermeabilizzate, la corretta individuazione delle pendenze, il dimensionamento e l'ubicazione delle are a verde, il dimensionamento della rete delle tubazioni della rete di fognatura meteorica interna al lotto.

3. Gli incentivi, volti ad un'elevata qualità del costruire ed ad una puntuale riqualificazione degli edifici esistenti, sono concessi alla inderogabile condizione della totale applicazione ed integrale rispetto delle prescrizioni contenute nello specifico allegato alle N.T.A. relativo alle Norme per gli interventi di Bioedilizia.

*Art. 26. Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo*

1. Per le aree precisamente individuate come "ambiti di formazione dell'ambiente boschivo" negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono prescritti interventi di ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi, rispettando le indicazioni contenute nell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:

- a) realizzare nuovi edifici, con la sola esclusione di serre mobili atte alla forzatura delle produzioni agricole;
- b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti;
- c) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.

3. Per i manufatti esistenti in tali ambiti è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'ampliamento fino al 20%, con la facoltà di trasferire le cubature in quanto compatibili con le norme di zona delle zone finitime.

4. Le aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo si configurano inoltre come aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, e potranno essere utilizzate ai fini del conseguimento degli standard urbanistici di cui al successivo articolo 42, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 5.000, senza che si configuri per questo un vincolo preordinato all'esproprio.

5. Le aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse e compatibilmente con le specifiche prescrizioni di zona.

6. L'utilizzo ai fini edificabili delle aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo, secondo le modalità di cui al comma precedente, è consentito previa

- costituzione di un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari,
- costituzione di un vincolo di uso pubblico dell'area stessa;

- la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, secondo le modalità di cui all'allegato 5 alle N.T.A., nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni.

*Art. 27. Golene*

1. Le aree classificate come golene negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono considerate ai fini dell'edificabilità come zone agricole in cui si applicano le norme relative agli Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale di cui al precedente Art. 19 comma 21. nonché le disposizioni relative agli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 24 comma 5. Il credito edilizio di cui al precedente Art. 15 è ridotto al 25%.

2. Nelle aree classificate come golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, canneti, formazioni boscate ripariali, paludi fluviali, sottobosco ecc.).

3. È consentita la realizzazione di percorsi ciclopedonali - che non alterino la situazione naturalistica-ambientale - atti a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi, e didattico culturali.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione con formazione del credito edilizio di cui al precedente Art. 15 commi 12 e 13.

SEZIONE III<sup>A</sup> I BENI CULTURALI

*Art. 28. Ambiti di tutela storico-monumentale*

1. Il PI individua e disciplina con il presente i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:

- a) Pertinenze scoperte da tutelare,
- b) Edifici storico testimoniali,
- c) Manufatti idraulici di interesse storico,
- d) Permanenze morfologiche della bonifica,
- e) Siti con ritrovamenti archeologici,
- f) Agrocenturiato.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale e delle emergenze architettoniche. Le pertinenze scoperte da tutelare corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

3. Gli interventi devono essere finalizzati 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.

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

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

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

#### EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

7. Negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 devono essere rispettate le regole compositive di cui all'allegato 3 alle N.T.A. - *Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*. (regole relative ai materiali e modalità di intervento, regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili, regole relative alla composizione degli edifici rurali).

8. Nell'allegato 3 alle N.T.A. (Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali) sono riportati inoltre i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica e le relative destinazioni d'uso ammesse.

9. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e quarto grado di protezione, localizzati nelle zone agricole, è sempre ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

10. Nell'allegato 3 alle N.T.A. (Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali) sono riportate inoltre le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più funzionali al fondo ricadenti in zona agricola, come precisamente individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1.

#### MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE STORICO

11. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati altresì individuati i manufatti idraulici di interesse storico per i quali è prescritto il primo grado di protezione, di cui al successivo articolo art. 30.

#### PERMANENZE MORFOLOGICHE DELLA BONIFICA INTEGRALE

12. Il PI individua le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale». Sono previste azioni prevalentemente orientate a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia della bonifica integrale e dei singoli insiemi che la compongono.

13. Il PI tutela le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale». Gli interventi devono essere finalizzati a:

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità poderale ed interpoderale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;

- c) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;

## SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

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

codice Carta Archeo logica	Località	Descrizione
83	Mussetta	Materiale sporadico
84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico
85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
86	Fossà	Tombe
87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico
88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
90.1	Fiumicino	Insedimento e tombe
91	Fiumicino – Ca' Faveri	Materiale sporadico
92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
105	Chiesanuova	Resti di pavimento

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

16. In particolare per le caratteristiche dell'occupazione e dello sfruttamento antico del territorio, connotato da un insediamento sparso, localizzato lungo tracciati di collegamento e percorsi stradali, il PI, di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, definisce gli ambiti nei quali è richiesto il parere preventivo da parte della medesima Soprintendenza oltre che per gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione anche per tutte le grandi opere di sistemazione agraria e di bonifica idrogeologica. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori

Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

#### AGROCENTURIATO

17. Il PI individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

18. Gli interventi devono assicurare la tutela dei siti ed essere finalizzati a:

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
- c) conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana;
- d) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
- e) mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

#### AMBITO ARCHEOLOGICO DI HERACLIA –STRADA ROMANA

19. Per l'ambito archeologico di Heraclia, si applicano le prescrizioni e vincoli di cui agli art. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

20. Nell'ambito archeologico di Heraclia gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

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

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

#### *Art. 29. Ville e giardini di valore storico ambientale*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati gli ambiti delle ville e dei giardini di valore storico e/o ambientale, che corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non

soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente, da attuarsi in aderenza all'edificio principale, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione.

4. L'altezza massima dei fabbricati (ad eccezione degli edifici classificati come storico testimoniali), il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare negli ambiti destinati a ville e giardini, sono quelle contenute nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

5. In questi ambiti il raggio minimo, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

6. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel precedente comma 3, nonché nei piani attuativi di cui ai progetti-norma previsti al precedente art. 12, e per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 6.

7. 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.

8. Ai sensi dell'art. 25 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, gli ambiti delle ville e dei giardini di valore storico e/o ambientale, di cui al primo comma, producono un credito edilizio pari a 0,15 mq di S.n.p. per mq di superficie compresa nell'ambito stesso, che potrà essere utilizzato dai soggetti aventi titolo, previa detrazione della S.n.p. relativa agli edifici esistenti, esclusivamente all'interno degli ambiti dei progetti norma, fino ad un massimo del 30% della S.n.p. ammessa in ciascuno di essi, nonché delle zone B e C1, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle

altezze massime e della superficie coperta massima. L'utilizzo del credito edilizio non è consentito all'interno degli *ambiti di integrità ambientale*, di cui ai successivi art. 37, 38 e 39.

*Art. 30. Primo grado di protezione*

1. 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.

2. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:

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

k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

*Art. 31 Secondo grado di protezione*

1. 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.

2. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

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

raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

*Art. 32 Terzo grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

2. Intervento ammesso: *ampliamento, ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:

a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradesso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;

b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.

d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.

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

*Art. 33 Quarto grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento della S.n.p. massima consentita dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

#### SEZIONE IV<sup>A</sup> VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

##### *Art. 34 Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati gli immobili d'interesse culturale tutelati con specifico provvedimento di vincolo: Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi, 2 (fabbricati + adiacenza) – Decreto 26 agosto 2009. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, e quelle di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

2. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nell'elenco degli idronomi di cui alla DGR 12 luglio 2004 n. 218:

- a) Canale Grassaga,
- b) Canal Bella Madonna, San Bernardino, Piavon,
- c) Canale Ramo,
- d) Fossa Bidoggia,
- e) Fiume Piave,
- f) Fiume Piave Vecchio,
- g) Fiume Sile.

3. Per tali aree valgono le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per ciascuna zona di cui al presente Titolo IV, e all'interno delle zone agricole, costituiscono parte integrante del fondo rustico, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.

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

##### *Art. 35 Fasce di rispetto*

1. Negli elaborati grafici del PI, *all'esterno* dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché

all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.

2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo 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 PI, senza che ciò determini variante al PI.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

4. 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.

5. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 15 commi 12 e 13.

#### FASCE DI RISPETTO STRADALI

6. Fasce di rispetto stradali e dai grandi assi viari di relazione territoriale, nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati e delle zone D, si considera come fascia di rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona. In zona agricola, la fascia di rispetto stradale dalla viabilità di interconnessione territoriale, denominata grande Anello, è fissata in ml. 60, come precisamente indicato negli elaborati grafici di piano.

7. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno dei centri edificati e delle zone D, che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, gli interventi edilizi, previsti dalla corrispondente normativa di zona, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo.

8. All'esterno dei centri abitati si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove

edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 28 comma 7, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

9. 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

10. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

#### FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

11. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.

12. In particolare, nelle fasce di rispetto ferroviarie gli interventi di ampliamento con avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e di nuova costruzione sono consentiti unicamente previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato, ai sensi del D.P.R. 753/80.

#### FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

13. Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente con specifica variante al PI sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.

14. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. Fatte salve le disposizioni per gli edifici

con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 28 comma 7, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

#### FASCIA DI RISPETTO DALLA DISCARICA

15. Il PI individua la fascia di rispetto di m. 200 dalla discarica comunale. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere e gli impianti tecnologici relativi alla discarica. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.

#### FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

16. Il PI individua la fascia di rispetto di m. 200 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. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.

#### FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

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

18. 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.

#### FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

19. Il PI individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione

al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 11 (4"). All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

#### FASCIA DI SERVITÙ MILITARE

20. Il PI individua le Servitù Militari presenti nel territorio comunale, all'interno delle quali si applicano le leggi di riferimento.

#### FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA

##### ALL'IDROGRAFIA

21. Il PI recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.

22. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, che stabiliscono una fascia di inedificabilità di ml.10 dal piede degli argini, nonché del Regolamento consorziale. 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 4 m.

23. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

24. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

#### FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

25. Il PI individua le zone di tutela e le fasce di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, comma 1, lettera g), costituite dalle aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali e da una fascia di profondità di ml. 100 dai fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili.

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

27. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le

relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

28. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione il PI definisce le seguenti fasce di inedificabilità ad una profondità di:

- m. 100 dal limite demaniale dei fiumi Piave, Piave Vecchio e Sile,
- m. 50 dal limite demaniale dei canali Grassaga, Ramo, Bella Madonna, San Bernardino, Piavon e Fossa Bidoggia.

29. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 2 commi 12 e 13.»

## Variante normativa n. 2

Alla Tabella 1 dell' Allegato 2a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*) si aggiungono i seguenti lotti:

Tab. 1 Repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita					
Parametri indicativi		Parametri prescrittivi			Abitanti teorici equivalenti
Località	Lotto n.	Superficie fondiaria equivalente	indice fondiario	S.n.p. massima	
FOSSA' _C1	80_2	800	0,275	220	6
Edificazione Diffusa	81_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	82_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	83_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	84_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	85_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	86_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	87_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	88_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	89_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	90_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	91_2	800	0,188	150	4
Edificazione Diffusa	92_2	800	0,188	150	4
Capoluogo _C2	93_2	800	0,275	220	6
Edificazione Diffusa	94_2	800	0,188	150	4

## Variante n. 3

Alla tabella relativa agli edifici storico testimoniali di cui all' Allegato 3 alle N.T.O. (*Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*) si modificano le destinazioni d'uso ed i gradi di protezione dei seguenti edifici:

riferimento Schede B	Progressivo	Via	n.	destinazione d'uso		grado di protezione	
				corpo A	corpo B	corpo A	corpo B
	27	Muraziolo		A B D F	--	4	--
	29	Gondulmera		A B	B E	4	4
	48	Formighè	12	A B	B E	4	4
	68	Degli Espositi	3	A B	B E	4	4
	76	Fornace	4	A B	--	4	--
	83	Casenove		A B	B E	4	4
	199	Chiesanuova	108	A D F G	A D F G	3	3

## Variante normativa n. 4

Alla tabella relativa agli edifici non più funzionali di cui all'Allegato 3 alle N.T.O. (*Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*) si aggiungono i seguenti edifici non più funzionali:

N.	VIA	STATO DI FATTO					PIANI	ALTEZZA ml	SUP. COP. mq	VOLUME mc	PROGETTO	
		DESTINAZ. D'USO	STRUTT. VERT.	STRUTT. ORIZZ.	COPERT.	DESTINAZ. D'USO AMMISSIBILE						
210	Via Degli Espositi	-	-	-	-	1	3,5	92	322	<b>A, B, C C, è ammesso il deposito auto esclusivamente all'interno dell'edificio.</b>		
211	Via Argine San Marco	-	-	-	-	2	7	1150	8050			
212	Via Jabina	-	-	-	-	2	6	172,5	1035	A, B, C		
213	Via della Fornace	-	-	-	-	2	6,0	95	570	A		
214	Via Bassa Isiata	-	-	-	-	2	5,0	70	350	A		
215	Via Caposile	-	-	-	-	1	3,0	80	240	D, Ar		
216	Via Degli Espositi	-	-	-	-	1	2,5	245	612,5	A		
217	Via Degli Espositi	-	-	-	-	2	6,0	150	900	A, B		
218	Via Mussetta di sopra	-	-	-	-	2	6,0	168	1008	A, B		
219	Via Taglio del Re	-	-	-	-	2	6,0	936	5616	C, Ar		
220	Via Case Nove	-	-	-	-	1	3,5	320	1120	A, B		
221	Via Circogno	-	-	-	-	2	6,0	180	1080	A, B		
222	Via Degli Espositi	-	-	-	-	1	4,50	200	900	A, B		