

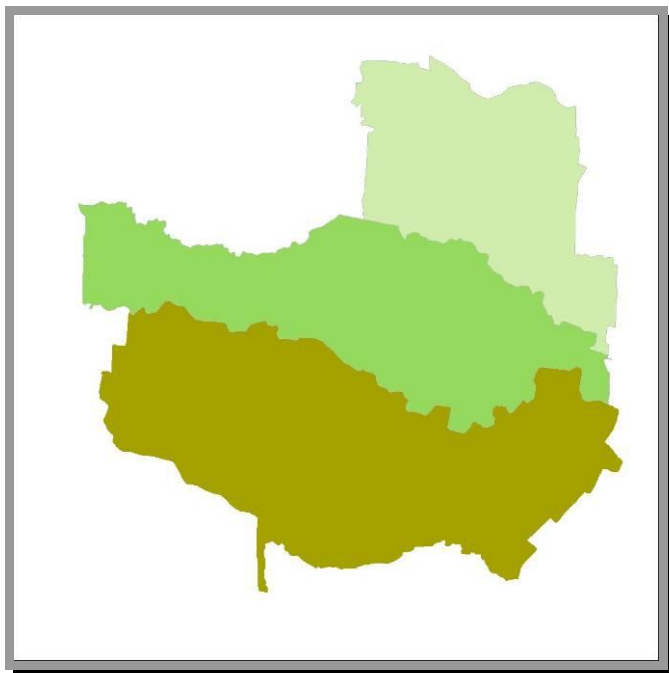
**Comune di Salzano**  
Provincia di Venezia  
Regione del Veneto



**P.A.T.**

Piano di Assetto del Territorio

# Norme di Attuazione



**Progettisti:**  
Urb. Francesco Finotto  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Granzotto



**Co-progettazione:**  
Provincia di Venezia

Adeguate ai pareri degli Enti



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5	
Art. 1	Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.	5
Art. 2	Elementi costitutivi del P.A.T.	5
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	7	
Art. 3	I contenuti generali degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT	7
	Gli obiettivi strategici	7
Art. 4	I contenuti strategici dell’assetto del territorio del PAT	9
	Contenuti strategici	9
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	11	
CAPO I	I VINCOLI	11
Art. 5	Vincoli culturali e paesaggistici	11
	Edifici ed adiacenze vincolati ai sensi dell’art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004	11
	Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	11
	Corsi d’acqua	11
	Altri vincoli	12
	Ville Venete	12
	Vincolo di destinazione forestale	13
	Siti di Interesse Comunitario: IT 3250008 - D.G.R. n. 2673/2004	13
Art. 6	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	14
	Ambiti naturalistici di livello regionale	14
	Zone umide	14
	Centri storici	14
	Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR	15
	Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola	15
	Cave Senili	15
	Aree di interesse paesistico ambientale	16
	Residui Boschivi	16
	Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale	16
Art. 7	Altri vincoli	17
	Fasce di rispetto stradali	17
	Fasce di rispetto ferroviarie	18
	Fasce di rispetto cimiteriali	18
	Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi	18
	Fasce di rispetto degli elettrodotti	19
	Fasce di rispetto dai metanodotti	19
	Fasce di rispetto dall’acquedotto	19
	Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	19
	Zone di tutela relative all’idrografia principale	20
	Delimitazione di concessione di acqua minerale	22
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	22
	classificazione sismica	23
CAPO II	LE INVARIANTI	23
Art. 8	Le invarianti di natura paesaggistica	23
	Contesti figurativi	23
	Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico	24
	Coni visuali	25
Art. 9	Le invarianti di natura ambientale	26
	Aree Nucleo	26
	Corridoi ecologici	27
	Aree di Connessione Naturalistica	27
	Aree boscate	29
	Fasce tampone	30
	grandi alberi	31
	Varchi infrastrutturali	31
Art. 10	Le invarianti di natura storico-monumentale	32
	Centri storici	32
	Pertinenze scoperte da tutelare	38
	Edifici con valore Storico testimoniale	39
	Manufatti di archeologia industriale	39
	Rischio archeologico	39

CAPO III	LE FRAGILITÀ	40
Art. 11	Le penalità ai fini edificatori	40
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	41
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	45
Art. 12	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	46
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	46
	Norme di Tutela idraulica	47
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	50
Art. 13	Le azioni strategiche	50
	Aree di urbanizzazione consolidata	50
	Edificazione diffusa	52
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	53
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	54
	Aree di riqualificazione e riconversione	55
	Limiti fisici alla nuova edificazione	55
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	56
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	58
	grandi strutture di vendita	59
	Attività produttive in zona impropria	60
	Sportello unico per le attività produttive	61
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	63
Art. 14	Il sistema relazionale	64
	Viabilità di progetto di rilevanza strategica	64
	Viabilità di progetto di rilevanza locale	64
	Itinerari ciclopedonali	64
Art. 15	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	65
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	68
Art. 16	Perequazione urbanistica	68
Art. 17	Credito edilizio	70
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	71
	Rilocalizzazione dello jus ædificandi	71
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	71
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	72
Art. 18	Disposizioni per il Piano degli Interventi	73
	Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)	75
	Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	77
Art. 19	Disposizioni particolari	80
	Misure di mitigazione e compensazione:	81
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	81
	Indicatori prestazionali	82
	Indicatori descrittivi	83
	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	84
TITOLO IV	– DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	87
Art. 20	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	87
	Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	88
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	89
	Utilizzo della zona agricola	91
Art. 21	ATO n. 1 Salzano	92
	1. Descrizione	92
	Obiettivi strategici	92
	2. Dimensionamento	93
Art. 22	ATO n. 2 Rio Roviego	94
	1. Descrizione	94
	Obiettivi strategici	94
	2. Dimensionamento	95
Art. 23	ATO n. 3 Robegano	96
	1. Descrizione	96
	Obiettivi strategici	96
	2. Dimensionamento	97



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

### Art. 2 Elementi costitutivi del P.A.T.

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

#### *Quadro conoscitivo*

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

#### *Progetto*

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



k) Elaborati grafici di progetto:

- Tav. 0 - Carta dei contenuti strategici;
- Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
- Tav. 2 - Carta delle invarianti;
- Tav. 3 - Carta delle fragilità;
- Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele.

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

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

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

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



## TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

### Art. 3 I contenuti generali degli obiettivi dell'assetto del territorio del PAT

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

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

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

- a) *i contenuti strategici*, illustrati nella tav. 0 e descritti nel successivo Art. 4 comma 3;
- b) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- c) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2;
- d) *le fragilità*, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti nelle aree di fragilità sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Sono indicate nella tav. 3;
- e) *le azioni strategiche*, si applicano ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e ulteriormente precisate dal PI. Sono indicate nella tav. 4.
- f) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

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

#### GLI OBIETTIVI STRATEGICI

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

**a) Ambientale:**

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



emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.

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

**b) Paesaggistico:**

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

**c) Urbano e territoriale:**

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

**d) Sociale ed economico:**

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





## Art. 4 I contenuti strategici dell'assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione dei *contenuti strategici* e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

2. Gli ATO sono raggruppati nei seguenti «insiemi di ATO» omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- a) *ATO di tipo ambientale con funzione residenziale prevalente:*
  - ATO 1 Salzano
- b) *ATO di tipo ambientale con funzioni produttive:*
  - ATO 2 Rio Roviego
- c) *ATO di tipo paesaggistico con funzione residenziale prevalente:*
  - ATO 3 Robegano

### CONTENUTI STRATEGICI

3. I contenuti strategici del PAT in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono i seguenti:

#### ATO 1

- Valorizzazione del corridoio del Fiume Muson Vecchio come Dorsale lenta, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica.
- Riqualficazione della SP 35 come Strada Mercato.
- Rafforzamento della polarità del Centro Storico.
- Riqualficazione dell'ambito di Villa Romanin – Jacur e del parco adiacente con nuove funzioni centrali.
- Formazione di una polarità di servizi pubblici ed attrezzature ricettive in continuità con la cittadella dello sport.
- Formazione di un nuovo polo scolastico in posizione centrale rispetto al sistema insediativo.
- Rafforzamento del sistema insediativo del Capoluogo con densità sostenibile entro i limiti della nuova dorsale nord.

#### ATO 2

- Tutela e valorizzazione dell'Oasi Lycaena cuore verde del Miranese
- Tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici del Fiume Marzenego, del Rio Maerne e Rio Formiego, come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Formazione di un magnete di servizi pubblici, attività direzionale e del terziario avanzato, in corrispondenza della porta metropolitana del SFMR.



- Realizzazione di un nucleo produttivo in continuità con la zona industriale di Noale.
- Completamento della bretella di raccordo della SP 35 - zona produttiva - con la viabilità complementare al Passante di Mestre (by-pass di Robegano).

ATO 3

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Marzenego, come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Rafforzamento della polarità del Centro Storico.
- Formazione di una polarità di servizi pubblici (sportivi, ricreativi) a nord della scuola di via Rossini.
- Completamento della bretella by-pass di Robegano.
- Rafforzamento del sistema insediativo con densità sostenibile entro il limite del Rio Storto.



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

### CAPO I I VINCOLI

#### Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici

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

##### *Direttive*

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

EDIFICI ED ADIACENZE VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS. N. 42/2004

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

- a) Villa Romanin Jacur, D.M. 09/03/1962
- b) Villa Ca' Contarini, D.M. 20/07/1996
- c) Ex Casino, annesso rustico ed area scoperta, D.M. 04/09/2001
- d) Casa Piatto
- e) Ex Municipio
- f) Cimitero di Salzano capoluogo
- g) Cimitero frazione Robegano
- h) Monumento ai caduti
- i) Chiesa e Campanile di Salzano
- j) Chiesa e Campanile di Robegano.

##### *Vincoli*

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

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

#### CORSI D'ACQUA

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

- a) Fiumicello Muson Vecchio
- b) Fiume Marzenego
- c) Rio Maerne e Rio Formiego
- d) Scolo Rio (o Rio Storto)
- e) Scolo o Canale Cimetta.



### *Vincoli*

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

### ALTRI VINCOLI

#### VILLE VENETE

7. Il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende, i seguenti edifici:

- a) Villa Combi (Casa canonica di Salzano)
- b) Villa Ca' Contarini
- c) Villa Ca' Savorgnan, Bortolati
- d) Villa (Donà delle Rose) Romanin Jacur.

### *Direttive*

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

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

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



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

#### VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

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

- Aree boscate site all'interno delle Ex Cave di Villetta di Salzano.
- Aree boscate in adiacenza al Fiumicello Muson Vecchio e il Refosso Vallona.
- Aree boscate in adiacenza al Rio Roviego.
- Aree boscate in adiacenza alla ferrovia Venezia Trento.

#### *Prescrizioni*

13. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-culturale, ove possibile con fondo naturale, larghe al massimo 3 metri 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. Alle zone boscate di cui al presente articolo si applica il vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e dell'art. 14 comma 8 quinquies, della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52<sup>1</sup>.

SITI DI INTERESSE COMUNITARIO: IT 3250008 «EX CAVE DI VILLETTA DI SALZANO» - D.G.R. N. 2673/2004

#### *Vincoli*

14. Il PAT, all'Art. 9 - *Le invarianti di natura ambientale*, delle presenti norme, classifica come invariante il Sito della rete Natura 2000 compreso all'interno del territorio comunale: SIC/ZPS IT3250008 «Ex Cave di Villetta di Salzano». Il sito è individuato ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è

<sup>1</sup> Adeguamento alle note istruttorie Provincia di Venezia



soggetto alle Direttive Europee Habitat 92/43/CEE e 2009/147/CEE "Uccelli", recepite con D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e L. 157/92.

15. Piani, progetti, interventi ammessi sono subordinati alla preventiva verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli Artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. Vanno comunque e in via prioritaria salvaguardate le emergenze florofaunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dei siti della rete Natura 2000.

16. Nell'attuazione di un qualsiasi piano, progetto, intervento la cui azione strategica insista all'interno del sito della Rete Natura 2000, IT3250008 «Ex Cave di Villetta di Salzano», sia posta particolare attenzione al rispetto delle direttive, prescrizioni, limitazioni e divieti ai sensi di quanto previsto dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184/2007<sup>2</sup>.

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

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

### *Direttive*

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

### AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

#### *Vincoli*

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

### ZONE UMIDE

#### *Vincoli*

4. Aree soggette direttive e prescrizioni per le zone umide di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

### CENTRI STORICI

#### *Vincoli*

5. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C. 1992. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 10 delle presenti norme.

---

<sup>2</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.9



#### AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR

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

- Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica

#### *Prescrizioni*

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

8. Relativamente alla tutela dell'ambiente naturale si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 9 .

9. Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 11 e Art. 12 come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.

#### ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

10. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia.

#### *Prescrizioni*

11. Il PI dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 nonché il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000.

#### CAVE SENILI

12. Il PAT individua le cave senili e le ex cave senili sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 20 del P.A.L.A.V., nonché la corrispondente fascia di rispetto.

#### *Prescrizioni e Vincoli*

13. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui art. 20 del P.A.L.A.V.



AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

14. Il PAT individua le aree agricole di rilevante importanza ed interesse paesistico-ambientale, ai sensi dell'art. 21 del P.A.L.A.V.

*Direttive*

15. Si applicano le direttive di cui all'art. 21 del P.A.L.A.V.

*Prescrizioni*

16. Si applicano le prescrizioni di cui art. 21 del P.A.L.A.V.

RESIDUI BOSCHIVI

17. Il PAT individua i residui boschivi sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 22, lettera b) del P.A.L.A.V.

*Direttive*

18. Si applicano le direttive di cui all'art. 22, lettera b) del P.A.L.A.V.

*Prescrizioni e vincoli*

19. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui art. 22, lettera b) del P.A.L.A.V.

MANUFATTI COSTITUENTI DOCUMENTI DELLA CIVILTÀ INDUSTRIALE

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

- a) Cantine Breda.
- b) Ex filanda Romanin Jacur.
- c) Mulino Trevisan.
- d) Mulino ex Vian.
- e) Ponte sul Marzenego.
- f) Ponte sul Musone.

*Direttive*

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

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

*Vincoli*

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

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

24. Il PAT individua le aree classificate dal Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella





*Laguna di Venezia* come «P1 area a moderata pericolosità – aree soggette a scolo meccanico» e «P2 area a media pericolosità» e soggette alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione, e in particolare degli art. 12 e 13<sup>3</sup>.

## Art. 7 Altri vincoli

1. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT.

2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera c).

### *Directive*

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

### FASCE DI RISPETTO STRADALI

#### *Vincoli*

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

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

<sup>3</sup> Adeguamento alle note istruttorie Provincia di Venezia – prescrizione Geologia



- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.

#### FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

##### *Vincoli*

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

#### FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

##### *Vincoli*

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

#### FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

8. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici intensivi per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m. Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

9. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui alla DGR n. 3178/2004, lettera d, punto 3, tabella 1, come modificata dai Decreti del Dirigente Regionale n. 168 del 31 maggio 2007 e n. 227 del 4 luglio 2007 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici a cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici di cui alla citata tabella 1 al limite massimo annuo di 170 kg di azoto per ettaro.



#### FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

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

##### *Vincoli*

11. 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

##### *Vincoli*

12. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di 20 ml. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### FASCE DI RISPETTO DALL'ACQUEDOTTO

##### *Vincoli*

13. Il PAT individua il tracciato dell'acquedotto che attraversa il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto di 20 ml. All'interno della fascia di rispetto dell'acquedotto si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 5.

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

##### *Vincoli*

14. Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti oltre che da quelli di cui al comma 5 del precedente Art. 5, dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici:

- a) Fosso del Cimitero, Combi – Passante, Sant'Elena;
- b) Refosso Vallona;



c) Scolo Piovego.

15. La fascia di rispetto e di servitù idraulica è computata in m. 10,00 dal piede a campagna dell'argine, o dal ciglio superiore della scarpata per i canali non arginati. All'interno della fascia di rispetto e di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, in particolare:

- Le distanze di manufatti, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, ecc.).
- Tutti gli interventi e le modifiche all'attuale assetto dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario da parte del competente Consorzio di Bonifica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno m. 4. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PAT.
- La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
- Le disposizioni previste per i corsi d'acqua di bonifica sono da applicarsi anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici ricomprese nel Demanio idrico su cui il Consorzio esercita, su delegazione della Regione del Veneto, la competenza amministrativa<sup>4</sup>.

16. 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.

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

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

18. Sono zone che interessano i corsi d'acqua di cui al comma 5 del precedente Art. 5 e vincolate ai sensi dell'art. 41 LR 11/2004.

#### *Direttive*

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

---

<sup>4</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 1, lettera a.



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

#### *Prescrizioni*

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

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

22. Per gli interventi all'interno delle fasce di rispetto di cui al successivo comma è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari a tre volte la superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in eventuale ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

#### *Vincoli*

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

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i o migliorando profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.



- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. **50** dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. 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. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2, lettera c).

#### DELIMITAZIONE DI CONCESSIONE DI ACQUA MINERALE

24. Il PAT individua la delimitazione di concessione di acqua minerale denominata "Primavera" di cui alla D.G.R. 6477 del 5 novembre 1992 che comprende **tre pozzi** ad erogazione spontanea la cui acqua è utilizzata per idropinoterapie, crenoterapie esterne, balneoterapia presso un centro polifunzionale atto a contenere le strutture necessarie ad accogliere i servizi di terapia indicati.

#### *Vincoli*

25. Si applicano le disposizioni di cui al **D.P.R. 128/1959<sup>5</sup>** e alla D.G.R. 6477 del 5 novembre 1992.

#### IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

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

#### *Direttive*

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

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

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito accoglimento osservazione n. 23



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

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

#### CLASSIFICAZIONE SISMICA

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

## CAPO II LE INVARIANTI

### Art. 8 Le invarianti di natura paesaggistica

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

- a) Contesti figurativi.
- b) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- c) Coni visuali.

#### CONTESTI FIGURATIVI

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



*Direttive*

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

*Prescrizioni*

4. 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.

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

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

6. Il PAT individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico che interessano il territorio comunale.

*Direttive*

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

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





#### CONI VISUALI

8. Il PAT individua 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. Il PI, sulla base di considerazioni paesaggistiche e di contesto, potrà individuare ulteriori coni visuali. **Dovrà essere verificata la sovrapposizione di Coni visuali con le aree di urbanizzazione consolidata, al fine di salvaguardare gli stessi<sup>6</sup>**

#### *Directive*

9. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:

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

#### *Prescrizioni*

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

11. 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.

---

<sup>6</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.5



12. 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. 9 Le invarianti di natura ambientale

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

- a) Aree Nucleo.
- b) Corridoi ecologici.
- c) Aree di connessione naturalistica.
- d) Aree boscate.
- e) Fasce tampone.
- f) Grandi Alberi.
- g) Varchi infrastrutturali.

### AREE NUCLEO

2. Il PAT individua i limiti delle aree nucleo appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147 CEE e 92/43/CEE (SIC, ZPS). In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme.

### *Direttive*

3. Il PI promuove interventi finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle biodiversità da attuarsi di concerto con gli Enti Pubblici ed i soggetti interessati, anche mediante il supporto a pratiche agricole e di gestione rurale.

### *Prescrizioni*

4. Nelle aree nucleo, così come individuate dal P.A.T, piani, progetti, interventi ammessi sono subordinati alla preventiva verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli Artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.9



#### CORRIDOI ECOLOGICI

5. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare 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.

##### *Directive*

6. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

7. Si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 13 e 14 .

##### *Prescrizioni*

8. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

9. Si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi 15 , 16, 17 e 18 .

##### *Vincoli*

10. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di ml **50**. In assenza di corsi d'acqua il PI individua negli elaborati cartografici una fascia di rispetto minima di m. 10.

#### AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

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

##### *Directive*

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

13. Le azioni da perseguire sono le seguenti:



- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.
- Definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio. La realizzazione delle opere di compensazione dovrà avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica nel medesimo ATO.
- Prevedere adeguate forme di garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali valutandone l'eventuale monetizzazione per la realizzazione di interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
- Definire le modalità di redazione di un programma di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto prevedendo la piantumazione di almeno un albero per residente.
- Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie ed il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo, incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.
- Prevedere per il reticolo stradale principale, il divieto di ulteriori artificializzazioni e la realizzazione di interventi di recupero ambientale.



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

- i limiti degli ambiti agrari;
- i parametri di ricostruzione del verde agrario;
- le unità morfologiche;
- gli elementi verdi presenti all'interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
- il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
- l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

#### *Prescrizioni*

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

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

17. L'eventuale edificazione ricadente all'interno delle aree di completamento dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

18. All'interno delle aree di completamento non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

#### AREE BOScate

19. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di 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.



*Direttive*

20. Il PI definisce le misure finalizzate alla conservazione delle aree boscate incentivando processi di aggregazione e organizzazione in fasce di connessione di dimensione adeguate, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

*Prescrizioni*

21. 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

22. 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.

*Direttive*

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

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

*Prescrizioni*

24. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 21 . Il PI individua fasce tampone comprese all'interno degli areali di trasformazione di cui al successivo Art. 13 comma 25, di cui è ammessa la ricomposizione morfologica.



#### GRANDI ALBERI

##### *Direttive*

25. Il PAT individua e tutela gli esemplari o gruppi di esemplari arborei di interesse ambientale, per la specie di appartenenza, le dimensioni, il portamento, le caratteristiche estetiche generali, il ruolo visivo svolto nel contesto paesaggistico urbano o rurale, le condizioni fitosanitarie, inoltre individua le principali formazioni vegetali di valore storico-culturale, elementi caratterizzanti parchi e complessi di interesse storico.

26. 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.

27. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico o di valore storico-culturale.

##### *Prescrizioni*

28. 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.

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

#### VARCHI INFRASTRUTTURALI

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

##### *Direttive*

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

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

- piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;



- animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi.

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

#### *Prescrizioni*

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

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

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

- a) Centri storici,
- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Edifici storico testimoniali,
- d) Manufatti di archeologia industriale,
- e) Rischio archeologico.

#### CENTRI STORICI

##### *Direttive*

2. Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani di Salzano, Robegano, Ca' Bozza e Villatega (Favretti) che, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

3. Costituiscono invariante l'agglomerato insediativo storico, gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc), nonché le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non manifestando le medesime caratteristiche di una formazione remota, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

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





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

- a) Nei *centri storici*, caratterizzati dalla presenza di corti ed edifici rurali raccolti intorno ad un nucleo monumentale (Ville storiche, chiese e spazi collettivi) e distesi lungo la viabilità principale, la conservazione della morfologia storica, dei valori architettonici e testimoniali dei singoli edifici e spazi pubblici e privati deve avvenire assicurando la riconoscibilità del contesto storico rispetto il tessuto urbano più recente garantendo un rapporto diretto sia dal punto di vista percettivo, sia formale con gli spazi aperti della campagna.
- b) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
  - per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
  - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
  - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
  - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale.
- c) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante. Usare pavimentazioni:
  - coerenti con l'esistente,
  - adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
  - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni
  - con soluzioni prive di barriere architettoniche.
- d) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità



dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi.

- e) *Illuminazione artificiale.* Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
  - f) *Colori e materiali.* Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
  - g) *Corsi d'acqua.* Riqualficazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare «leggibilità», risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.
  - h) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
6. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- a) identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
  - b) raggruppati detti edifici nelle 5 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 13, 14, 15, 16, 17 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
  - c) precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;
  - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.
7. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 6 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
8. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.



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

10. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

#### *Prescrizioni*

11. All'interno del centro storico e nel sistema dell'edilizia con valore storico-testimoniale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-testimoniale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

12. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-testimoniale ed ambientale individuate dal PAT:

#### Categoria 1

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

#### Categoria 2

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

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)



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

### Categoria 3

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

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti 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.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### Categoria 4

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

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



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

#### Categoria 5

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

#### PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

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

#### *Direttive*

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

#### *Prescrizioni*

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

21. 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.

22. 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

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

##### *Direttive*

24. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 6-10.

##### *Prescrizioni*

25. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-17.

#### MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

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

##### *Direttive*

27. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 6-10.

##### *Prescrizioni*

28. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-17.

#### RISCHIO ARCHEOLOGICO

29. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
57	Frusta	Materiale sporadico
58	Villatega	Materiale sporadico
59	Salzano	Materiale sporadico

##### *Direttive*

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

##### *Prescrizioni*

**31.** 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. Si richiama l'obbligo di valutazione di rischio archeologico previsto in caso di Lavori pubblici ai sensi degli artt. 95 – 96 del D. Lgs 163/2006, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti<sup>8</sup>.

### CAPO III LE FRAGILITÀ

#### Art. 11 Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in *terreni idonei a condizione* e *terreni non idonei*, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

2. La suddivisione è avvenuta sulla scorta dei seguenti parametri dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, idrogeologica, geomorfologica:

- aspetti geomorfologici (dossi, paleoalvei, microrilievo, aree a morfologia depressa, rilevati stradali e ferroviari, rilevati arginali, aree di cava dismessa e discariche, ripristinate o meno);
- caratteristiche litologiche dei terreni;
- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno prossima a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec;
- vulnerabilità intrinseca degli acquiferi all'inquinamento;
- soggiacenza della falda compresa tra 0 e -2 m dal piano campagna;
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, rischio idraulico e/o rischio di esondazione legato, oltre alla presenza di manufatti idraulici, ai corsi d'acqua di risorgiva (fiumi Marzenego e Muson Vecchio, Rio Roviego) e ai canali della rete di bonifica.

3. Nel territorio del Comune di Salzano, le successioni litologiche di origine fluviale date dall'affiancamento/sovrapposizione di sedimenti limoso-argillosi di piana distale a sedimenti sabbioso-limosi di corpi canalizzati, sono caratterizzate da una certa variabilità, sia in senso orizzontale sia verticale. Tale variabilità, e la relativa complessità di ricavare correlazioni stratigrafiche, è collegata alla natura alluvionale

---

<sup>8</sup> Adeguamento parere Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto





dei depositi, organizzati in strati lentiformi e con interdigitazioni causate da passaggi repentini di ambienti sedimentari differenti. Le situazioni di criticità più evidenti nel territorio sono legate all'assetto idrogeologico e idrologico, oltre a quelle che derivano dal passato sfruttamento del territorio a fini estrattivi e il successivo utilizzo dei siti come discariche.

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

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

5. In questa classe sono rappresentati i terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie; in generale a causa della minima soggiacenza della falda freatica ma in modo particolare per cause geotecniche e idrauliche. La complessità delle condizioni è crescente dalle zone contrassegnate dalla lettera a) a quelle d).

6. 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.



7. Per tutte queste aree, l' idoneità geologica è legata comunque alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, di cui si richiamano le prescrizioni. Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in quattro sottocategorie successivamente definite:

a) *Terreni idonei a condizione tipo a)*: in aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi, in parte a morfologia relativamente elevata. Tali aree si trovano nella metà meridionale del territorio comunale. Nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi fluviali sabbiosi e limoso-sabbiosi, la cui struttura è formata dalla sovrapposizione di corpi canalizzati appartenenti alle direttrici di deflusso pleistoceniche del F. Brenta. Spesso il tetto di queste formazioni corrisponde o si avvicina al piano campagna, determinando condizioni di vulnerabilità medio-alta dei terreni e un potenziale pericolo d'inquinamento della falda freatica e indirettamente della rete scolante superficiale. In superficie si possono riconoscere ancora alcuni dossi a morfologia relativamente elevata. I depositi grossolani sono intervallati da sedimenti più fini limoso-argillosi, di spessore più limitato, di ambiente di interfluvio e di meandro abbandonato. Qualora presenti nei pressi dello strato più superficiale coltivato, essi si presentano sovra-consolidati. In alcune zone sono presenti in superficie, anche se per spessori limitati, sedimenti fini non ferrettizzati, conseguenza probabilmente di apporti recenti da parte dei fiumi di risorgiva. In generale, questi terreni hanno risposte geotecniche medie con valori di  $q_c$  attorno a 50 kg/cm<sup>2</sup>, variabili nello spazio, e sono sede di deflusso sotterraneo. La soggiacenza della falda è inferiore a 2 m dal p.c. In queste aree, è opportuno che gli eventuali PI (piani d'intervento) siano corredati da un'indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. Le possibilità di esondazione di queste aree sono storicamente basse.

#### *Direttive*

- 1) Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.
- 2) 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.

- 3) La presenza di una falda così superficiale può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc...), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.
- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: in aree costituite in prevalenza da depositi limoso-argillosi, in parte a morfologia relativamente elevata. Questi terreni si trovano in maggior parte nella metà settentrionale del territorio comunale e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, sovra-consolidata al tetto della formazione e in prossimità del piano campagna. Le caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni sono medio-basse e con valori di  $q_c$  attorno a 10 kg/cm<sup>2</sup>, variabili nello spazio. Tali valori raccomandano che i PI (piani d'intervento) siano corredati da un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi sabbiosi, collegati a paleoalvei sepolti e con geometrie diverse da quelle visibili in superficie, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti. La ridotta permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche.

#### *Direttive*

- 1) Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, ponendo una particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio a causa della compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano.
- 2) La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata.
- 3) Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di



- campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- 4) 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.
  - 5) 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.
  - 6) Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni
- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c)*: in aree a deflusso difficoltoso o esondabili; di bassura morfologica di origine naturale o intercluse da rilevati. Tali aree sono situate principalmente in sinistra idrografica del Rio Roviego, comprese fra il corso d'acqua stesso e il rilevato ferroviario o il F. Marzenego; lungo il F. Muson Vecchio. Altre zone a criticità idraulica sono poste in corrispondenza di Robegano e delle vie Scarlatti e S. Elena a nord; a ovest di Salzano e in corrispondenza delle bassure morfologiche poste a sudest. Tali perimetri sono ricavati dalle indicazioni delle aree a rischio idraulico che provengono dai PGBTTR dei consorzi di bonifica Dese - Sile e Sinistra Medio Brenta (consorzi ora unificati nel Consorzio di Bonifica Acque Risorgive), dal Piano Regolatore delle Acque del Comune di Salzano, dai dati degli allagamenti dell'ultimo decennio mappati dal consorzio di bonifica stesso. Il Piano Regolatore delle Acque, oltre alla definizione delle criticità allo stato attuale, contiene le ipotesi di intervento di mitigazione nelle aree a rischio idraulico.

#### *Directive*

- 1) Per queste aree sono confermate tutte le considerazioni effettuate per il tipo a) e b), con particolare attenzione alle zone di bassura morfologica e con permeabilità dei terreni vicina a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec: la bassa capacità del terreno di assorbire le acque superficiali va pertanto considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici.
- 2) Per le aree esondabili, comprese in questa categoria, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni e prescrizioni contenute nel paragrafo seguente di questa relazione, a proposito delle aree soggette a dissesto idrogeologico per esondazione o periodico ristagno idrico.



- 3) Si richiamano, inoltre, le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 “Progettazione geotecnica” delle “Nuove norme tecniche per le costruzioni” del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.
  - 4) In queste aree, l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato. In ogni caso, tali strutture devono prevedere: accessi posti a una quota superiore al tirante idrico maggiorato di 0.50 m; l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.
- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d*): in aree di ex-discarda o ex cava ripristinata con materiali di riporto. Corrispondono alle aree occupate nel passato da cave; successivamente utilizzate come discariche, ripristinate o variamente colmate negli ultimi decenni del '900.

#### *Prescrizioni*

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

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

8. Nei terreni delle ex cave Prai in fregio al corso del F. Muson Vecchio; l'ex cava Villetta sul F. Marzenego; l'ex cava dei cosiddetti Laghetti Sherwood sul Rio Roviego; l'ex cava di Via Scarlatti, è preclusa l'edificazione in quanto sono presenti piccoli bacini lacustri per l'emergere della falda freatica o l'accumulo di acqua piovana. Inoltre, l'ex cava Villetta è utilizzata come cassa d'espansione per le piene e bacino di fitodepurazione. Nell'ex cava S. Elena, utilizzata come discarica, è preclusa l'edificazione.

9. Nei terreni di pertinenza fluviale dei fiumi Marzenego e Muson Vecchio, racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi, è preclusa l'edificazione. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali 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.



#### SITI OGGETTO DI BONIFICA

10. Il PI aggiorni l'individuazione dei seguenti elementi di fragilità (con riferimento al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 156/2006):

- siti potenzialmente inquinati;
- siti inquinati;
- siti bonificati con obiettivi stabiliti con analisi di rischio.

11. Il PI definisca le norme di tutela, disinquinamento e riqualificazione dei siti contaminati di cui al comma precedente, in considerazione anche delle limitazioni d'uso necessarie per:

- il mantenimento delle condizioni utilizzate per il calcolo dell'analisi di rischio;
- ottemperanza alle prescrizioni stabilite nei certificati di avvenuta bonifica rilasciati dalla Provincia<sup>9</sup>.

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

#### AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il Piano evidenzia le «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, ricavate dalle indagini e dagli elaborati redatti nel corso del tempo dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive. Tali perimetri corrispondono alle aree a elevato rischio idraulico riportate nella «Carta delle criticità idrauliche allo stato attuale» del Piano Regolatore delle Acque e da una mappatura, effettuata dal consorzio stesso, degli allagamenti avvenuti nel corso di quest'ultimo decennio. Altre aree a rischio idraulico sono caratterizzate da difficoltà di deflusso e di scarico verso i recettori finali; esse sono segnalate nella Carta Idrogeologica ma non evidenziate a dissesto. Le cause degli allagamenti sono legati ai fiumi di risorgiva, alla rete idraulica minore gestita dal consorzio di bonifica, alle difficoltà di deflusso delle acque meteoriche conseguenti alle opere idrauliche di drenaggio (sezioni e manutenzione) e all'urbanizzazione diffusa (sistema fognario). Inoltre gli allagamenti possono essere causati da altri fattori quali la morfologia depressa; la scarsa permeabilità dei terreni; la presenza di rilevati arginali, stradali e ferroviari. Questa situazione si riflette in un aggravio delle condizioni di idoneità all'edificazione. Il Piano Regolatore delle Acque, da intendere come uno strumento in continuo aggiornamento, individua le criticità idrauliche e indica le ipotesi di intervento che, sulla base delle conoscenze attuali, possano risolverle. Nel territorio comunale, la soggiacenza della falda è minima: il suo andamento è correlato in maniera stretta alle condizioni idrauliche complessive del territorio e del suo contesto di bassa pianura di origine alluvionale; i valori medi di soggiacenza sono compresi fra 0 e -2 m dal p.c.

<sup>9</sup> Adeguamento parere Servizio Geologia, punto 1



### *Prescrizioni*

2. Data la difficoltà oggettiva di prevedere con esattezza l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo o l'influenza di interventi correttivi attuati con nuove opere di salvaguardia idraulica del territorio e altri interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni PI dovrà essere corredato da accurate indagini idraulico-geologiche. Per queste aree le considerazioni di carattere geologico sono legate e completate dalle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica

3. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 5. **In sede di valutazioni idrauliche del Piano degli Interventi se ne dovrà puntualizzare il grado di pericolosità per poter definire le conseguenti prescrizioni, anche in termini di opere di mitigazione precedenti gli interventi di trasformazione del territorio; sarà altresì necessario uniformare la classificazione delle aree dal punto di vista idraulico<sup>10</sup>.**

### NORME DI TUTELA IDRAULICA

#### *Direttive*

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

#### a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

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

---

<sup>10</sup> Adeguamento a seguito parere del Genio Civile, punto 2



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. Dovrà in ogni caso essere verificata preventivamente la quota della falda, eventualmente con sondaggi di opportuna durata, al fine di valutare l'efficacia del sistema, e fermo restando quanto stabilito per tale tematica dall'allegato A della D.G.R. 1322/2006 e s.m.i.<sup>11</sup>

d) *Aree a verde pubbliche/private*

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

*Prescrizioni*

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

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;

---

<sup>11</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 7





- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
- Di norma non è ammessa la realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale, anche privata, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica<sup>12</sup>.
- La progettazione dei singoli interventi, anche in fase di progettazione del Piano degli Interventi, dovrà individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata e di volumi<sup>13</sup>.
- Negli ambiti di trasformazione previsti in aree individuate a "rischio idraulico" gli interventi potranno essere attuati a condizione che, in sede di PI, vengano definite le modalità e i tempi per la messa in sicurezza delle suddette aree e venga valutata la possibilità di concordare con i soggetti realizzatori di nuovi interventi edificatori rientranti in aree a rischio idraulico, la realizzazione di opere fuori ambito volte alla risoluzione delle critiche stesse<sup>14</sup>.

6. Il PI precisa attraverso uno studio idrogeologico la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi all'inquinamento, approfondendo la classificazione già definita dalla Provincia di Venezia, definendo tutte le misure a mantenere un situazione di equilibrio idrogeologico, evitando l'inquinamento della falda e disponendo specifica normativa

<sup>12</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 8

<sup>13</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 6

<sup>14</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 11, ultimo alinea



finalizzata alla tutela e valorizzazione ambientale e alla difesa del suolo, attraverso interventi di:

- a) progettazione ambientale/paesaggistica;
- b) miglioramento e ampliamento della Rete ecologica;
- c) incentivazione di tecniche e colture agricole a impatto ridotto<sup>15</sup>

## CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

### Art. 13 Le azioni strategiche

#### AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.
2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

#### *Direttive*

3. Il PI:
  - a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare *limitate* variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:
    - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
    - preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili);
  - b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
  - c) individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 19 e 20.
  - d) precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in

---

<sup>15</sup> Adeguamento a seguito parere del Servizio Geologia della Provincia



ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 50, 51 e 52.

- e) All'interno delle aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area. Il PI dovrà prevedere:
- il riutilizzo delle acque depurate,
  - il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio da concordare con il competente Consorzio di Bonifica,
  - l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore.
- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 .
- g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

#### *Prescrizioni*

4. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti (R)». Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. Il PI ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti ed i modi per l'attuazione della prescritta riconversione.

5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito del Polo Produttivo e dell'Innovazione (P)». Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese nell'ambito del Polo Produttivo e dell'Innovazione - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, magazzini, depositi e simili - all'interno di essa, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica ed il terziario diffuso, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.



#### EDIFICAZIONE DIFFUSA

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

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

7. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo - strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

#### *Directive*

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

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

9. Il PI potrà definire, per gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere



esclusivamente destinazioni d'uso compatibili con il carattere residenziale ed interventi sull'edificazione esistente finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10.

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

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

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

#### *Directive*

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

13. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

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

14. In particolare gli interventi dovranno essere finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) *Ambito della Strada Mercato di Via Circonvallazione:* completamento del sistema commerciale di Via Circonvallazione con la salvaguardia dei coni visuali esistenti, riqualificazione del sistema insediativo, la valorizzazione degli itinerari di interesse paesaggistico e degli ambiti di valore naturalistico connessi con i corridoi ecologici del fiumicello Muson Vecchio e del Canale Cimetta;



- b) *Ambito di riqualificazione di Via Roma*: riqualificazione e riconversione del tessuto edilizio esistente, miglioramento della qualità insediativa;
- c) *Centro Storico di Salzano*: valorizzazione del tessuto edilizio storico, degli edifici e degli spazi di relazione pubblici o d'interesse collettivo;
- d) *Ambito del SFMR*: integrazione delle attività e dei servizi connessi la fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale;
- e) *Ambito del Marzenego a Robegano*: riqualificazione del sistema delle aree di valore naturalistico adiacenti al corso del Fiume Marzenego e miglioramento della qualità del sistema insediativo;
- f) *Centro storico di Robegano ed aree limitrofe*: valorizzazione del tessuto edilizio storico, miglioramento della qualità insediativa del tessuto edilizio recente, degli edifici e degli spazi di relazione pubblici o d'interesse collettivo;
- g) *Ambito di Via Cornarotta*: riqualificazione del margine urbano su Via Cornarotta.

#### **Prescrizioni**

15. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti in tali ambiti (ambito della Strada Mercato di Via Circonvallazione, Ambito SFMR lungo il tracciato ferroviario, altri ove non sia stata già individuata e valutata la funzione), dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013<sup>16</sup>.

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

16. Il PAT, perseguendo la finalità di riqualificare porzioni del territorio soggette ad alterazione da attività estrattiva, ovvero già interessate da attività produttive in zona impropria o dismesse, da opere incongrue o elementi di degrado, individua le principali aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale.

#### *Direttive*

17. Per tali siti il PI definisce le modalità di recupero e riqualificazione ambientale da attuarsi anche mediante specifici Piani di Sistemazione Ambientale volti a coordinare e promuovere quegli interventi in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

<sup>16</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.2



### **Prescrizioni**

18. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti in tali ambiti (ambito della ex fornace Cavasin, ambiti produttivi in zona impropria, altri ove non sia stata già individuata e valutata la funzione), dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013<sup>17</sup>.

### AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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

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

### *Direttive*

20. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **Prescrizioni**

21. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti in tali ambiti ove non sia stata già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013<sup>18</sup>.

### LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

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

<sup>17</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.3

<sup>18</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.4



*Direttive*

23. I limiti fisici della nuova edificazione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto in conformità a quanto previsto dal precedente comma 3 lettera a).

*Prescrizioni*

24. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui al successivo comma 31.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo industriale - espansione (P) dell'insediamenti produttivi esistenti, destinati alle attività di produzione, e finalizzato alla rilocalizzazione delle attività produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione dislocate nei centri abitati, all'interno delle aree di completamento e delle invarianti di natura ambientale.

*Direttive*

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

- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
  - le specifiche zone territoriali omogenee,
  - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
  - le specifiche carature urbanistiche,
  - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
  - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o *social housing* eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) Gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e





- della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
- c) All'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo sarà privilegiato l'insediamento di tipologie produttive a basso grado di inquinamento. All'interno di tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3 lettera e).
- d) Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, gli interventi afferenti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo posti a confine con i Comuni di Noale e Martellago, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, previa verifica di coerenza con il PALAV<sup>19</sup>.
- e) Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, gli interventi afferenti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale compresi negli ambiti identificati nel Rapporto Ambientale con i numeri 24, 26, 28, 7, 14, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013<sup>20</sup>. L'attuazione degli ambiti identificati con i numeri 25, 27, nel caso in cui non sia già stata realizzata la bretella posta a nord del centro abitato di Salzano (opera complementare al Passante di Mestre), dovrà essere preceduta da un Piano del traffico atto a dimostrare la sostenibilità degli interventi. Tale strumento dovrà essere preventivamente sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006<sup>21</sup>.

#### Prescrizioni

27. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 31. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi soggetti a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS), ai sensi del successivo Art. 18 comma 8. Per le aree a destinazione produttiva, relativamente alla gestione delle acque si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 52.

28. Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma

<sup>19</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.5

<sup>20</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.6

<sup>21</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.7



30. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .

29. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 28, e sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma 30. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17

30. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della lr 11/2004 soggetto a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS), ai sensi del successivo Art. 18 comma 8. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 16 . Il disposto di cui al presente comma si applica anche alle aree con PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PAT nelle quali siano inutilmente decorsi i termini stabiliti per l'attuazione dei corrispondenti piani urbanistici attuativi.

31. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 15 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT come definite nelle prescrizioni di ciascun ATO di cui al successivi Art. 21 - Art. 23 sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

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

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

*Directive*

33. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi. Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;



- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
34. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:
- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - d) eliminazione delle barriere architettoniche.
35. Il PAT prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:
- |     |   |   |
|-----|---|---|
| ATO | 1 | Parco urbano, Impianti sportivi, Scuola dell'obbligo; |
| ATO | 2 | Parco urbano;   |
| ATO | 3 | Parco urbano, Impianti sportivi, Cimitero.            |

#### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

36. Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della LR 11/2004.
37. Le grandi strutture di vendita potranno essere localizzate esclusivamente nell'«ambito di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti» ovvero nelle «aree idonee al miglioramento della qualità urbana» di cui ai precedenti commi 4, 11, 12 e 13 individuate nelle ATO n. 1 e 2 di cui al successivi Art. 21 e Art. 22 e dovranno rispettare i seguenti requisiti urbanistici:
- a) presenza di significative infrastrutture viarie di scorrimento di scala territoriale e di una rete stradale di servizio adeguata;
  - b) presenza di sistemi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
  - c) favorire il recupero e la riqualificazione dei settori urbani interessati, assicurando la congruità e l'integrazione con le condizioni al contorno esistenti.

#### *Directive*

38. Il PI localizza e definisce la quantità massima di superfici di grandi strutture di vendita e delle altre strutture alle stesse assimilate



insediabili nei centri, nelle aree o edifici aventi valore storico, di archeologia industriale, ovvero in edifici destinati in passato a funzioni non più compatibili con il contesto urbano o territoriale o dismesse, nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.
- b) Fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l'inquinamento atmosferico e acustico, legato all'affluenza di numerosi utenti.
- c) Disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a servizi nella misura determinata dall'art. 16 della LR 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 12 .
- e) **Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, la individuazione di nuove grandi strutture di vendita negli ambiti della Strada Mercato di Via Circonvallazione, dovrà essere sottoposta a Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D. LGS 152/2006, previa verifica di coerenza con quanto disposto dalla LR 50/2012<sup>22</sup>.**

#### ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

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

#### *Direttive*

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

---

<sup>22</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.8



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

41. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Le attività produttive localizzate all'interno del tessuto edilizio residenziale non potranno essere classificate come attività da confermare, né potranno essere oggetto di interventi di ampliamento della superficie coperta.

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

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

44. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, nonché alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico definite in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 49. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m<sup>2</sup>.

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

45. Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che necessitano di interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nella elaborazione del PI dovrà pertanto essere considerata la possibilità di realizzare i suddetti interventi indicando, eventualmente, specifici limiti applicativi in ragione della particolarità del territorio e delle sue specificità. Anche nella individuazione delle aree da



destinare agli insediamenti per attività produttive il PI dovrà prevedere la possibilità di espansione o modifica del ciclo produttivo di dette attività, assicurando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

#### *Directive*

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

- a) la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- b) la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- c) i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente comma 44;
- d) l'individuazione delle aree del territorio sottratte alle procedure di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica, ambientale e sanitaria, o di altra natura, adeguatamente motivate, in conformità a quanto prescritto dai successivi commi 47 - 48;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

#### *Prescrizioni*

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

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

49. L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla



sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata nelle aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m<sup>2</sup> comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 44.

#### COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

##### *Directive*

50. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, fino ad un massimo del 40% della superficie netta di pavimento prevista nelle singole zone per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale.

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

- *Sostenibilità del contesto*: gli interventi devono consentire un miglioramento del contesto urbanizzato, nonché dell'assetto idrogeologico, riducendo gli impatti sull'ambiente (riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso).
- *Gestione efficiente delle acque*: mediante sistemi per il recupero dell'acqua piovana o di tecnologie che prevedano un utilizzo oculato delle risorse idriche.
- *Energia ed aria*: utilizzo efficiente dell'energia prodotta da fonti rinnovabili e locali, per consentire la riduzione significativa del consumo energetico degli edifici.
- *Materiali e risorse*: si privilegia l'utilizzo di materiali naturali, rinnovabili e locali, contenendo la produzione di rifiuti.
- *Qualità ambientale interna*: gli spazi interni degli edifici devono assicurare la sostanziale parità del bilancio energetico, favorendo



il massimo confort abitativo (comfort termo-igrometrico, ventilazione, illuminazione naturale, viste sull'esterno, controllo sostanze inquinanti nell'aria, materiali a basso contenuto di sostanze tossiche).

- *Innovazione e Design*. Il processo progettuale potrà evidenziare elementi distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo delle pratiche di sostenibilità per la realizzazione degli interventi edilizi.

#### *Prescrizioni*

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

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

### Art. 14 Il sistema relazionale

#### *Direttive*

##### VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

1. Il PAT indica il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Salzano (bypass del centro di Salzano e di Robegano), che potrà essere opportunamente precisato in sede di progetto preliminare e/o esecutivo, senza che ciò comporti variante al PAT.

##### VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

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

##### ITINERARI CICLOPEDONALI

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





*Direttive*

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

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

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

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

- a) gli edifici con valore storico-testimoniale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

*Direttive*

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

- a) Gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1 nonché alle direttive prescrizioni e vincoli relative alle invariants di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 ;
- c) gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei con visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica.
- e) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla



regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

- g) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
- h) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;

3. Il PI promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 12 comma 5.
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

*Prescrizioni*

4. Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui ai commi 24 e 25 del precedente Art. 10

5. Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente Art. 7 comma 2, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna



alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, ed in ogni caso connessa in senso funzionale con questa), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 8.

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

- a) l'utilizzabilità ai fini residenziali è soggetta a perequazione urbanistica in relazione all'incremento di valore derivante dalla nuova destinazione urbanistica, fatto salvo l'utilizzo come «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.
- b) È ammesso il riutilizzo delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo inderogabile di mc 600.
- 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) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
  - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
  - All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al successivo comma 8. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei mc 600 è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 17 comma 13.

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

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

- e) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;



- f) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- g) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- h) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- i) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- j) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- k) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- l) i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico.

#### *Vincoli*

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

## CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

### Art. 16 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
  - ambiti di perequazione urbanistica,
  - ambiti di perequazione urbanistica integrata,
  - ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
  - a) L'urbanizzazione e l'edificazione 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 di cui al precedente Art. 3 comma 4.
  - 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 del PAT, come definiti al precedente Art. 3 comma 4 e verificati mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).
  - f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) 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 viene definito dal Piano degli Interventi.



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

## Art. 17 Credito edilizio

### *Direttive*

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

### *Prescrizioni*

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

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica e ambientale;
- d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.

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



minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici e del rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal PAT.

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

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

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

7. Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione 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*

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione produttiva o assimilata a quella produttiva, della superficie lorda di pavimento prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PAT e non ancora realizzata nelle aree che il PAT medesimo ha classificato come aree di riqualificazione e riconversione, detratta la superficie netta di pavimento localizzata all'interno dell'area medesima in conformità ai nuovi indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti.

9. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, corredato da Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) di cui al successivo Art. 18 comma 8, 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.

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

10. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle



invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e riqualificazione a cui potrà essere assegnato un credito edilizio, in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo.

11. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus edificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo certificato di ultimazione dei lavori.

12. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 .

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

Volume iniziale				Volume o Slp utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc/mq	600			Tutto/a
da mc/mq	600	a mc/mq	1200	70%
da mc/mq	1200	a mc/mq	2400	60%
da mc/mq	2400	a mc/mq	4.800	50%
da mc/mq	4.800	a mc/mq	9.600	40%
oltre mc/mq	9.600			30%

14. Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino 10%.

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

#### INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

16. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare





adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 è ammessa la formazione del credito edilizio per la cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico e l'attuazione stessa di tali tipologie di interventi<sup>23</sup>

## Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di protezione civile e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile<sup>24</sup> e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. L'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al comma successivo, predisposto dal comune per il PI e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

### *Prescrizioni*

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

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

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 17 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia

<sup>23</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 9

<sup>24</sup> Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia



volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 20 comma 24 il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 19 commi 8-12.

5. L'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. Per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 4. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della l.r. 11 2004 in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente Art. 16

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

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui all'Art. 20 comma 4, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.

7. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», ovvero all'interno degli ambiti di «Edificazione diffusa», nonché per disciplinare le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi negli annessi rustici non più funzionali di cui al precedente Art. 15 comma 6, il PI, senza attingere al «fabbisogno insediativo strategico», potrà



considerate prioritariamente le proposte da parte degli aventi titolo che siano:

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

#### VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ STRATEGICA (VCS)

8. Tutti gli interventi, anche definiti mediante accordo di pianificazione, che attuano gli obiettivi strategici previsti PAT, attingendo al «Fabbisogno Insediativo Strategico» in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dalle presenti norme di attuazione, sono oggetto di una Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) a carico del soggetto attuatore, che, mediante l'impiego di idonee procedure, assegna agli stessi un Indice Complessivo di Qualità (ICQ) in relazione ai quattro sistemi (ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale, socio-economico) definiti al precedente Art. 3 comma 4. **La VCS è una procedura interna alla PRG comunale che certifica la conformità degli interventi agli obiettivi strategici definiti dal PAT e il carattere strategico degli interventi che attingono alla quota del dimensionamento definita dal PAT come «Fabbisogno insediativo strategico». Tale procedura non va intesa come sostitutiva del processo di VAS né di eventuali verifiche di assoggettabilità previste dalla normativa vigente<sup>25</sup>.** In sede di formazione del primo PI il Consiglio Comunale, definisce i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione, in conformità alle seguenti tabelle di compatibilità:

---

<sup>25</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.4



Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				A
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PRG	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Da PRG vigente conforme al PAT	Da PRG	Publici o Privati	Diretto	*				
			PUA	-	X	X	X	
* = intervento non soggetto a VCS								
- = intervento non compatibile								
X = intervento compatibile								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				B
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate dentro ai limiti fisici definiti dal PAT che non interessano aree classificate come invariante	Fabbisogno Fisiologico	IP, C	Diretto	*				
		AP	Diretto	-	X	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	PUA	-	X	X	X	
		IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
IP = Intervento di Iniziativa Pubblica								
AP = Intervento definito mediante Accordo di Pianificazione, soggetto a Valutazione di Congruità dell'interesse pubblico								
C = Intervento con utilizzo di Credito edilizio								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				C
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT ma che non interessano aree classificate come invariante	Fabbisogno Fisiologico	IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	X	X	
			PUA	-	-	X	X	

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				D
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT che interessano aree classificate come invariante	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	-	X	
			PUA	-	-	-	X	



9. Gli interventi previsti mediante accordo di pianificazione potranno interessare anche le aree classificate come invariante ai sensi dei precedenti **Art. 8 e<sup>26</sup> Art. 10**, senza che ciò comporti variante al PAT, solo nel caso che raggiungano la classe massima in ciascuno dei quattro sistemi oggetto di Valutazione Strategica Certificata (ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale, socio-economico) nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT e di quanto previsto al precedente Art. 13 comma 31 .

10. Gli interventi previsti da Varianti al PI che siano risultate compatibili con gli obiettivi ed i contenuti strategici del PAT mediante VCS non sono soggetti a ulteriore VCS. L'amministrazione comunale accerta in sede attuativa, mediante adeguato monitoraggio, l'esecuzione delle prescrizioni formulate dalla VCS.

#### COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

##### *Prescrizioni*

11. Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi dell'**ALLEGATO A alla D.G.R.V. n. 2948/2009<sup>27</sup>**, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle acque ai sensi dell'art. 15 del PTCP della Provincia di Venezia, che dovrà aggiornare quello approvato con DCC 3 del 7.02.20007, alla luce della standardizzazione del provvedimento previsto dalla Provincia di Venezia e degli interventi eseguiti dal 2007 ad oggi, e acquisire il parere degli enti competenti (compreso il Consorzio di Bonifica) in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale<sup>28</sup>.

12. L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico. Nei casi in cui si dovessero evidenziare variazioni peggiorative in termini di sollecitazione della rete di drenaggio, la valutazione di compatibilità idraulica deve essere completata con l'individuazione di sistemi e dispositivi idonei ad annullare tali variazioni, individuando tipologie di intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.

13. Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione,

<sup>26</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.9

<sup>27</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 4

<sup>28</sup> Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia



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

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

15. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto, non potranno essere comprese all'interno dei perimetri dei nuovi piani o strumenti attuativi, o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, e le stesse non potranno contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione sia per quelle già urbanizzate, provvedendo eventualmente a un incremento degli indici per le zone contigue, anche mediante l'utilizzo del credito edilizio<sup>29</sup>.

16. La progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere.<sup>30</sup>

17. In sede di PI dovranno essere definiti nel dettaglio i sistemi da adottare per la laminazione delle maggiori portate generate dai nuovi interventi edificatori e dovrà essere identificato il percorso delle acque meteoriche provenienti dall'ambito oggetto di urbanizzazione fino al recapito nel primo ricettore demaniale. Ferme restando i volumi d'invaso specifici indicati nella Relazione idraulica, in sede di PI, o comunque in fase di progettazione dei singoli interventi, dovranno essere riverificati i "coefficienti di deflusso post-operam" e, se maggiori di quelli indicati, dovranno esser ricalcolati i volumi di invaso compensativi, imponendo i parametri indicati nel capitolo 9.2 dalla Relazione Idraulica<sup>31</sup>.

18. In sede di redazione del Piano degli Interventi sia sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:

<sup>29</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 2

<sup>30</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 5

<sup>31</sup> Adeguamento a seguito parere del Consorzio di Bonifica, punto 11



– determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;

– predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.

19. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha). A tal proposito, i valori dei volumi compensativi indicati nello studio idraulico trasmesso sono da ritenersi, a questo grado di dettaglio, *valori minimi da realizzare*. Tali volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti. Sempre in sede di PI dovranno prevedersi tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.); sarà altresì opportuno valutare congiuntamente dal punto di vista idraulico, aree contermini, al fine - di realizzare opere di compensazione significative al servizio di più ambiti, laddove possibile.

20. Nei casi in cui sussista già ora uno stato di sofferenza idraulica, sia 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 40 - 50 cm rispetto al piano campagna<sup>32</sup>.

21. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche dovranno essere sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

22. In tutti i casi in cui sia possibile, anche riguardo 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<sup>33</sup>.

<sup>32</sup> Adeguamento a seguito parere del Genio Civile, punti 1 e 2

<sup>33</sup> Adeguamento a seguito parere del Genio Civile, punti 4 e 5



## Art. 19 Disposizioni particolari

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I (*Vincoli*, da Art. 5 ad Art. 7 ) e CAPO II (*Invarianti*, da Art. 8 ad Art. 12 ). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.
2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
3. L'inutile decorso dei termini stabiliti per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi vigenti all'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche relative all'edificabilità e, fino ad una nuova disciplina urbanistica definita in conformità a quanto previsto ai commi 29 e 30 del precedente Art. 13 , si applica il combinato disposto dell'art. 18 comma 7 e 33 della LR 11/2004.
4. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e, nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo, diventa il piano degli interventi (PI).
5. Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi con obbligo di Piano Urbanistico attuativo, nonché le eventuali varianti che comportino modifiche significative ai Piani Urbanistici vigenti (che riguardino la definizione delle aree pubbliche o di interesse pubblico ovvero le previsioni di ERP o di *social housing* e che non siano meramente conseguenti alla definizione esecutiva delle opere di urbanizzazione) sono soggetti a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) che ne verifica la compatibilità con gli obiettivi ed i contenuti strategici del PAT secondo la tabella di compatibilità strategica degli interventi di cui al precedente Art. 18 comma 8 . L'assenza di Valutazione Strategica Certificata ovvero il mancato raggiungimento del valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ < 25 punti su 40) comporta la non compatibilità dell'intervento previsto.
6. Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus aedificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.





MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:

7. Vengono di seguito indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti, secondo le indicazioni contenute nel capitolo 9 del **Rapporto Ambientale integrato (misure di mitigazione e compensazione ritenute indispensabili al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni strategiche ulteriormente dettagliate)**<sup>34</sup>, di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1.

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

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

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

<sup>34</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.3



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

INDICATORI PRESTAZIONALI

Sistema	Indicatore	Ente Competente	Aggiornamento
Ambientale	indice di qualità fisica	Comune	Triennale
	indice di qualità naturale	Comune	Triennale
Territoriale	indice di qualità architettonica	Comune	Triennale
	indice di qualità edilizia	Comune	Triennale
Sociale	indice di qualità economica	Comune	Annuale
	indice di qualità dei servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	indice di qualità dei caratteri figurativi e formali	Comune	Triennale
	indice di qualità delle strutture percettive	Comune	Triennale



INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Aria	CO2		ARPAV	Triennale
	CO		ARPAV	Triennale
	PM10		ARPAV	Triennale
	Nox		ARPAV	Triennale
	Sox		ARPAV	Triennale
	Benzene		ARPAV	Triennale
Acqua	corsi d'acqua principali	IBE	ARPAV	Triennale
		LIM	ARPAV	Triennale
		SECA	ARPAV	Triennale
		SACA	ARPAV	Triennale
	carico organico	civile	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
	carico potenziale trofico azoto	civile	ARPAV	Triennale
		agro zootecnico	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
	carico potenziale trofico fosforo	civile	ARPAV	Triennale
		agro zootecnico	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
Suolo	Uso del suolo		Comune	Triennale
	Consumo di suolo naturale e seminaturale <sup>35</sup>		Comune	Triennale
Salute umana	Radiazioni ionizzanti		ARPAV	Triennale
	Radiazioni non ionizzanti		ARPAV	Triennale
	Rumore		ARPAV	Triennale
Rifiuti	Rifiuti prodotti		Comune	Annuale
	Rifiuti destinati a raccolta differenziata		Comune	Annuale
Demografia	Numero di abitanti		Comune	Annuale
	Residenti per ettaro		Comune	Annuale
	Stranieri		Comune	Annuale
	Stranieri su popolazione		Comune	Annuale
	Tasso di natalità		Comune	Annuale
	Tasso di mortalità		Comune	Annuale
	Saldo naturale		Comune	Annuale
	Saldo sociale		Comune	Annuale
	Indice di vecchiaia		Comune	Annuale
	Indice di dipendenza		Comune	Annuale
Società	Numero di abitazioni	Occupate	Comune	Annuale
		non occupate	Comune	Annuale
	Numero di famiglie		Comune	Annuale
	Numero medio di componenti per famiglia		Comune	Annuale

<sup>35</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 1.1.1



	Numero di imprese	Regione Veneto	Annuale
	Occupati	Regione Veneto	Annuale
	Dimensione media delle attività	Regione Veneto	Annuale

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

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

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

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

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

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità e all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della



tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

- È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE IN SEDE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

14. Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;

15. Relativamente alla presenza nel Territorio comunale del sito SIC IT3250008 "Ex Cave di Villetta a Salzano", si deve ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- a) i piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle Norme di Attuazione del PAT, dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli Artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettere A e B, §3 dell'allegato A alla D.GR. 3173/2006, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti e interventi;
- b) nell'attuazione di quanto previsto dalle Norme di Attuazione all'interno del SIC/ZPS IT3250008 "Ex Cave di Villetta di Salzano", non dovranno essere interessate superfici occupate da habitat o habitat di specie;
- c) dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del PAT. In oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti;
- d) nella progettazione definitiva di reti infrastrutturali, reti viarie e di qualsiasi altro intervento in grado di generare una potenziale barriera lineare, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce,



bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalcamento;

- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sotto passi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottima li per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti.

16. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011, convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGRV 1717 del 03/10/2013.

17. Si dovrà porre particolare attenzione alla definizione di alcune azioni strategiche al fine di contenere il consumo di suolo.

18. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

19. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri di cui al precedente comma 7 dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> Adeguamento parere commissione VAS, prescrizioni: punto 2.1-6



## TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

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

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenza, ed attività assimilate alla residenza;
  - b) produttivo commercio/direzionale/servizi.
4. Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo strategico» e «fabbisogno insediativo fisiologico». Il «fabbisogno insediativo fisiologico» corrisponde alla somma del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, più, di norma, il **20%** del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento di cui ai successivi Art. 21 - Art. 23 . Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde, di norma, al **80%** del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 .
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
  - a) per la residenza, m<sup>3</sup> **450.000**, di cui:
    - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico», non ancora realizzato, pari a m<sup>3</sup> **300.000**;
    - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico» pari a m<sup>3</sup> **30.000**.
    - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo strategico» pari a m<sup>3</sup> **120.000**.
  - b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche ettari **10,00** di Superficie territoriale massima aggiuntiva, prevista dal dimensionamento del PAT e localizzabile nelle ATO 1 e 2 nei limiti definiti per ciascun ATO dalla corrispondente Tabella relativa al dimensionamento massimo.



6. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2 lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

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

7. Per la residenza, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- Mediante la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

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

9. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede





di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.

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

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

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

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

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

13. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

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

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

- a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico;



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

15. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 21 fino al successivo Art. 23, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

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

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

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

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

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

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

20. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici



fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

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

#### UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

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

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2010: **1062,26** ettari
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **1720,72** ettari
- Rapporto SAU/STC = **1062,26/1720,72 = 61,73%** < 61,30%
- Zona agricola massima trasformabile = **1062,26 x 1,3% = 13,81<sup>37</sup>** ettari.

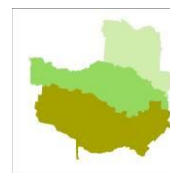
23. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **1,39** ettari (pari al 10% di 13,81), per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per la localizzazione del credito edilizio maturato ai sensi del precedente Art. 17 .

24. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

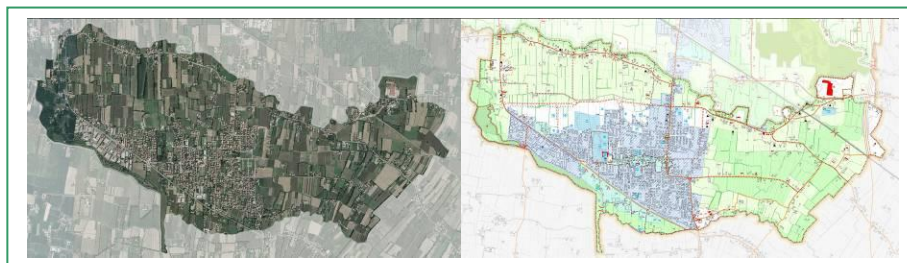
25. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale determinato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente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

---

<sup>37</sup> Modificato a seguito accoglimento osservazione n. 8



## Art. 21 ATO n. 1 Salzano

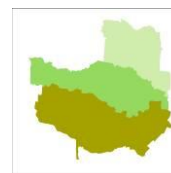


### ***I. DESCRIZIONE***

L'ambito comprende le aree urbane e periurbane del centro urbano di Salzano, attraversato in direzione nord-sud dalla SP 37 (Via De Gasperi - Via Montegrappa) ed in direzione est-ovest dalla SP 35 (Via Circonvallazione) e delimitato a sud dal Fiume Muson Vecchio, il cui corso definisce nettamente l'orizzonte urbano. A sud della SP 35 si è sviluppata la prima zona industriale di Salzano, accogliendo nel corso del tempo anche funzioni commerciali, mentre il centro urbano è cresciuto denso e compatto, intorno al nucleo storico disposto lungo Via Roma, cerniera dei principali servizi pubblici. Verso nord, come by-pass urbano e limite dell'incasato è prevista la realizzazione di una nuova bretella urbana. Oltre, lungo Via Frusta e Via Villetta, parallele al corso del Rio Maerne e Rio Formiego, si distende un'edilizia rada, nel cui tessuto si alternano nuclei di maggior addensamento e varchi significativi verso gli spazi aperti della campagna.

### **OBIETTIVI STRATEGICI**

- Valorizzazione del corridoio del Fiume Muson Vecchio come Dorsale lenta, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica.
- Riqualficazione della SP 35 come Strada Mercato.
- Rafforzamento della polarità del Centro Storico.
- Riqualficazione dell'ambito di Villa Romanin – Jacur e del parco adiacente con nuove funzioni centrali.
- Formazione di una polarità di servizi pubblici ed attrezzature ricettive in continuità con la cittadella dello sport.
- Formazione di un nuovo polo scolastico in posizione centrale rispetto al sistema insediativo.
- Rafforzamento del sistema insediativo del Capoluogo con densità sostenibile entro i limiti della nuova dorsale nord.



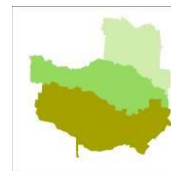
## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>8.714</b>	<b>1.295</b>	<b>400</b>	<b>10.409</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>259.000</b>	<b>80.000</b>	<b>339.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
mq/abitante di standard primari	<b>5,86</b>	<b>15,42</b>	<b>18,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>33,69</b>	<b>35,78</b>	<b>42,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>39,55</b>	<b>51,20</b>	<b>60,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>51.054</b>	<b>154.361</b>	<b>33.001</b>	<b>187.362</b>
standard secondari totali mq	<b>293.576</b>	<b>358.142</b>	<b>79.036</b>	<b>437.178</b>
standard totali mq	<b>344.629</b>	<b>512.502</b>	<b>112.038</b>	<b>624.540</b>

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

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	-	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Superficie a verde e servizi pubblici mq	-	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
superficie a parcheggio mq	-	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>



## Art. 22 ATO n. 2 Rio Roviego

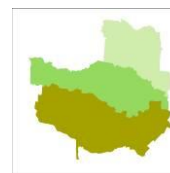


### ***1. DESCRIZIONE***

L'ambito territoriale comprende le aree agricole disposte tra il corso del Rio Maerne e Rio Formiego e quello del Fiume Marzenego, di rilevante valore ambientale, per la presenza di una fitta rete di vegetazione ripariale lungo il reticolo dei corsi d'acqua (fasce tampone) e, nella parte più orientale, delle ex cave di Villetta. L'ambito è attraversato diagonalmente dalla linea ferroviaria Venezia – Castelfranco, con fermata SFMR, a nord della quale è localizzata la seconda zona industriale del comune. Lungo la viabilità che attraverso l'ambito, sia quella principale in direzione nord-sud (SP 35 e SP 37), sia quella secondaria in direzione est-ovest (Via Leonardo da Vinci, Via Toscanigo) sono presenti specifici nuclei insediativi, due dei quali in continuità con i centri di Salzano e Robegano.

### OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela e valorizzazione dell'Oasi Lycaena cuore verde del Miranese
- Tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici del Fiume Marzenego, del Rio Maerne e Rio Formiego, come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Formazione di un magnete di servizi pubblici, attività direzionale e del terziario avanzato, in corrispondenza della porta metropolitana del SFMR.
- Realizzazione di un nucleo produttivo in continuità con la zona industriale di Noale.
- Completamento della bretella di raccordo della SP 35 - zona produttiva - con la viabilità complementare al Passante di Mestre (by-pass di Robegano).



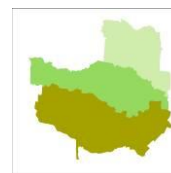
## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

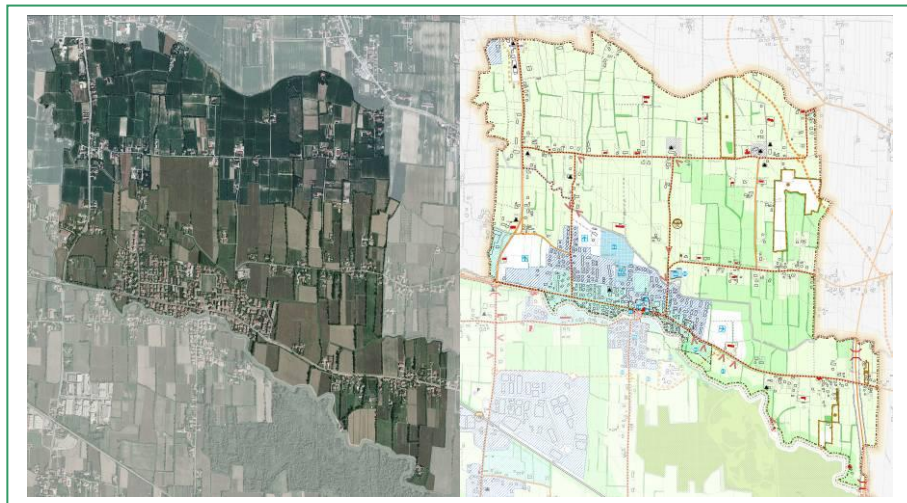
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>1.841</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>2.041</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>40.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
mq/abitante di standard primari	<b>14,08</b>	<b>15,10</b>	<b>20,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>6,03</b>	<b>63,98</b>	<b>60,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>20,11</b>	<b>79,08</b>	<b>80,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>25.922</b>	<b>29.314</b>	<b>11.506</b>	<b>40.820</b>
standard secondari totali mq	<b>11.108</b>	<b>124.185</b>	- <b>1.725</b>	<b>122.460</b>
standard totali mq	<b>37.030</b>	<b>153.499</b>	<b>9.781</b>	<b>163.280</b>

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

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	-	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Superficie a verde e servizi pubblici mq	-	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
superficie a parcheggio mq	-	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>



## Art. 23 ATO n. 3 Robegano



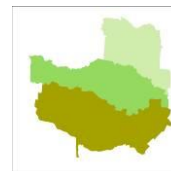
### 1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende il centro abitato di Robegano e le aree agricole disposte a nord del fiume Marzenego. La SP 38, che raccorda Mestre con Noale, lungo la quale, a partire dal nucleo storico, si è sviluppato il tessuto edilizio con i principali servizi pubblici, costituisce attualmente la maggiore fonte di impatto sul centro abitato. Come limite per una possibile espansione dell'incasato si è mantenuto il corso del Rio Storto e la SP 37 (Via Cornarotta). Il valore paesaggistico ed ambientale dell'ambito è assicurato dalla presenza di una fitta trama di vegetazione ripariale lungo fossi e capofossi, come connettivo di un sistema ambientale incardinato sull'adiacente zona SIC delle ex Cave di Villetta e dalle numerose le viste sugli spazi aperti, contrappuntati dalla tradizionale edilizia rurale.

### OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Marzenego, come cornice di rilievo ambientale e paesaggistico.
- Rafforzamento della polarità del Centro Storico.
- Formazione di una polarità di servizi pubblici (sportivi, ricreativi) a nord della scuola di via Rossini.
- Completamento della bretella by-pass di Robegano.
- Rafforzamento del sistema insediativo con densità sostenibile entro il limite del Rio Storto.





## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>2.167</b>	<b>105</b>	<b>250</b>	<b>2.522</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>21.000</b>	<b>50.000</b>	<b>71.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
mq/abitante di standard primari	<b>1,90</b>	<b>8,91</b>	<b>15,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>12,48</b>	<b>62,90</b>	<b>60,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>14,38</b>	<b>71,82</b>	<b>75,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>4.111</b>	<b>20.253</b>	<b>17.577</b>	<b>37.830</b>
standard secondari totali mq	<b>27.051,00</b>	<b>142.920</b>	<b>8.400</b>	<b>151.320</b>
standard totali mq	<b>31.162</b>	<b>163.173</b>	<b>25.977</b>	<b>189.150</b>