



**Comune di Mogliano Veneto**  
Provincia di Treviso

**P.A.T.**

Elaborato

**R04**

## Norme di Attuazione



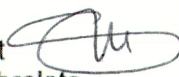
Il Sindaco:

Giovanni Azzolini

Assessore all'Urbanistica:

Giannino Boarina

Progettista:

Arch. Salvina Sist   
Geom. Cristina Libralato  
Urb. Fabio Baldan  
Urb. Gianpaolo Giudici  
Urb. Roberto Volpato  
Urb. Thomas Girardo

Co-Progettazione:

Provincia di Treviso

Rapporto ambientale (V.A.S.)  
ALIA ssp

Studio idraulico:

Società di ingegneria 2P  
& Associati

Studio geologico:

Argo Project Soc. coop.

Studio agronomico:

Dott. Forestale Martin Michele

Apparato normativo:

PRO.TE.CO. coop.a.r.l.

**Elaborato redatto da:**

**urb. Francesco Finotto**



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1	7
Art. 2	7
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	9
Art. 3	9
Art. 4	11
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	12
CAPO I I VINCOLI	12
Art. 5	12
Art. 6	17
Art. 7	21
CAPO II LE INVARIANTI	29
Art. 8	29
Art. 9	33

Art. 10	Le invarianti di natura storico-monumentale	42
	Centri storici	42
	Pertinenze scoperte da tutelare	50
	Edifici con valore Storico Testimoniale	50
	Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010	51
	Luoghi della Grande Guerra	51
	Edifici rurali di valore ambientale	51
	Manufatti di Archeologia Industriale	52
	Siti con ritrovamenti archeologici	52
CAPO III	LE FRAGILITÀ	54
Art. 11	La compatibilità geologica	55
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	55
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	58
Art. 12	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	59
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	59
	Norme di Tutela idraulica	59
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	62
Art. 13	Le azioni strategiche	62
	Aree di urbanizzazione consolidata	62
	Edificazione diffusa	65
	Aree di riqualificazione e riconversione	68
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale	70
	Parco di Mogliano	73
	Elementi e contesti di degrado	74
	Elementi e contesti incongrui	74
	Limiti fisici all'espansione	75
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	75
	Servizi e infrastrutture d'interesse comune di maggior rilevanza	77
	Grandi e medie strutture di vendita	78
	Grandi strutture di vendita	79
	Medie strutture di vendita	79
	Attività produttive in zona impropria	79
	Sportello unico per le attività produttive	80
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	82
	Aree a rischio d'incidenti rilevanti	83
Art. 14	Il sistema relazionale	83
	Viabilità di progetto di rilevanza strategica	83
	Viabilità di progetto di rilevanza locale	83
	Itinerari ciclopedonali	84
	Qualificazione morfologica dei tipi stradali	84
Art. 15	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	85
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	88
Art. 16	Perequazione urbanistica	88
Art. 17	Credito edilizio	91
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	91
	Rilocalizzazione dello <i>jus aedificandi</i>	92
	Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	92
	Vincolo di utilizzo a forestazione	92
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	93
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	94
	Rigenerazione del patrimonio immobiliare	95
Art. 18	Disposizioni per il Piano degli Interventi	95
	Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	98
Art. 19	Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	99
	Prescrizioni relative alla procedura VAS	101
	Misure di mitigazione e compensazione	101
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	102
	Indicatori prestazionali	103
	Indicatori descrittivi	103
	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	104

	Disposizioni per gli interventi di protezione acustica	105
	TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	106
Art. 20	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	106
	Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo	107
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	108
	Utilizzo della zona agricola	109
Art. 21	ATO n. 1 Campocroce	111
	1. <i>Descrizione</i>	111
	Obiettivi strategici	111
	2. <i>Dimensionamento</i>	112
Art. 22	ATO n. 2 Bonisiolo, Zerman	113
	1. <i>Descrizione</i>	113
	Obiettivi strategici	113
	Prescrizioni	113
	2. <i>Dimensionamento</i>	114
Art. 23	ATO n. 3 Mogliano Veneto	115
	1. <i>Descrizione</i>	115
	Obiettivi strategici	115
	Prescrizioni	116
	2. <i>Dimensionamento</i>	117
Art. 24	ATO n. 4 Marocchesa, Marignana	118
	1. <i>Descrizione</i>	118
	Obiettivi strategici	118
	2. <i>Dimensionamento</i>	119





## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PAT

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di Mogliano Veneto, 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 PAT

1. Il PAT del comune di Mogliano Veneto 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;

**Art. 1**  
CONTENUTI E  
CAMPO DI  
APPLICAZIONE  
DEL PAT

**Art. 2**  
ELEMENTI  
COSTITUTIVI  
DEL PAT



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;
- Tav. 5 - Carta delle non compatibilità.

**Art. 2**  
ELEMENTI  
COSTITUTIVI  
DEL PAT

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 Gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione degli *obiettivi strategici* e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano 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 e Art. 21 - Art. 24 ;
- 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;
- g) *le non compatibilità*: sono indicate nella tav. 5; si applicano dall'adozione del PAT.

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:

### Art. 3 GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



**a) Ambientale:**

1. *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.
2. *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti e organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni con l'obiettivo tendenziale di raggiungere il pareggio tra CO2 emessa e assorbita.

**b) Paesaggistico:**

3. *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.
4. *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 e ambientale, dei coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.

**c) Urbano e territoriale:**

5. *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.
6. *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:**

7. *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.



8. *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Modifiche alla densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

#### 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 insediativo ambientale*:
- *a prevalenza agricola*: ATO 1 Campocroce.
  - *con presenza di polo logistico*: ATO 2 Bonisiolo, Zerman.
  - *con presenza di polo terziario*: ATO 4 Marocchesa, Marignana.
- b) *ATO di tipo insediativo residenziale*: ATO 3 Mogliano Veneto

#### CONTENUTI STRATEGICI

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

- ATO 1 *Campocroce*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 21 .
- ATO 2 *Bonisiolo*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 22 .
- ATO 3 *Mogliano Veneto*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 23 .
- ATO 4 *Marocchesa, Marignana*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 24 .

#### Art. 4 I CONTENUTI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



## 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 paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

##### *Vincoli*

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

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

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

##### *Con decreto di vincolo:*

- Casa Cinquecentesca (Villa Tiepolo) DM 22.12.1954;
- Casa Sanudo sul Dese con scoperto DM 22.07.1985;
- Chiesa di Sant'Andrea Apostolo con Campanile e scoperto DM 10.02.2010;
- Chiesa Santa Maria Assunta e Complesso Abbaziale Benedettino con annessi scoperto DM 23.12.1997;
- Canonica Chiesa San Teonisto e scoperto DM 15.02.2010;
- Ex Filanda Motta di Campocroce con annessi e scoperto DM 13.05.2000;
- Ex Tenuta Agricola I.S.R.A.A. di Campocroce DM 23.02.2007;
- Fabbricato Rurale in via Marocchesa DM 09.09.2008;
- Parco Storico Longobardi DM 28.10.2010
- Edificio Pedagogico CRF 1 Istituto GRIS DM 20.08.2011;
- Santuario Madonna delle Grazie con campanile e scoperto prot. 12843 del 16.12.1997;
- Sede Ex Uffici SPIM con scoperto DM 20.07.2011;
- Ex Scuola Media G. Rossi DM 28.05.2012;

**Art. 5**  
VINCOLI  
CULTURALI E  
PAESAGGISTICI



- Villa Antonini con annessi, scoperto ed adiacenze DM 27.08.1966, 25.10.1968 e 15.02.1969;
- Villa Bianchi ora De Kunkler con annessi e scoperto DM 120.10.1972
- Villa Buratti ora Coin con annessi e scoperto DM 11.12.1968
- Villa Condulmer con oratorio e scoperto DM 02.03.1946 e 01.01.1948
- Villa Dall'Aglio ex Marignana con annessi, scoperto ed adiacenze DM 16.01.1964 e 30.11.1966;
- Villa Duodo ora Zoppolato con annessi, scoperto, cono di visuale ed adiacenze DM 07.02.1955;
- Villa Francesconi con annesso e scoperto DM 16.06.1966;
- Villa Ghirardi Zenoni Politeo con Chiesetta, annessi e scoperto DM 09.11.1959 e 20.07.1996;
- Villa Grazie ex Gavagnini con annessi e scoperto DM 26.11.1965;
- Villa Laura con scoperto DM 16.09.1985;
- Villa Morosini Gatterburg Volpi di Misurata con Chiesetta, annessi e scoperto DM 04.12.1958;
- Villa Paolon già Franchetti con oratorio, annessi e scoperto DM 19.09.1998;
- Villa Pigazzi Marchesi con scoperto DM 07.03.1998;
- Villa Rigamonti Coletti con Chiesetta annessi e scoperto DM 20.01.1964;
- Villa Rosada Chiarle ora Savio Gavioli con annessi, scoperto ed adiacenze DM 05.02.1976, 21.02.1976 e 27.10.1992;
- Villa Stadler con Oratorio e scoperto Declaratoria 20.07.1983 e 05.07.1986;
- Villa Torni con scoperto DM 27.12.1985;
- Villa Troubetzoy Del Bono con annessi e scoperto DM 13.02.1985;
- Villa Zara Pasini con scoperto DM 08.04.2003;
- Villa Zuliani con annessi e scoperto DM 28.08.1963 e 18.08.1976.

**Art. 5**  
VINCOLI  
CULTURALI E  
PAESAGGISTICI

*Beni immobili con più di 70 anni:*

- Chiesa di San Teonisto di Campocroce;
- Canonica S. Maria Assunta;
- Cimitero Monumentale Centrale;
- Cimitero di Bonisiolo;
- Cimitero di Campocroce
- Cimitero di Zerman;
- Ex Caserma dei Carabinieri;
- Immobile Residenziale ULSS 12 - Via Roma;



- Municipio - Piazza Caduti;
- Muretto con timpano e nicchia Madonna dei Battuti;
- Muretto con timpano triangolare Madonna in Gesso;
- Piccola Cappella Madonna del Latte – fuga in Egitto;
- Piccola Cappella Madonna di Monte Berito;
- Sacello della Deposizione;
- Sacello Madonna con Bambino;
- Sacello Madonna con Bambino;
- Sacello Madonna del Carmine.

**Art. 5**  
VINCOLI  
CULTURALI E  
PAESAGGISTICI

*Vincoli*

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

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

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

*Vincoli*

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

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

CORSI D'ACQUA

8. 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, e il corrispondente elenco degli idronomi:

- a) Fiume Dese;
- b) Ramo del Fiume Zero;
- c) Scolo Pianton;
- d) Fossa Storta;
- e) Fiume Zero;
- f) Scolo o Rio Zermanson o Carmanson;
- g) Scolo Serva.

*Vincoli*

9. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna



dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

**Art. 5**  
VINCOLI  
CULTURALI E  
PAESAGGISTICI

#### TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

10. Il PAT recepisce i territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g).

#### *Prescrizioni*

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

#### ALTRI VINCOLI

##### VILLE VENETE

12. Il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004, nonché il perimetro dei parchi delle Ville Venete, in conformità al PTCP 2010. L'elenco delle Ville venete comprende, alcuni degli edifici di cui ai commi precedenti:

- Villa Bevilacqua, Foscati, Dall'Aglio, Benetton, detta "La Marignana" - via Marignana 112;
- Villa Lameri, Bernardi, Tironi, Prizzon - via Ronzinella 127;
- Villa Filiasi, Epis, Marchiori, Rosada, Chiarle, Gavioli - Savio - via Morandini 11;
- Villa Duodo, Trevisanato, Melichi, Zoppolato - via Ronzinella 45/47;
- Villa Giustinian, Foscarini, Andrighetti, Bianchi, Palma - via Terraglio 4;
- Villa Testori - Zanga, Zara - Pasin - via Roma;
- Villa Boldrin, Bartolini, Antonini, Zirona, Venosta, Piazza, Bevilacqua - via Vanzo 71;
- Villa Gavagnin, Bortoluzzi, Missaglia, Scarpa, Duprè, detta "Grazia" o "Egle" - via Malcantone 106;
- Villa Michieli, Bevilacqua - via Selve 24;
- Villa Pisani, Siri, Pancera, Cipollato, Bardini, Veronese, Maccatrozzo - via Terraglio 75;
- Villa Morosini - Gatterburg, Volpi di Misurata - via Terraglio 78/80/82;
- Villa Torni (Istituto Gris) - via Torni 51;
- Villa Coletti, Rigamonti, Cortellazzo - via Rigamonti 1;



- Villa Motta, Cordova - via Zero Branco 16;
- Villa Moscheni, Siri, Zenoni Politeo - via Terraglio 67;
- Casa Bonaventura - via della Croce;
- Villa Coletti, Mattiuzzi - via Marignana 110;
- Villa Troubetzkoy, Del Bono - via Torni 41;
- Villa Francesca - via Olme 31;
- Villa Cipollato, Furlanetto, Franchetti, Benvenuti, Paolon - via Gardigiana 24;
- Villa Pisani, Pigazzi, Marchesi - via Terraglio 81;
- Villa Marchesini, Da Riva, Zen, Giulay, Zuliani - via della Chiesa 7/11 ;
- Villa Braida, Cutrone, Mastea, Ancillotto - via Bonisiolo 16/D;
- Villa Bonfadini, Gris, Bolzonello - via Bonfadini;
- Villa Arrigoni, Canal, Smith, Vanest, Astori, Gris - via Terraglio 72/74;
- Ca' Tommasini - via Tommasini;
- Villa Spinelli, Corticelli, Zippolani, Orefici, detta "Flavia" - via Marignana 45;
- Villa Tiepolo, Sanudo, Contarini, Padoan, Zennaro via Terraglio 94 ;
- Villa Bon, Priuli - Bon, Buratti, Beltrame, Menegaz - via Buratti 2;
- Villa Rinaldi, Vian, Missaglia, Milanese, Gasparini - via Terraglio 79;
- Villa Condulmer, Grassi - Tornielli, Bonaventura, Monti - via Preganziol 1;
- Villa Codognato, Buratti, Coin, Tego - via Mogliano Veneto 145;
- Villa Marcello, Arnoldi, Carniato, Bianchi - via Bonotto 24;
- Villa Lin, Papadopoli, Bianchi, de Kunkler - via Marconi 44;
- Villa Francesconi - via della Croce 8;
- Villa Frisotti - via Marocchesa 15;
- Casa Sanudo, Amadi - via Marocchesa 22;
- Villa Moro Nocera, Boldrin - via Zero Branco 109.

**Art. 5**  
VINCOLI  
CULTURALI E  
PAESAGGISTICI

*Directive*

13. 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.





14. 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.

15. ~~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. (soppresso come da indicazioni provinciali)~~

16. 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.

#### *Vincoli*

17. Il PAT individua altresì la fascia di rispetto dai parchi delle ville storiche ai sensi degli artt. 49-53 del PTCP 2010.

### **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.

### **Art. 5** VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

### **ART. 6** VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE



#### 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. Si richiama la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 10 delle presenti norme.

#### AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI TUTELA 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:

- a) aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione.
- b) 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 idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 7 commi 15-22, Art. 11 e Art. 12, come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.

#### ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

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

**ART. 6**  
VINCOLI  
DERIVANTI  
DALLA  
PIANIFICAZIONE  
DI LIVELLO  
SUPERIORE



*Prescrizioni*

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

AREE VINCOLATE DAL P.A.L.A.V.

CAVE SENILI

11. Il PAT individua le 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*

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

AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

13. 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*

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

*Prescrizioni*

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

CONI VISUALI

16. Il PAT individua i coni visuali ai sensi dell'art. 30 del P.A.L.A.V.

*Prescrizioni e vincoli*

17. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui art. 30 del P.A.L.A.V.

**ART. 6**  
VINCOLI  
DERIVANTI  
DALLA  
PIANIFICAZIONE  
DI LIVELLO  
SUPERIORE



BENI STORICO-CULTURALI

18. Il PAT individua beni storico-culturali ai sensi dell'art. 32 del P.A.L.A.V.

- Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale:
  - n° 2 - ex Filanda di Campocroce,
  - n° 3 - ex Mulino Bertoldo sul Fiume Zero,
  - n° 5 - ex Filanda di Zerman.
- Parchi e giardini storici di non comune bellezza:
  - Parchi di: Villa Rigamonti, Villa Bianchi, Villa Antonini, Villa Stucky, Villa Zanga, Villa Duodo Trevisanato, Zoppolato, Villa Marchesi, Villa Braida, Villa Torni, Villa Veronese, Villa Luisa, Villa Gris, Villa Dall'aglio, Villa Mattiuzzi, Villa Flavia, Villa Guadagnini, Villa Duprè, Villa Cavagnin, Villa Callegari, Villa Tron Betzhoy, Villa Morosini Gattenburg.
  - Giardini di: Villa Borsato, Villa Buratti, Villa Francesconi, Villa Tornielli-Condulmer, Villa Zuliani.

**ART. 6**  
VINCOLI  
DERIVANTI  
DALLA  
PIANIFICAZIONE  
DI LIVELLO  
SUPERIORE

*Direttive*

19. Si applicano le direttive di cui all'art. 32 del P.A.L.A.V.

*Prescrizioni*

20. Si applicano le prescrizioni di cui art. 32 del P.A.L.A.V.

PERCORSI DI VALORE STORICO –MONUMENTALE

Il PAT individua il percorso di valore storico – monumentale ai sensi dell'art. 33 del P.A.L.A.V.

*Direttive*

21. Si applicano le direttive di cui all'art. 33 del P.A.L.A.V.

*Prescrizioni e vincoli*

22. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui art. 33 del P.A.L.A.V.



#### VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

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

- Area boscata Cave Senili di Marocco;
- Area Boscata a ridosso della Ferrovia il località Marocco.

#### *Prescrizioni*

23. 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, 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.

#### AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO CON RIFERIMENTO AL PTCP 2010

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

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

25. Si applicano le disposizioni di cui agli art. 57-60 del PTCP 2010. Il PAT dispone inoltre il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui al successivo Art. 7 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso.

#### 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 quadro conoscitivo del PAT e del 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 d'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

#### **Art. 7 ALTRI VINCOLI**



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 e).

#### *Direttive*

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

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### 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.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.
- La realizzazione delle barriere per il contenimento dell'inquinamento acustico è considerata misura di mitigazione e compensazione ambientale.
- 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 lettera e).

#### 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. 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.

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### FASCE DI RISPETTO DALLA DISCARICA

##### *Vincoli*

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

#### FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

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

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

10. 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).



11. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di 170 kg di azoto per ettaro.

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

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

#### *Vincoli*

13. 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*

14. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, a partire dall'asse, variabile dagli 8 mt. ai 16 mt. da entrambi i lati in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

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

#### *Vincoli*

15. 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 dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici:

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

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

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

17. Per il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli edifici storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml. 4 di cui all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, sono ammessi la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume con mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa. 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 8 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:

- 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 rispetto, non inferiore a ml 7, in relazione alle specificità del contesto locale.

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### *Prescrizioni*

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

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.).

#### *Vincoli*

22. 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 o migliorando i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. **100** – riducibile a m. **50** dal



PI nelle ZTO diverse dalle zone agricole - 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 sopravanzi 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 aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera e).

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

#### IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO

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

#### *Direttive*

24. Il PI, anche 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 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. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio privilegiando la localizzazione delle installazioni all'interno delle aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già preesistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.). L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da un'adeguata motivazione.



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

**Art. 7**  
ALTRI  
VINCOLI

**ZONE DI VINCOLO AEROPORTUALE**

25. Ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e del Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV del 06.12.2011 dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile – ENAC - il Comune di Mogliano Veneto è interessato da 3 zone di vincolo. All'interno di queste zone sono previste le limitazioni degli ostacoli così come indicate dal Regolamento ENAC per la Costruzione e l'esercizio degli Aeroporti. Tipologia, attività o costruzione da sottoporre a limitazione:

- a) ZONA 1:
- Discariche;
  - Altri fonti attrattive di volatili e altra fauna selvatica nell'intorno aeroportuale, quali:
    - Zone umide (quali impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura);
    - Piantagioni, coltivazioni agricole attrattive e allevamenti di bestiame intensivi;
    - Attività industriali che prevedono fasi lavorative in grado di attrarre volatili ed altra fauna selvatica (industrie manifatturiere, impianti di lavorazione carne, pesce, vegetali, ecc.).
- b) ZONA 2:
- Tutte le limitazioni della Zona 1
  - Parchi eolici da sottoporre a parere preventivo ENAC.
- c) ZONA 3:
- Tutte le limitazioni della Zona 1
  - Parchi eolici – incompatibilità assoluta.



- Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensione complessiva superiore a 500 mq.;
- Luci pericolose e fuorvianti;
- Ciminiere con emissione di fumi;
- Antenne e apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che, prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche, possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.

#### CLASSIFICAZIONE SISMICA

26. Il comune di Mogliano Veneto è classificato in zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr 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) Coni visuali.
  - c) Filari e viali alberati.
  - d) Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.

### Art. 8

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
PAESAGGISTICA

#### CONTESTI FIGURATIVI

2. Costituiscono le aree di pertinenza delle *eccellenze monumentali*, *architettoniche* e delle *emergenze naturalistiche*, 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. I contesti figurativi delle emergenze naturalistiche costituiscono ambiti in cui è esclusa la nuova edificazione, con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali e di integrità fondiaria del territorio ai sensi dell'art. 43 della Lr. 11/2004.

#### Direttive

3. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente e 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 un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.

#### *Prescrizioni*

4. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del successivo Art. 17 . è ammessa la localizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti ovvero di idonee aree boscate. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti. L'eventuale vincolo o acquisizione al demanio comunale di parti di contesti figurativi architettonici e naturalistici potrà essere compensata mediante credito edilizio per compensazione, in applicazione del successivo Art. 17 comma 2 lettere c), d) e f).

#### CONI VISUALI

5. 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.

#### *Direttive*

6. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata e l'eventuale limite all'edificazione in funzione della conservazione della vista, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:

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

**Art. 8**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
PAESAGGISTICA



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*

7. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura 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.

8. 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.

9. 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. 8**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
PAESAGGISTICA



#### FILARI E VIALI ALBERATI

10. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

#### *Direttive*

11. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico. Il PI definisce *l'indice delle specie arboree e arbustive relative ai filari e viali alberati contestualmente all'Abaco dei tipi stradali* di cui al successivo Art. 14 comma 0 e ai *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al successivo Art. 9 comma 12.

#### *Prescrizioni*

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

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

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

#### RETE DEGLI ITINERARI D'INTERESSE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO E STORICO TESTIMONIALE

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

#### *Direttive*

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

#### **Art. 8**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
PAESAGGISTICA





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

## 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) Corridoi ecologici.
- b) Aree di connessione naturalistica (Buffer zone).
- c) Aree critiche.
- d) Ambiti preferenziali di forestazione.
- e) Aree boscate.
- f) Fasce tampone.
- g) Varchi infrastrutturali.
- h) Stepping stone.
- i) Aree di completamento del nucleo

### CORRIDOI ECOLOGICI

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

#### *Directive*

2. 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, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 sia mediante cessione di aree al demanio pubblico, sia mediante

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



vincolo di utilizzo. Si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 11 e 12.

#### *Prescrizioni*

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

4. Si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi da 13 a 17, nonché la disciplina di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

#### *Vincoli*

5. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di m. **50**.

#### AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

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

#### *Direttive*

7. 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 .

8. Il PI sulla base di specifici elementi analitici definisce i limiti delle *buffer zone*, indicando le aree di idoneità faunistica comprese in esse e dettando norme differenziate in relazione al livello di idoneità.

9. Nelle *buffer zone* il PI potrà ammettere:

- a) attività di agricoltura non intensiva;
- b) attività agrituristiche;
- c) centri di didattica ambientale;
- d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto;

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



10. Salvo motivata eccezione, non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti. Per i corsi d'acqua il PI prevede interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.

11. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- Prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate.
- Tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola.
- Organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promovendo 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 e 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 fideiussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali, valutandone l'eventuale monetizzazione per la realizzazione d'interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
- Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie e il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo,

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

- Prevedere per il reticolo stradale principale la realizzazione d'interventi di recupero ambientale.

12. Il PI definisce i *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, individuando:

- 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*

13. Non è consentita:

- L'installazione d'insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.
- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

14. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo devono prevedere un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al precedente comma 12.

15. È fatto generale divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare, i grandi alberi e tutti gli 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

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

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 dell'ambito di importanza ambientale dovrà essere posta nell'aggregato abitativo esistente e comunque nel raggio massimo di m. 50 da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

18. Si applica la disciplina di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso

#### AREE CRITICHE

19. Il PAT, in conformità al PTCP 2010, individua le aree critiche (AC) come ambiti nei quali i caratteri della rete, e in particolare la sua permeabilità, appaiono più fortemente minacciati. Le aree critiche sono considerate d'interesse prioritario per la formazione dei progetti attuativi della rete, al fine di non precludere le potenzialità residue e guidare le nuove trasformazioni verso uno sviluppo equilibrato della rete.

#### *Direttive*

20. Per le aree critiche (AC) e per i varchi, minacciati da occlusione causata da pressione insediativa o presenza consistente di infrastrutture, gli strumenti urbanistici prevedono interventi sistemici anche intensivi di recupero ambientale e divieto di ulteriori artificializzazioni delle naturalità esistenti o potenziali.

#### AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE

21. All'interno dei corridoi ecologici e delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) il PI individua gli «ambiti preferenziali di forestazione» con funzioni di connessione tra l'ambito dell'area di completamento del nucleo presente nel territorio comunale (Area delle Cavi senili di Marocco) e i principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa

#### **Art. 9** LE INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE



la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

#### *Directive*

22. Il PI sulla base di specifici elementi analitici definisce i perimetri degli «ambiti preferenziali di forestazione» e stabilisce le priorità in ordine all'attuazione degli interventi, a partire dalle aree limitrofe ai canali ed ai corsi d'acqua individuate come corridoi ecologici, dall'allargamento dei siti dove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione, o di creazione di ambienti umidi, precisando le direttive per la forestazione e la gestione delle aree boscate e degli ambienti umidi.

#### *Prescrizioni*

23. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» il PI individua:

- le aree che concorrono alla trasformazione del territorio unitamente alle aree localizzate entro le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le modalità definite dagli specifici accordi di pianificazione, ai sensi del successivo Art. 16 .
- Le aree in cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» come definite al successivo Art. 17 .
- Le aree in cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» come definite al successivo Art. 17 .

#### AREE BOScate

24. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree di completamento del 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.

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE



*Direttive*

25. 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*

26. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni eco-sistemiche 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.

**Art. 9**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE

FASCE TAMPONE

27. 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 e produrre ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse, ovvero realizzati ai fini della mitigazione ambientale lungo gli assi stradali e le aree di transizione.

*Direttive*

28. 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;
- impianti finalizzati al taglio produttivo ed alla produzione di biomassa;



- mitigazione acustica e aerobica.

#### *Prescrizioni*

29. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni eco-sistemiche garantite dalle fasce tampone. 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 delle fasce tampone, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso il loro ampliamento con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Il PI individua le fasce tampone, anche comprese all'interno degli areali di trasformazione di cui al successivo Art. 13 comma 33, di cui è ammessa la ricomposizione morfologica.

#### 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 altri varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

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

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

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 a «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

#### **Art. 9**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
AMBIENTALE





ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

#### STEPPING STONE

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

#### *Prescrizioni*

36. Gli interventi all'interno delle Stepping stone sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. All'interno delle Stepping stone la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente riguardo alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria, dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi da 13 a 17 nonché la disciplina di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

**Art. 9**  
Le invarianti di  
natura  
ambientale

#### AREE DI COMPLETAMENTO

37. Aree di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

#### *Direttive*

38. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle aree di completamento, 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 .

#### *Prescrizioni*

39. All'interno delle aree di completamento gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti e gli interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle



aree marginali, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione d'incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.

40. All'interno delle aree di completamento l'eventuale edificazione ricadente dovrà essere posta nel raggio massimo di 60 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

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

42. Nelle aree di completamento come individuate dal PAT i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione d'incidenza (VINCA) ai sensi della normativa statale e regionale in materia. Qualora non sia richiesta la VINCA, deve comunque essere predisposta una relazione che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti, anche in considerazione della propensione all'integrazione e sviluppo degli stessi. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi da 13 a 17, nonché la disciplina di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

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

1. Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti d'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) Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010.
- e) Luoghi della Grande Guerra.
- f) Edifici rurali di valore ambientale.
- g) Manufatti di archeologia industriale.
- h) Siti con ritrovamenti archeologici.
- i) Centuriazione Romana.

#### *Directive*

2. In funzione dell'analisi propedeutica alla definizione degli interventi ammissibili negli ambiti di cui al comma precedente, il PI dovrà prevedere procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto d'intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al

#### **Art. 10**

**LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE**



riconoscimento dei valori culturali, da un'indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e non, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici e ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare, almeno per motivabile attendibilità congetturale, caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine. Su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento. L'indagine di cui a questo comma è effettuata sulla base delle schede di analisi proposte nell'allegato "M" alla Relazione di Piano del PTCP 2010.

#### *Prescrizioni*

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

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

4. Nel caso in cui gli interventi ammessi dal PI comportino o ammettano non solo tipologie d'intervento comportanti la mera conservazione dell'esistente (ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), in conformità all'art. 48, comma 2 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, la progettazione:

- a) degli interventi urbanistici e/o edilizi di iniziativa pubblica dovrà essere assoggettata a procedura concorsuale, mirata alla selezione tra proposte che costituiscano riferimento prescrittivo alle successive fasi della progettazione;

#### **Art. 10**

Le invarianti di natura storico-monumentale

#### **Art. 10**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



- b) degli interventi urbanistici e/o edilizi d'iniziativa privata sia assoggettata alla valutazione di una Commissione edilizia o se mancante di una commissione *ad hoc*, che si esprime su tutte le componenti delle proposte progettuali, considerandone anche l'inserimento nel contesto insediativo. In alternativa alla valutazione della Commissione il privato può indire un concorso come quello previsto dal precedente punto. La Commissione di cui al presente comma è nominata dall'Amministrazione Comunale. I criteri cui la Commissione riferisce le proprie valutazioni sono definiti dall'Amministrazione Comunale sentiti gli Ordini professionali competenti;
- c) degli interventi di cui alle lettere a) e b), sia svolta nelle tre fasi preliminare, definitiva ed esecutiva.

#### CENTRI STORICI

##### *Direttive*

5. Costituiscono invariante gli organismi urbani storici di Mogliano Veneto, Zerman e Campocroce, nonché gli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, ecc.). Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana, favorendo la residenza e la rigenerazione delle attività commerciali. A tal fine essi devono rispettare i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- a) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
- per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
  - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
  - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
  - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e per gli edifici con

#### **Art. 10**

LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



valore storico testimoniale e ambientale localizzati sia nei centri urbani sia nel territorio rurale.

- b) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato e 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.
- c) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi.
- d) *Illuminazione artificiale*. Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
- e) *Colori e materiali*. Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
- f) *Corsi d'acqua*. Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare «leggibilità», risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.
- g) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree d'interesse paesistico-ambientale.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



6. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- Identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune.
  - Raggruppati detti edifici nelle 4 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 13, 14, 15, 16 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente.
  - Precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati e le destinazioni d'uso compatibili.
  - Redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.
  - Definite le modalità ed i limiti per l'attribuzione del credito edilizio secondo le modalità di cui al successivo Art. 17 commi 12 e 13.
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, sono 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-documentale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-documentale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



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

#### Categoria 1

13. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a m. 2,40; 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 interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



- 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 m. 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.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

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 superstito, 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 m. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- 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.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

#### 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.

#### PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

17. Costituiscono le aree di pertinenza delle ville venete e degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e dei manufatti di architettura moderna.

#### *Directive*

18. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva. Il PI sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro delle pertinenze scoperte da tutelare in conformità ai criteri di cui al successivo Art. 13 comma 4 lettera a).

#### *Prescrizioni*

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

20. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi non oggetto di specifica tutela, ovvero cui il grado di protezione lo consenta, nonché degli accessori e delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

21. 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

22. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel territorio di Mogliano Veneto.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



*Direttive*

23. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 5-10 definendo le destinazioni d'uso compatibili.

*Prescrizioni*

24. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-16.

COMPLESSI ED EDIFICI CLASSIFICATI DI PREGIO ARCHITETTONICO DAL  
PTCP 2010

26. Il PAT individua gli edifici di pregio architettonico (abitazioni civili, edifici rurali e annessi rustici) tutelati ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010.

27. Il PI prevede apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero, uniformandosi ai criteri di cui all'art. 46 e 51 del PTCP 2010.

LUOGHI DELLA GRANDE GUERRA

28. Il PAT individua i luoghi della Grande Guerra tutelati ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010:

- Chiesa Parrocchiale.
- Lapide a La Tradotta.
- Tomba Col. Ercole Smaniotto.
- Villa Grapputo.
- Villa Marchesi.
- Villa Milanese.
- Villa Stucky.
- Villa Trevisanato Zoppolato.
- Villa Veronese.
- Villa Volpi di Misurata.
- Villa Zanga.

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

*Direttive*

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

*Prescrizioni*

26. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-16.

EDIFICI RURALI DI VALORE AMBIENTALE

27. Il PAT individua gli edifici rurali di valore ambientale presenti nel territorio di Mogliano Veneto.



*Direttive*

28. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 5-10 definendo le modalità d'intervento compatibili.

*Prescrizioni*

29. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-16.

MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

30. Il PAT individua i principali manufatti di archeologia industriale e manufatti idraulici d'interesse storico presenti nel territorio, vincolati ai sensi del PALAV e del PTCP 2010:

- Ex Complesso Stabilimento Bacologico Motta / Filanda Giol
- Ex Mulino sul fiume Zero (1)
- Ex Mulino sul fiume Zero (2)
- Ex Filanda Zerman
- Ex Fabbrica SAGIM
- Ex Mulino Turbine sul fiume Dese

*Direttive*

31. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 5-10.

*Prescrizioni*

32. Il PI sulla base di una specifica indagine, definita utilizzando le apposite schede di analisi proposte nell'allegato "M" alla Relazione PTCP 2010, definisce apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero (stabilendo le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili) attribuendo i gradi di protezione secondo le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-16, uniformandosi ai criteri di cui all'art. 46 del PTCP 2010.

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

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

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



Codice Carta Archeo- logica	Località	Descrizione
96	Bonisiolo- Casa Guidolin	Insedimento
97	Bonisiolo – Casa Economia Bianchi	Insedimento
98	Zerman – Chiesa Parrocchiale	Materiale sporadico
99	Campocroce	Insedimento
100	Campocroce – Casa Bologna	Insedimento
101	Campocroce – Casa Favretto	Tomba, materiale sporadico e strada
102	Mogliano, via Selve Casa Donà	Insedimento
103	Mogliano, via Selve Casa Foffano	Insedimento
104.1	Mogliano, Chiesa Parrocchiale	Iscrizione
104.2	Mogliano, Chiesa Parrocchiale	Iscrizione
105.1	Olme	Materiale sporadico
105.2	Olme, - Casa Gomiero	Elementi strutturati
106	Olme – ex Casa Gomiero	Insedimento
107	Olme – Casa Brescacin	Insedimento
108	Olme – Casa Vesco	Insedimento
109	Torni – Casa Donà	Materiale sporadico
110	Mazzocco – Casa Bellio	Insedimento
111.1	Marocco – Proprietà Pisani	Elementi Strutturati
111.2	Marocco – Casa Gobbo	Elementi Strutturati
112	Marocco – Colonia Pancrazio	Materiale sporadico
113	Marocco – Istituzione sordomuti	Materiale sporadico
114	Marocco – Cave	Elementi Strutturati
115	Casa Pistolato	Insedimento
116.1	Quartiere Ovest	Materiale sporadico
116.2	Mogliano	Materiale sporadico
117	Casa Rossetto	Materiale sporadico
118	Casa Storer	Materiale sporadico
119	Casa Zanocco	Materiale sporadico
120	Ghetto – Casa Michielan	Insedimento
121	Ghetto – Casa Chinellato	Elementi Strutturati
122	Marocco – proprietà Gambaro, Ronchin, Zanetti	Insedimento
123	Ghetto – Casa Carraro	Materiale sporadico

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE

*Direttive*

34. Il PI precisa gli ambiti soggetti a indagine archeologica preventiva. In tali ambiti dovrà essere verificata preventivamente, attraverso



l'indagine storica ed eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

*Prescrizioni*

35. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, in tutto il territorio comunale, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza, allo scopo di definire eventuali forme d'indagine scientifica finalizzate a valutare l'entità della stratigrafia archeologica.

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

CENTURIAZIONE ROMANA

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

*Direttive*

38. Il PI prevede una disciplina mirata ad assicurare la tutela dei siti e volta in particolare a:

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

**Art. 10**  
LE INVARIANTI  
DI NATURA  
STORICO-  
MONUMENTALE



### CAPO III LE FRAGILITÀ

#### Art. 11 La compatibilità geologica

#### ART. 11 LA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT classifica i terreni del territorio del Comune di Mogliano Veneto secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

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

2. Tale classificazione è basata sui seguenti parametri, meglio dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, idrogeologica, geomorfologica:

- aspetti geomorfologici (dossi, paleoalvei, argini, microrilievo, aree morfologicamente depresse);
- caratteristiche litologiche dei terreni;
- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno vicina a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/sec;
- problematiche di tipo idrogeologico (soggiacenza della falda compresa nella gran parte del territorio tra 0 e -2 m dal piano campagna);
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, pericolosità idraulica, rischio idraulico e/o rischio di esondazione legato, oltre alla presenza di manufatti idraulici, ai corsi d'acqua principali (fiumi Dese e Zero) e secondari.

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

3. In questa categoria sono state inserite tutte le aree nelle quali gli elementi geologici ed idrogeologici nel loro complesso hanno determinato una riduzione delle possibilità edificatorie. Si tratta di una tipologia di terreni ove l'idoneità potrà essere raggiunta a seguito di indagini di approfondimento, attività od opere diversificate per le singole aree e che raggiungano lo scopo di risolvere la condizione di limitazione alla trasformazione.

4. Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in quattro sottocategorie successivamente definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a): condizione generale.*  
Terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione a causa della presenza di terreni con modeste caratteristiche geotecniche o di superficie freatica in prossimità del piano campagna. Nell'ambito dei singoli P.I. in queste zone dovranno essere effettuate indagini di tipo geologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi



precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe.

*Directive*

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

*Prescrizioni*

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

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

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

**ART. 11**  
LA COMPATIBILITÀ  
GEOLOGICA





**ART. 11**  
LA COMPATIBILITÀ  
GEOLOGICA

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

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

- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b: escavazione ripristinata mediante riporto.* Zone interessate da scavi e in cui sono stati compiuti ritombamenti con materiali di riporto. Terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui è necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei terreni interessati da eventuali interventi.

*Prescrizioni*

Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. Dovranno essere svolte, a titolo esemplificativo e non esaustivo, analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati e monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà caratterizzare i terreni di riporto intercettati, definire la geometria degli scavi e dei riporti, ed indicare la compatibilità delle trasformazioni previste con la tipologia dei terreni o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c): aree a deflusso difficoltoso.* Terreni in cui a causa delle difficoltà di drenaggio si assiste a ristagno idrico che può essere causato sia dalla scarsa permeabilità del substrato sia dalla inadeguatezza della rete scolante di bonifica.



*Prescrizioni*

In queste aree l'edificabilità è condizionata all'analisi specifica della situazione locale tramite appropriati studi idraulici ed idrogeologici che individuino l'origine del problema e gli interventi che possono porre rimedio alla situazione di deflusso difficoltoso. In queste aree dovranno anche essere considerate le valutazioni effettuate nello studio di compatibilità idraulico.

- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d): aree soggette a inondazioni periodiche.* Terreni che possono essere interessati da allagamenti periodici causati dall'esonazione di canali consortili, corsi d'acqua o altri corpi idrici.

*Prescrizioni*

In queste aree la trasformabilità è condizionata ad una analisi idraulica che, in sede di P.I., specifichi e determini le cause delle inondazioni, i tempi di ritorno e gli interventi necessari per la riduzione del rischio rendendolo compatibile con la trasformazione e l'urbanizzazione dell'area. In queste aree dovranno anche essere considerate le valutazioni effettuate nello studio di compatibilità idraulico.

- e) *Terreni idonei a condizione di tipo e): aree a sovrapposizione di terreni di tipo c) e d).* Terreni in cui si sovrappongono le situazioni e di conseguenza le condizionalità indicate per i terreni di tipo c) e d).

*Prescrizioni*

Si applicano le prescrizioni di cui alle precedenti lettere c) e d).

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

5. Terreni che, a causa di precedenti utilizzi del suolo, sono da considerarsi non idonei alla trasformazione. Sono ammesse le opere idrauliche a salvaguardia e al disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali, la valorizzazione della risorsa idrica, la valorizzazione e fruizione dell'ecosistema, solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti. La compatibilità sarà verificata attraverso l'esecuzione di opportune analisi di tipo chimico, chimico fisico, geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

**ART. 11**  
**LA COMPATIBILITÀ**  
**GEOLOGICA**



## Art. 12 Le aree soggette a dissesto idrogeologico

### AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

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

#### *Directive*

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

#### *Prescrizioni*

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

### NORME DI TUTELA IDRAULICA

4. Ciascun strumento urbanistico attuativo previsto nel PAT dovrà essere corredato di un progetto delle opere di invarianza idraulica e dedicata valutazione di compatibilità idraulica basata sui seguenti elementi principali di progetto.

5. Dati di input:

- a) Tempo di ritorno dell'evento di riferimento: 50 anni;
- b) Precipitazione di progetto: individuata dal Commissario per l'Emergenza e adottata dagli enti preposti (Consorzi di Bonifica, Genio Civile e gestori di fognatura), riportata nell'«Analisi regionalizzata delle precipitazioni per

**ART. 12**  
**LE AREE**  
**SOGGETTE A**  
**DISSESTO**  
**IDROGEOLOGICO**



- l'individuazione di curve segnalatrici di possibilità pluviometrica di riferimento» a cura del Prof. Vincenzo Bixio;
- c) Sono ammesse solo fognature di tipo separato:
- Le sole acque nere potranno recapitare nelle reti fognarie di competenza di VERITAS S.p.a.;
  - Le acque bianche dovranno recapitare nella rete idrografica superficiale, previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente, i ricettori saranno quelli indicati nella Relazione di Compatibilità Idraulica;
- d) I massimi rilasci idrici sulla rete superficiale a garanzia dell'invarianza idraulica dipenderanno dalla capacità di ricezione definita dal competente Consorzio di Bonifica.
- e) In questa sede si forniscono dei valori di orientamento in funzione dello stato attuale dei corsi d'acqua ricettori assumendo:
- 10 l/s/ha se il corpo idrico ricettore fa parte di quelli già serviti da un'adeguata infrastrutturazione idraulica e non presenta criticità;
  - 5 l/s/ha se il corpo idrico ricettore non ricade in quelli con adeguata infrastrutturazione idraulica e si trova al limite delle proprie capacità di portata;
- f) I volumi di invaso, indicati nell'allegata Relazione di Compatibilità Idraulica, potranno essere raggruppati qualora gli strumenti urbanistici ricadano all'interno di uno stesso bacino di scolo e si potrà prevedere un'opera complessiva.
- g) Tale opera dovrà essere comunque concordata con i Consorzi di Bonifica e potrà essere alternativa agli invasi.
- h) Le zone omogenee, con corsi d'acqua ricettori in stato di sofferenza idraulica o al limite delle proprie capacità con limitazione nel rilascio idrico a 5 l/s/ha una volta attuati interventi di ristrutturazione della rete per mezzo di nuove opere con adeguamento ad eventi pluviometrici caratterizzati da tempo di ritorno pari a 50 anni, potranno incrementare la portata di rilascio a 10 l/s/ha previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica.
- i) Nel caso di zone omogenee in ambito urbano che recapitano in collettori al limite delle proprie capacità sarà necessario valutare la possibilità di creare una linea dedicata di scarico al corpo idrico ricettore in modo da svincolare la nuova rete dal sistema di fognatura bianca esistente.
- j) In ogni caso ciascun intervento di trasformazione dovrà prevedere l'adeguamento e l'espurgo di fossati di recapito al corpo idrico ricettore.

**ART. 12**

LE AREE  
SOGGETTE A  
DISSESTO  
IDROGEOLOGICO



- k) Nel caso di interventi su superfici superiori a 10 ha con impermeabilizzazione maggiore al 30% andrà realizzato un modello matematico che tenga conto dello stato dei luoghi al momento della trasformazione e garantisca che siano evitati peggioramenti delle condizioni di rischio evidenziate dal PDA.
- l) Il progetto di nuova lottizzazione dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che compri un generale “non aumento” del rischio idraulico.
- m) Non dovranno in ogni caso essere ridotti il volume d’invaso complessivo dell’area ed i tempi di corrivazione.
- n) Se l’intervento è previsto in zona a rischio idraulico, si sconsiglia la realizzazione di superfici al di sotto del piano campagna, anche se solo parzialmente (interrati, taverne, cantine, ecc.).
- o) Nelle zone omogenee in cui ricadono interventi previsti dal PDA o da pianificazione superiore necessari per la messa in sicurezza idraulica del territorio si dovrà dare priorità alla realizzazione degli stessi. Le opere di mitigazione previste per le maggiori aree impermeabili non dovranno in alcun modo ridurre l’efficacia degli interventi previsti dal PDA. Gli interventi previsti dal PDA non potranno in alcun modo essere utilizzati per laminare le nuove portate prodotte.
- p) è di norma vietato il tombinamento di corsi d’acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche, fermo restando quanto già previsto dall’art. 115 del D.Lgs. 152/2006;
- q) Qualora necessario, dovrà essere recuperato il volume d’invaso sottratto, mediante la realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l’abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
- r) Nel caso di corsi di acqua pubblica, dovrà essere perfezionata la pratica di concessione con gli uffici competenti del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

**ART. 12**  
LE AREE  
SOGGETTE A  
DISSESTO  
IDROGEOLOGICO

6. Si rimanda ai contenuti della Relazione di Compatibilità Idraulica per i parametri di riferimento e prescrizioni specifiche da applicare ai singoli Strumenti Urbanistici Attuativi.



## CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

### Art. 13 Le azioni strategiche

#### AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono il centro storico 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.

3. Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata, in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree consolidate delle frazioni (Campocroce, Zerman, Bonisiolo, Mazzocco, Marocco) costituite da isolati urbani di media densità completi di infrastrutture, caratterizzati generalmente dalla struttura chiesa-piazza.
- b) Aree consolidate del centro urbano di Mogliano Veneto, suddivise a loro volta in:
  - Aree con struttura di città-giardino caratterizzata da abitazioni in prevalenza residenziali mono o bifamiliari, su impianto regolare, con alberature di pregio, con marciapiedi e viali alberati, senza servizi alla residenza;
  - Aree costituite da isolati urbani di media densità completi di infrastrutture;
  - Aree costituite da isolati aperti e grandi complessi immobiliari caratterizzati da case in linea e a blocco, disposte a chiusura all'espansione urbana.
- c) Aree costituite da isolati e tessuti urbani incompleti, con densità improprie, con diverse distanze dai confini, con insufficienza di infrastrutture.
- d) Ambiti a destinazione produttiva confermata.
- e) Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili.
- f) Ambiti di localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita.

#### *Directive*

#### 4. Il PI:

- a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione

### **ART. 13**

#### **LE AZIONI STRATEGICHE**



consolidata, definendo le specifiche zone insediative in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna tipologia insediativa:

- Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani delle frazioni e del capoluogo: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.
  - Aree costituite da isolati e tessuti incompleti, con densità improprie, con diverse distanze dai confini, con insufficienza di infrastrutture: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo con esclusione delle tipologie edilizie ad alta densità, riqualificazione ambientale dei margini urbani.
  - Ambiti a destinazione produttiva confermata: riqualificazione ambientale del tessuto produttivo.
  - Ambiti di riconversione funzionale: riqualificazione ambientale e riconversione delle attività produttive.
  - Ambiti di localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita: completamento del sistema commerciale di Mogliano Veneto.
- b) 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);
- c) Predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- d) Individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 17 e 18.
- e) 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,

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE



prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 57 , 58 e 59, indicando le modalità di formazione del credito edilizio di cui al successivo Art. 17 comma 20.

- f) 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,
  - l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore,
  - la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.
- g) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 .
- h) 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.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

#### *Prescrizioni*

5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti a destinazione produttiva confermata». Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese negli ambiti a destinazione produttiva confermata - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali e artigianali, magazzini, depositi e simili - all'interno di esse, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica.

6. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili». Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri





**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP 2010. Il PI ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti e i modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP 2010. In ogni caso, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT e del corrispondente primo PI, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.

7. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua altresì gli «ambiti di localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita». 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 prevista la differenziazione dei flussi veicolari relativi alle attività commerciali e quelle produttive. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

EDIFICAZIONE DIFFUSA

8. 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.

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

*Direttive*

10. 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;
- la definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona non inferiore a m. 8 lungo i margini dei nuclei residenziali;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni tipologiche e costruttive di cui al successivo Art. 15 comma 8.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

11. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa individua i «nuclei residenziali in ambito agricolo» e gli «aggregati edilizi di modesta entità» documentandoli e disciplinandoli mediante apposita scheda. I «nuclei residenziali in ambito agricolo» potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

12. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di



centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole - produttive esistenti e utilizzate.

13. All'interno degli «ambiti di edificazione diffusa» il PI potrà quindi individuare tali «nuclei residenziali in ambito agricolo» quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

- le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

14. L'individuazione, in sede di PI, dei «nuclei residenziali in ambito agricolo» all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a  $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;
- per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 ;
- dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR

**ART. 13**  
**LE AZIONI**  
**STRATEGICHE**



11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

**ART. 13**  
**LE AZIONI**  
**STRATEGICHE**

15. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT non siano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per «aggregati edilizi di modesta entità» ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, nonché di nuova edificazione con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 600 con *jus ædificandi* derivante da credito edilizio di cui al successivo Art. 17, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo nel rispetto delle disposizioni normative relative alle invarianti di natura architettonica e ambientale di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10.

16. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa aree in territorio agricolo già classificate dal vigente PRG come diverse da agricole, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori.

**AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

17. 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.

*Directive*

18. 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.

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

*Ambito della dorsale storica del terraglio (ex Sotrova, APOMT).*  
Tessuti edilizi produttivi adiacenti al principale e storico asse di relazione urbana, coinvolti in un processo di trasformazione innescato dalla ridefinizione del sistema delle infrastrutture viarie (Passante e Tangenziale Nord): dovrà essere perseguito il rinnovo



**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

e la riqualificazione di tali ambiti favorendo la riconversione delle strutture edilizie esistenti mediante la demolizione degli elementi detrattori, la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, la modifica delle destinazioni d'uso per dare impulso alla nuova residenza del centro. In particolare per ciascuna area vengono individuati gli obiettivi di riqualificazione indicati di seguito.

- a) *Area ex Sotrova*: si tratta di un ambito posto in fregio al Terraglio, coinvolto in un processo di trasformazione innescato dalla ridefinizione del sistema delle infrastrutture viarie (Passante di Mestre e Tangenziale Nord). Il rinnovo e la riqualificazione di tale ambito dovrà essere perseguito mediante la riconversione delle strutture edilizie esistenti, la demolizione degli elementi detrattori, la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, la modifica delle destinazioni d'uso, consentendo la localizzazione di attività commerciali, direzionali e residenziali, per dare impulso alla nuova residenza del centro. L'accessibilità dell'area dal Terraglio dovrà essere realizzata con soluzioni che riducano l'impatto delle nuove destinazioni d'uso sulla viabilità.
- b) *APOMT*: è un ambito con strutture esistenti fatiscenti tra la Stazione Ferroviaria Centrale ed il Terraglio: stante la posizione centrale e strategica per i servizi di trasporto esistenti, nell'area dovrà essere perseguita la riqualificazione generale attraverso la riconversione delle strutture esistenti con funzioni residenziali, commerciali e direzionali ma mantenendo e implementando le strutture a standard con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

*Ambito delle dorsali comunali in Centro Storico* (Macevi, Guidotto, Isetta-Villa Longobardi). Aree con attività dismesse e da trasferire. È prevista la realizzazione di insediamenti con il ruolo di polarità urbane coniugando la riqualificazione e rigenerazione degli edifici da recuperare con la formazione di polarità ricettive, di servizi ed attività terziarie, integrate con la residenza, conformi per tipologia alle caratteristiche morfologiche del centro urbano.

- c) *Area Macevi*: Area centrale alle spalle della Chiesa Arcipretale di Santa Maria Assunta, pregevole testimonianza del X secolo con annesso chiostro originale. L'area oggetto di Piano di Recupero di iniziativa pubblica nel 2005, versa ora in stato di degrado anche a causa del dichiarato fallimento della società di gestione. Stante la posizione strategica e storica nel Centro Storico, l'area dovrà essere oggetto di una nuova pianificazione puntuale anche sacrificando parte della



**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

volumetria già approvata (ma recuperabile ai fini del credito edilizio), ripensando le funzioni residenziali, commerciali e direzionali con nuove architetture più consone al sito.

- d) *Area Guidotto, Isetta e -Villa Longobardi*: aree con attività dismesse e da ricollocare con realizzazione di insediamenti con il ruolo di polarità urbana coniugando la rigenerazione degli edifici da recuperare con la formazione di una polarità ricettiva, di servizi ed attività terziarie, integrata con le funzioni abitative aventi le caratteristiche del centro urbano;

Ambiti di contorno al consolidato:

- e) *Area dell'Ex essiccatoio*: ambito a est dell'abitato di Mogliano veneto, oggetto di PUA ancora non convenzionato con presenza e obbligo di cessione aree pubbliche a servizi. Obiettivo da perseguire è la realizzazione dei nuovi volumi con destinazione residenziale e realizzazione di servizi pubblici alla persona.
- f) *Area Sita*: ambito di pregio ambientale lungo il fiume Zero. L'attività produttiva da bloccare dovrà essere dismessa ed il relativo volume in tutto o in parte convertito in residenza nel rispetto delle infrastrutture esistenti e del contesto paesaggistico.
- g) *Area di Villa Callegaris*: ambito tra il tracciato dell'autostrada A4 ed il nuovo Passante di Mestre con presenza di volumi da riconvertire anche con nuove destinazioni d'uso (con esclusione del commerciale) nel rispetto degli accordi e perequazioni previsti dal PRG che vanno mantenuti anche nel primo PI.

*Prescrizioni*

20. Il PI disciplina la riconversione degli ambiti ora utilizzati per finalità produttive, definendo i tempi, i contenuti e i modi per l'attuazione della prescritta riconversione. In ogni caso, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT e del corrispondente primo PI, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

21. Il PAT individua le seguenti aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale sia riguardo allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia riguardo alla localizzazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico.



*Direttive*

22. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale 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.

23. 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.

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

- a) *Area centrale della Frazione di Campocroce.* Il completamento dello spazio centrale della frazione deve assicurare il mantenimento della visuale prospettica sulla Filanda, raro esempio di archeologia industriale, mediante la realizzazione di una piazza pubblica, in grado di mettere in relazione visiva, formale e funzionale la Filanda, le strutture sportive idoneamente ricomposte e ampliate, le nuove infrastrutture di supporto e il tessuto residenziale esistente e di nuova formazione.
- b) *Area ex-Nigi.* Area artigianale dismessa alle porte Nord di Mogliano Veneto. La sua collocazione all'incrocio tra l'asse storico del Terraglio e la nuova tangenziale nord, la rende idonea alla localizzazione di grandi strutture di vendita, funzionali al recupero di un'area degradata integrata con il centro urbano, alla formazione di una polarità commerciale, nel rispetto della riorganizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti e del contesto paesaggistico e storico.
- c) *Area a destinazione Turistico-ricettiva e commerciale di Via Bonfadini (MOVE).* Area già oggetto di accordo di programma in cui la localizzazione di strutture ricettive è rimasta parzialmente incompiuta per la sua posizione decentrata rispetto ai servizi e alle strutture centrali della città. La riconversione del volume non realizzato potrà avvenire

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE



- considerando nuove funzioni commerciali, direzionali, di servizio alla persona nel rispetto delle strutture ricettive esistenti.
- d) *Ambito di Veneto agricoltura.* Area idonea alla realizzazione di un centro regionale di protezione civile.
- e) *Area Centrale del Parco delle Piscine:* area di testa della dorsale centrale dei servizi pubblici, dove si coniuga il completamento del fronte edificato lungo Via Zermanesa mediante la localizzazione di attività commerciali e medie strutture di vendita, l'implementazione dei servizi e le strutture pubbliche esistenti nella parte centrale e localizzazione di residenza lungo via Barbiero.
- f) *Area dell'Istituto Costante Gris.* Si tratta di un ambito di circa 18 ettari articolato in tre macrolotti di cui uno disposto a nord di Via Torni (di circa nove ettari) e due a sud, lungo Via Tommasini (rispettivamente di tre e sei ettari). Il programma di recupero, riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare va perseguito nell'ambito della più complessa azione di risanamento dell'Istituto e di riorganizzazione della sua offerta socio-sanitaria, ferma restando la preventiva autorizzazione regionale. Nell'ambito di tale programma potrà essere considerata la demolizione degli edifici degradati e obsoleti privi di valore storico o testimoniale, localizzati nei diversi ambiti, assicurando una destinazione a servizi pubblici nell'ambito a Nord di Via Torni, una destinazione prevalentemente residenziale per l'ambito immediatamente a sud di Via Torni, con tipologie a densità media, e una destinazione prevalentemente a servizi pubblici per l'ambito più a sud lungo Via Tommasini.
- g) *Area del Parco urbano.* Si tratta di un'area molto ampia, destinata a rafforzare la dorsale dei servizi pubblici che caratterizza il centro urbano di Mogliano Veneto, mettendo in relazione l'ambito delle Cave Senili di Marocco con il centro storico. L'eventuale localizzazione di tipologie residenziali a bassa densità è finalizzata alla localizzazione di credito edilizio generato come compensazione per l'acquisizione al demanio pubblico delle aree necessarie al completamento del parco ovvero per la realizzazione delle attrezzature pubbliche corrispondenti.
- h) *Area delle Cave Senili.* Ambito posto a Sud del territorio Moglianese, caratterizzato da una forte valenza ambientale e paesaggistica dove è prevista un'incisiva azione di riqualificazione ambientale in grado di contrastare l'attuale degrado degli assetti ecosistemici e paesaggistici. È prevista la

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE





realizzazione di tipologie edilizie con funzioni residenziali, ricettive o di servizio, finalizzate alla localizzazione di credito edilizio generato come compensazione per l'acquisizione al demanio pubblico delle aree necessarie alla risoluzione delle criticità del sistema viario, di quelle da riqualificare nonché per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale. La localizzazione di tali tipologie edilizie residenziali non potrà interessare l'area destinata al completamento del nucleo di valore ambientale, né il contesto figurativo corrispondente.

**ART. 13**  
**LE AZIONI**  
**STRATEGICHE**

- i) *Area delle Generali*. Ambito del «Magnete Direzionale», finalizzato alla localizzazione della sede regionale delle assicurazioni, centro primario per la competizione tra territori nel campo dei servizi direzionali. Il rafforzamento della polarità direzionale dovrà avvenire mettendo in sicurezza l'accessibilità carrabile, riducendo l'impatto sul sistema viario locale, semplificando le modalità di accesso all'area, assicurando la disponibilità al demanio pubblico delle aree necessarie alla risoluzione delle criticità viarie e realizzando gli interventi di riqualificazione infrastrutturale in maniera corrispondente all'impatto sulle infrastrutture generato da tale magnete. A tal fine potranno essere considerate anche aree esterne all'ambito individuato nella TAV 4, mediante accordo di pianificazione in variante al PAT.
- j) *Area del Pancrazio*. Area con attività sanitaria in corso di dismissione, con strutture non più adeguate alla funzione svolta e quindi da riqualificare mediante interventi finalizzati alla rimozione delle opere incongrue, al rinnovo complessivo e alla realizzazione dei servizi e infrastrutture e residenza.

*Prescrizioni*

25. Il PI disciplina la riconversione degli ambiti ora utilizzati per finalità produttive, definendo i tempi, i contenuti e i modi per l'attuazione della prescritta riconversione. In ogni caso, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT e del corrispondente primo PI, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.

**PARCO DI MOGLIANO**

43. Il PAT individua l'ambito del Parco di Mogliano in conformità al PTCP 2010, quale parco urbano-rurale finalizzato ad assicurare la fruibilità di una rete ambientale di interconnessione tra gli insediamenti esistenti, garantendo la valorizzazione del territorio agricolo o comunque di pregio in relazione alla vicina presenza delle aree urbanizzate. Tale ambito comprende al proprio interno l'ambito



per l'istituzione del parco e riserva naturale d'interesse comunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 42 del PTCP 2010, che interessa le aree adiacenti alle cave senili di Marocco, caratterizzate dallo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Direttive*

44. Il PI indica i criteri per la redazione del Piano Ambientale che definisca:

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

ELEMENTI E CONTESTI DI DEGRADO

26. Il PAT, sulla base delle valutazioni emerse dalla definizione del quadro conoscitivo, identifica i principali elementi e contesti degradati che per localizzazione e caratteristiche morfologiche possono essere oggetto di interventi puntuali di riqualificazione.

*Direttive*

27. Il PI, nel definire in dettaglio gli ambiti di degrado, determina la disciplina specifica degli interventi di riqualificazione, in relazione al contesto territoriale ed alla presenza di invarianti di natura ambientale e paesaggistica, applicando la normativa relativa alle attività in zona impropria di cui ai successivi commi 46 - 51 e al credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

ELEMENTI E CONTESTI INCONGRUI

28. Il PAT, sulla base delle valutazioni emerse dalla definizione del quadro conoscitivo, identifica gli elementi e contesti degradati, dismessi, non utilizzati e abbandonati che per le loro caratteristiche intrinseche sono incompatibili con il contesto urbano e territoriale ove insistono. Tali elementi incongrui devono essere rimossi e l'area bonificata.

29. Il PI, nel definire in dettaglio gli ambiti di degrado, determina la disciplina specifica degli interventi di riqualificazione, in relazione al contesto territoriale ed alla presenza di invarianti di natura ambientale e paesaggistica, anche applicando la normativa relativa al credito



**ART. 13**  
**LE AZIONI**  
**STRATEGICHE**

edilizio di cui al successivo Art. 17 in relazione alla tipologia e stato di conservazione.

**LIMITI FISICI ALL'ESPANSIONE**

30. Il PAT individua alcuni limiti fisici all'espansione urbana in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

*Direttive*

31. Il limiti fisici all'espansione urbana sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto in conformità a quanto previsto dal precedente comma 4 lettera a).

*Prescrizioni*

32. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai successivi commi 38 e 38.

**LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

33. 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 già previste dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT e confermate dal PAT.
- b) 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.

*Direttive*

34. 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.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Prescrizioni*

35. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale sono ammessi prioritariamente 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 38. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi. In tutte le aree produttive è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora attuate in relazione al miglioramento complessivo dell'area produttiva (infrastrutture, qualità insediativa, mitigazione ambientale), fino all'adozione del primo P.I. di adeguamento al PAT.

36. Nelle aree non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, nonché in quelle in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione, la localizzazione dello *jus aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma 37. Il PI definisce la quota dello *jus aedificandi* riservata al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17, che non potrà essere inferiore al 10% del totale.

37. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della lr 11/2004. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 16.

38. 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 ai successivi Art. 21 - Art. 24, sono ammessi unicamente gli



interventi di trasformazione urbanistica e edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o d'interesse pubblico.

**ART. 13**

LE AZIONI

STRATEGICHE

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

39. 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*

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

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

41. 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.

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

- ATO 1 Impianti tecnologici o aree a servizio del Consorzio di Bonifica lungo il fiume Zero;
- ATO 3 Scuola dell'obbligo nord-ovest di via Roma; parco urbano a sud dello stadio; impianti tecnologici o aree a servizio del Consorzio di Bonifica a Ovest della



Ferrovia all'altezza del Nigi, lungo la Pesegiana ad ovest del Terraglio a Marocco.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

#### GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

43. Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita in forma di esercizio singolo a grande struttura o di grande centro commerciale o parco commerciale 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. Il PAT definisce altresì i criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri, in conformità al RR 21 giugno 2013, n.1.

#### *Direttive*

44. Il PI localizza e definisce la quantità massima di superfici di grandi e medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri e delle altre strutture alle stesse assimilate insediabili nei centri urbani, 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, in conformità a quanto prescritto dal successivo comma 45 e 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 in conformità all'art. 21 della LR 50/2012 e all'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 12 .



### *Prescrizioni*

45. Il PAT individua i seguenti ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita di cui al precedente comma 43:

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

#### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- ATO 2: Area SPZ, come individuata nella Tav. 4 del PAT,
- ATO 3: Area ex Nigi, di cui al precedente comma 24 lettera b).

#### MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- All'interno degli «Ambiti di localizzazione delle medie strutture di vendita» nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1, considerando prioritariamente le «aree di riqualificazione e riconversione» e le «aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale» comprese entro il perimetro del centro urbano.

#### ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

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

### *Direttive*

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

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

48. 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.



49. 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.

50. 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.

51. 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 56. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m<sup>2</sup>.

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 447/1998 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI – D.P.R. 160/2010)

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

#### *Direttive*

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

#### **ART. 13**

#### **LE AZIONI STRATEGICHE**





- 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 51;
- 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 54 - 55;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

*Prescrizioni*

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

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

56. L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e



naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m<sup>2</sup> comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 51.

**ART. 13**  
LE AZIONI  
STRATEGICHE

#### COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

##### *Direttive*

57. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, una quota dello *jus aedificandi* previsto nei singoli ambiti per gli interventi urbanistici a elevata sostenibilità ambientale certificati con idonea procedura.

58. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di sostenibilità ambientale degli interventi e 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 e 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*

59. 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.

#### AREE A RISCHIO D'INCIDENTI RILEVANTI

#### *Prescrizioni*

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

### Art. 14 Il sistema relazionale

#### VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

1. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale (completamento della Tangenziale Nord, raccordo SP64-SS13, nodo SS13-Via Marocchessa). I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

#### 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 (raccordo Via Da Vinci – Via Terraglio; raccordo SP64-Via Ronzinella; ridefinizione di parte del tracciato della SP75 – Via Marocchessa). I tracciati indicati dal PAT,

### ART. 13 LE AZIONI STRATEGICHE

### Art. 14 IL SISTEMA RELAZIONALE



vanno precisati in sede di PI in coordinamento con le previsioni del PUT (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

**Art. 14**  
IL SISTEMA  
RELAZIONALE

#### ITINERARI CICLOPEDONALI

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

#### *Direttive*

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.

#### QUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DEI TIPI STRADALI

5. Il PAT nella Tavola 0 indica i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio di Mogliano Veneto, come di seguito riportate:

- a) *Passante Verde*: Autostrada che attraversa il territorio comunale a nord del Capoluogo, che richiede azioni di mitigazione mediante la realizzazione di opportune fasce boscate.
- b) *Grande Viale*: strada esterna al centro urbano, alberata, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali.
- c) *Boulevard*: strada alberata di transito, di grande valore figurativo, con ampi marciapiedi ai lati.
- d) *Galleria Urbana*: strada centrale, di rilevanza paesaggistica o monumentale, delimitata da edifici con funzioni prevalenti commerciali e di servizio, attrezzata con idonei spazi pedonali.
- e) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio.



- f) *Viale Giardino*: strada alberata residenziale, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.

*Direttive*

6. Il PI, in conformità a specifici elementi analitici, di concerto con il Piano Urbano del Traffico, potrà meglio definire i tratti stradali appartenenti alle diverse tipologie, definendo gli interventi di riqualificazione morfologica e funzionale mediante la redazione di un «Abaco dei tipi stradali» che individui:

- La morfologia del corpo stradale e degli elementi complementari, con riferimento alla scena urbana, al paesaggio attraversato e alla classe funzionale di appartenenza;
- L'indice delle specie arboree e arbustive ammesse;
- Gli allineamenti edilizi, e gli accessi stradali;
- Le forme e materiali ammessi.

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

1. In conformità all'art. 43 della L.R. 11/2004 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;

*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 alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, 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;

**Art. 15  
TUTELA ED  
EDIFICABILITÀ  
DEL TERRITORIO  
AGRICOLO**



- 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, assicurando una mitigazione con fascia d'alberatura autoctona di almeno 8 m.
- 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 .
  - 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.

**Art. 15**  
TUTELA ED  
EDIFICABILITÀ  
DEL TERRITORIO  
AGRICOLO

*Prescrizioni*

4. Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 23 e 24 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, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui al precedente comma 2 lettera d), 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 unicamente il riutilizzo in un unico fabbricato delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di mq. 600 mc.
  - 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

**Art. 15**

TUTELA ED  
EDIFICABILITÀ  
DEL TERRITORIO  
AGRICOLO



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 600 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 17 comma 16.

**Art. 15**  
TUTELA ED  
EDIFICABILITÀ  
DEL TERRITORIO  
AGRICOLO

7. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.

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

- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- c) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- d) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- g) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- h) i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico e idrogeologico.

#### *Vincoli*

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

**Art. 16**  
PEREQUAZIONE  
URBANISTICA





**Art. 16**  
PEREQUAZIONE  
URBANISTICA

- ambiti di perequazione urbanistica,
  - ambiti di perequazione urbanistica integrata,
  - ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, 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 concernente il beneficio pubblico sia compresa tra una volta e una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica dovrà essere compreso tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici del PAT, come definiti al precedente Art. 3 comma 4. 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, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 50% 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 d'interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata,
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI,
  - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire,
  - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 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. 16**  
**PEREQUAZIONE**  
**URBANISTICA**



## Art. 17 Credito edilizio

## Art. 17 CREDITO EDILIZIO

### *Directive*

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) Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) Vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali d'importanza, paesaggistica e ambientale;
- f) Interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- g) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

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.

### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

6. 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.

**Art. 17**  
CREDITO  
EDILIZIO

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

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

#### CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

8. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 9 lettera f) produce un credito edilizio di 2500 mc. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla base di stralci funzionali non inferiori all'unità minima di intervento prevista dal PI;
- b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;

9. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell'area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» localizzati dal PI.

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

#### VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

11. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 9 lettera f) sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al precedente Art. 9 lettera a) produce un credito edilizio di 600 mc. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) Ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla base di stralci funzionali non inferiori all'unità minima di intervento prevista dal PI.



- b) Istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere le modalità di accessibilità e fruizione pubblica, nonché la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

**Art. 17**  
CREDITO  
EDILIZIO

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

12. All'interno dei centri storici come individuati dal PAT nella Tav. 2 – Invarianti di natura storico monumentale, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi e ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

13. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto d'intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

14. 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.

15. 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 .



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

**Art. 17**  
**CREDITO**  
**EDILIZIO**

Volume o Slp iniziale				Volume o Slp utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc/mq	600/150			Tutto
da mc/mq	600/150	a mc/mq	1200/300	70%
da mc/mq	1200/300	a mc/mq	2400/600	60%
da mc/mq	2400/600	a mc/mq	4800/1200	50%
da mc/mq	4800/1200	a mc/mq	9600/2400	40%
oltre mc/mq	9600/2400			30%

17. Il PI potrà ridurre fino al 50% il volume o la superficie lorda di pavimento utilizzabile come credito edilizio in relazione alle diverse tipologie edilizie ed allo stato di conservazione degli edifici (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.). Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, lo *jus aedificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino al 10%.

18. 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**

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



d'interesse pubblico nell'ambito della procedura degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

#### RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

20. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui al precedente Art. 13 comma 1, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi definita dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

#### **Art. 18** DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI



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 volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 20 comma 23, 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, sia in relazione agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione al dimensionamento - strategico e fisiologico - ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, 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 16-20.

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 a evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 4. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente Art. 16

6. La selezione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo, delle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana, nonché delle

**Art. 18**  
DISPOSIZIONI PER  
IL PIANO DEGLI  
INTERVENTI





aree di riqualificazione e riconversione dovrà essere fatta prioritariamente tenendo in considerazione gli obiettivi ed i criteri per la trasformazione sostenibile definiti dal PAT, l'applicazione del principio di perequazione urbanistica e l'utilizzo del credito edilizio.

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

- il recupero dei centri abitati, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti,
- l'integrazione degli interventi nell'ambito insediativo, culturale e naturalistico,
- la tutela della rete ecologica,
- il minore impatto infrastrutturale ed ambientale,
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale,
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese,
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

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

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui 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, qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

9. 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 potrà considerare prioritariamente le proposte da parte degli aventi titolo che siano:

**Art. 18**  
DISPOSIZIONI PER  
IL PIANO DEGLI  
INTERVENTI



**Art. 18**  
DISPOSIZIONI PER  
IL PIANO DEGLI  
INTERVENTI

- 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.

COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

*Prescrizioni*

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

11. 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 d'intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.

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

13. 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.

**Art. 19 Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS**

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, CAPO II e CAPO III (*Vincoli, Invarianti e Fragilità*: da Art. 5 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 a una nuova disciplina urbanistica definita in conformità a quanto previsto ai commi 36 e 37 del precedente Art. 13 , si applica il combinato disposto dell'art. 18, comma 7 ed art. 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 ai commi successivi, diventa il piano degli interventi (PI).

5. In particolare il PAT non considera compatibile la vigente disciplina dell'edificabilità per le seguenti aree:

- le zone E4/1, E4/2 ed E4/3 limitatamente alla parte individuata nella *Tav. 5 - Carta delle non Compatibilità*, in relazione alle tipologie edilizie ed al carico insediativo ivi localizzato considerata la fragilità del tessuto edilizio, la carenza di dotazioni infrastrutturali e il valore ambientale di tali ambiti territoriali;
- le ZTO F2/1 e B0/82a identificabili al n. 4 e 5 della *Tav. 5 - Carta delle non Compatibilità* per le qualità ambientali e naturalistiche di quella porzione di territorio, nonché, in relazione alle tipologie edilizie e al carico insediativo ivi localizzato, la carenza di dotazioni infrastrutturali;
- la ZTO DS indicata nella *Tav. 5 - Carta delle non Compatibilità* con il n. 6 per le qualità ambientali e naturalistiche di quella porzione di territorio in relazione alla

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS



tipologia produttiva prevista incompatibile anche per la carenza di dotazioni infrastrutturali.

6. Pertanto per le aree di cui al precedente comma dalla data di adozione del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina definita con il PI, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Sono fatte salve le istanze di Permesso di Costruire presentate e riscontrate da avvio del procedimento prima dell'adozione del PAT.

7. Inoltre, in tutto il territorio comunale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le Zone C2 e C1/7 sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT (sotto il profilo del carico insediativo, delle densità edilizie, della dotazione dei servizi pubblici, della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica), pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, e quindi mantenendo provvisoriamente la disciplina di PRG, dalla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della L.R. 11/04 e s.m. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di entrata in vigore del PAT la cui convenzione attuativa sia sottoscritta dagli aventi titolo entro un anno dalla medesima data e siano rispettati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei relativi lavori.

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

- Aree di urbanizzazione consolidata,
- Aree di riqualificazione e riconversione,
- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

9. Decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS



10. 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 ædificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA VAS

11. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.

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

13. In sede di monitoraggio, 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.

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.

#### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

15. Vengono di seguito indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. In particolare, per quanto riguarda le mitigazioni e compensazioni individuate nel Rapporto Ambientale, dovranno essere implementate in sede di Piano degli Interventi, con tutte le misure individuate atte a ridurre/eliminare o compensare le ricadute derivanti dall'attuazione del Piano stesso. 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 (misure di mitigazione e compensazione), di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1. Le presenti misure di mitigazione e compensazione non sono da intendersi in riferimento alla D.G.R. n°3173 del 10.10.2006 avente ad oggetto: "nuove disposizioni relative all'attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/197. Guida metodologica per la Valutazione d'Incidenza. Procedure e modalità operative"

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS



**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS

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
Opere viarie	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:

16. 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 imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

17. 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

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS

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

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS

18. 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.

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

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

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

21. Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, conforme ai criteri di cui alla L.R. 22/97 e ai criteri riportati nell'allegato "Z" alla relazione del PTCP 2010, e 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.
  - Per 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 d'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 (a emissione pressoché monocromatica).
  - È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA DI  
VAS

#### DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI PROTEZIONE ACUSTICA

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

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

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



## TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

### Art. 20 Disciplina generale 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/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo strategico» e «fabbisogno insediativo fisiologico». Il «fabbisogno insediativo fisiologico» corrisponde di norma al 100% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento di cui ai successivi Art. 21 - Art. 24 . Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde di norma al 100% 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 per la residenza, pari a m<sup>3</sup> **520.000**, è definito secondo la seguente ipotesi:
  - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico», non ancora realizzato, pari a m<sup>3</sup> **430.000**;
  - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo strategico» pari a m<sup>3</sup> **90.000**.
6. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, compresa quella localizzata nei Piani Urbanistici Attuativi 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 di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.



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

**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI

7. Per la residenza, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione 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 il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

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 ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, o di iniziativa congiunta pubblica e privata, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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



**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI

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'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

13. Le attrezzature e 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. 24, costituisce direttiva per la redazione del PI, 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 d'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 L.R. 11/2004:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2013: **2.928,44** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **4.619,53** ettari.
- Rapporto SAU/STC = **2.928,44/4.619,53 = 63,39%** > 61,30%.

#### **ART. 20** DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI



- Zona agricola massima trasformabile = **2.928,44** x 1,30% = **38,07** ettari.

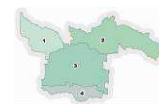
23. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **3,807** ettari (pari al 10%, per un totale di **41,877** ettari) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. 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.

24. Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.

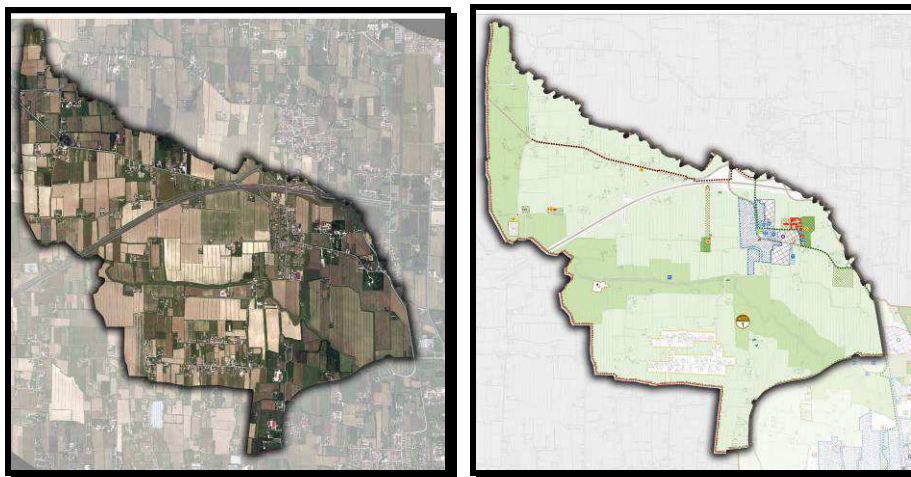
25. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.

26. Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale.

**ART. 20**  
DISCIPLINA  
GENERALE DEGLI  
AMBITI  
TERRITORIALI  
OMOGENEI



## Art. 21 ATO n. 1 Campocroce

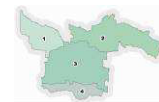


### 1. DESCRIZIONE

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

### OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero, come cornice di rilievo paesaggistico.
- Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto del Passante di Mestre.
- Rafforzamento e riqualificazione del nucleo urbano di Campocroce mediante la formazione di una piazza pubblica.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come viali



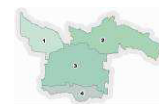
giardino delimitati da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.

## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>1.702</b>	<b>473</b>	-	<b>2.175</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>71.000</b>	-	<b>71.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>3,72</b>	<b>18,83</b>	<b>20,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>34,99</b>	<b>42,25</b>	<b>40,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>38,71</b>	<b>61,08</b>	<b>60,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>6.340</b>	<b>40.969</b>	<b>2.538</b>	<b>43.507</b>
standard secondari totali mq	<b>59.550</b>	<b>91.909</b>	- <b>4.896</b>	<b>87.013</b>
standard totali mq	<b>65.890</b>	<b>132.878</b>	- <b>2.358</b>	<b>130.520</b>





## Art. 22 ATO n. 2 Bonisiolo, Zerman



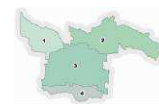
### 1. DESCRIZIONE

L'ambito si sviluppa prevalentemente a nord del fiume Zero e comprende le aree urbane e agricole dei due centri abitati. È attraversato da due assi infrastrutturali primari (autostrada A27 in direzione nord-sud) e passante di Mestre (direzione est-ovest), entrambi direttamente connessi con la SP64, significativa direttrice di relazione territoriale. Nel punto d'intersezione dei due sistemi è localizzato un robusto ambito produttivo (zona ZPZ), arricchito dalla presenza di attività ricettive, sportive, ricreative (Golf) nonché di complessi monumentali di rilievo (Ville Venete).

### OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto del Passante di Mestre.
- Completamento del quadrante della logistica, della produzione e dell'innovazione, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.
- Rafforzamento dei nuclei urbani di Zerman e Bonisiolo.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come viali giardino delimitati da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.

### PRESCRIZIONI

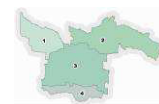


All'interno dell'ATO è prevista la possibilità di rafforzare la polarità produttiva esistente (quadrante della logistica) mediante la localizzazione nuovi insediamenti per attività produttive, logistiche, direzionali, magazzini e depositi, in connessione con la viabilità primaria territoriale (A4, A27, SP 64). Il dimensionamento e la localizzazione di tali insediamenti, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in Variante al PAT, redatto in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al precedente Art. 16 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04.

## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>2.257</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>2.384</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>9.000</b>	<b>10.000</b>	<b>19.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>11,29</b>	<b>15,64</b>	<b>20,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>360,18</b>	<b>366,42</b>	<b>360,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>371,47</b>	<b>382,07</b>	<b>380,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>25.474</b>	<b>36.246</b>	<b>11.427</b>	<b>47.673</b>
standard secondari totali mq	<b>812.929</b>	<b>849.005</b>	<b>9.115</b>	<b>858.120</b>
standard totali mq	<b>838.403</b>	<b>885.251</b>	<b>20.542</b>	<b>905.793</b>



## Art. 23 ATO n. 3 Mogliano Veneto

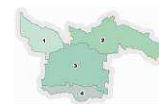


### 1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende la fascia centrale del territorio comunale, che include sia il tessuto residenziale compatto del capoluogo sia le aree agricole di corona, talvolta con frange di edilizia diffusa (Via Torni, Ronzinella, Ghetto), attraversate dai corsi d'acqua minori (tra cui la Fossa Storta). Il centro abitato, sviluppato dall'originale nucleo storico e dal sistema delle Ville Venete, è fortemente marcato sia dalla principale croce di strade - SS 13 e SP 64 - sia dalla ferrovia Venezia - Treviso, che ne costituisce al tempo stesso soglia e cerniera urbana. Nel centro sono localizzati i principali servizi pubblici e privati di rango locale (scuole, attrezzature d'interesse comune) e territoriale (distretto sanitario, scuole secondarie e superiori, attrezzature sportive e ricreative) organizzati nella dorsale dei servizi. Adiacente al centro abitato, lungo la SP 64, è localizzata a sud-ovest l'ampia zona produttiva. A nord si sta completando il sistema di viabilità tangenziale che, spostando fuori dal centro urbano l'asse delle relazioni est-ovest, consentirà di ridurre l'impatto della circolazione nell'area centrale.

### OBIETTIVI STRATEGICI

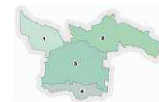
- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero e della Fossa Storta, come cornice di rilievo paesaggistico.
- Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna.



- Riqualificazione del Centro Storico di Mogliano, come luogo dell'identità collettiva e centro commerciale naturale, rigenerandone la viabilità di servizio come Galleria Urbana.
- Completamento della dorsale dei servizi scolastici, sportivi e ricreativi riqualificando il corso della Fossa Storta.
- Rigenerazione degli ambiti degradati e dismessi dislocati lungo la dorsale del Terraglio e lungo le principali dorsali urbane del Capoluogo.
- Rigenerazione delle aree di urbanizzazione consolidata, finalizzata alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- Rafforzamento delle polarità commerciali.
- Riqualificazione dell'ambito dell'Istituto Costante Gris.
- Valorizzazione del Terraglio come Boulevard, dorsale urbana ed asse di relazione col paesaggio ed il sistema storico delle Ville Venete.
- Riqualificazione di principali assi viari urbani come gallerie urbane e Viali Giardino, per dare impulso alle attività commerciali e alla residenza in città.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come Boulevard e grandi viali alberati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.

#### PRESCRIZIONI

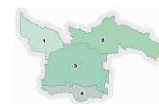
All'interno dell'ATO, a nord della SP 64 a confine con il comune di Scorzè, è prevista la possibilità di rafforzare l'adiacente polarità produttiva esistente di Gardigiano, mediante la localizzazione di un insediamento per attività produttive, logistiche, direzionali, magazzini e depositi, in connessione con la viabilità primaria territoriale (SP 64, SP 106) anche considerando il recupero e la riqualificazione dell'area di pertinenza dell'attività produttiva esistente. Il dimensionamento e la localizzazione di tale insediamento, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in Variante al PAT, redatto in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al precedente Art. 16 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04.



## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>22.230</b>	<b>2.000</b>	<b>533</b>	<b>24.763</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>300.000</b>	<b>80.000</b>	<b>380.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>4,55</b>	<b>9,26</b>	<b>15,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>30,55</b>	<b>47,05</b>	<b>45,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>35,10</b>	<b>56,31</b>	<b>60,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>101.101</b>	<b>224.396</b>	<b>147.054</b>	<b>371.450</b>
standard secondari totali mq	<b>679.157,00</b>	<b>1.139.997</b>	<b>- 25.647</b>	<b>1.114.350</b>
standard totali mq	<b>780.258</b>	<b>1.364.393</b>	<b>121.407</b>	<b>1.485.800</b>



## Art. 24 ATO n. 4 Marocchesa, Marignana

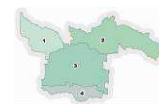


### 1. DESCRIZIONE

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

### OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela dell'ambito Cave senili di Marocco e del suo contesto figurativo, rinforzando la connessione con il corridoio ecologico del Fiume Dese, riqualificando la viabilità adiacente come strada panoramica.
- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Dese, come cornice di rilievo paesaggistico.
- Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna.
- Rafforzamento della polarità direzionale delle Generali, risolvendo le criticità concernenti il sistema viario.
- Rafforzamento del nucleo urbano di Marocco, riqualificazione e riconversione dell'area del Pancrazio.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come viali giardino delimitati da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.



## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>1.561</b>	<b>333</b>	-	<b>1.894</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>50.000</b>	-	<b>50.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>1,50</b>	<b>18,42</b>	<b>25,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>71,68</b>	<b>136,08</b>	<b>140,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>73,18</b>	<b>154,50</b>	<b>165,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>2.343</b>	<b>34.886</b>	<b>12.473</b>	<b>47.358</b>
standard secondari totali mq	<b>111.888</b>	<b>257.782</b>	<b>7.424</b>	<b>265.207</b>
standard totali mq	<b>114.231</b>	<b>292.668</b>	<b>19.897</b>	<b>312.565</b>