



Regione Veneto

Città Metropolitana di Venezia

Comune di San Donà di Piave

(Città decorata con Croce al Merito di Guerra e medaglia d'Argento al Valore Militare)

P.I.

Piano degli Interventi

RELAZIONE PROGRAMMATICA



Sindaco

Dott. Cereser Andrea

Progettisti

Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Ufficio Tecnico Urbanistica

Dirigente:

Ing. Gallimberti Andrea

Responsabile:

Arch. Colafrancesco Maria Teresa

Ufficio Urbanistica:

Dott. Urb. Del Giudice Vincenzo

Arch. Michielin Laura

Adozione

DCC n. 53 del 12/11/2020

Approvazione

DCC n. 78 del 05/10/2022

Elaborato firmato digitalmente

ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Donà di Piave (VE) |

Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com|

Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Novembre 2022

SOMMARIO

Introduzione.....	4
Il documento Programmatico	4
Le politiche regionali.....	9
I principali temi della Variante n. 24 al PI.....	10
Elaborati di Variante	13
La disciplina delle Norme Tecniche Operative	15
Le modalità di attuazione del PI	15
Le fragilità	16
Tutela del paesaggio e dell'ambiente	16
Gradi di protezione	20
Ambiti di tutela dell'ambiente	20
Golene	22
Vincoli Fasce di rispetto	22
Zone Territoriali Omogenee	23
Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2	23
Zone "A1" - Centro Storico	25
Zone "A2" - Ville e giardini di valore storico ambientale	25
Zone "A3" Centri aziendali.....	25
La suddivisione delle zone B in B1 e B2	26
Zone "C1"	26
Zone "C2"	27
La suddivisione delle zone D in D1.1, D1.2, D1.3 e D2	28
Insediamenti produttivi in zona impropria.....	29
Manufatti incongrui ed elementi di degrado	29
Zone a verde agricolo periurbano	29
Disciplina delle zone agricole	30
Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.....	32
Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa	33
Servizi ed impianti di interesse comune	34
Zone F	34
Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	34
Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici	36
Il sistema relazionale	37
Viabilità pubblica.....	37
Impianti per la distribuzione dei carburanti	37
Disposizioni finali.....	37
Norme transitorie e finali	37
Le modifiche cartografiche generali.....	38
Aggiornamento e semplificazione della disciplina di zona	38
Riclassificazione delle ZTO in relazione allo stato di completamento.....	39
Ridefinizione delle previsioni insediative.....	40
Stralcio delle previsioni insediative	41

Modifiche alla Viabilità	42
Modifiche a lotti con Superficie Complessiva predefinita.....	43
Modifiche puntuali e ad ambiti a disciplina specifica	44

Introduzione

Il PAT del comune di San Donà di Piave, entrato in vigore il 2 giugno 2013. Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente è diventato il Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT ha definito la strategia per rafforzare il ruolo di San Donà come centro della Città di Piave, nuova polarità della Venezia Orientale, porta principale verso l'area metropolitana veneta, organizzata intorno alle polarità di Venezia-Mestre, Padova, Treviso e verso l'Europa, punto di condensazione di servizi pubblici e privati di rango territoriale, accogliente città residenziale, luogo di produzione agricola, industriale e artigianale, con forte connotazione per l'economia dei servizi.

Il PAT ha definito altresì gli obiettivi strategici da perseguire e le condizioni di sostenibilità da assicurare per ciascuno dei sette ambiti territoriali omogenei in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

In seguito sono state redatte specifiche varianti puntuali al Piano degli Interventi, per corrispondere a specifiche esigenze tecniche o normative (variazioni al piano delle alienazioni, vincoli su aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza, varianti "verdi" di retrocessione della edificabilità, disciplina della zona agricola, reiterazione delle previsioni di piano a seguito della decorrenza dei termini di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ecc.), di cui si riporta l'elenco nell'allegato A.

Nell'ambito di tali varianti il Piano degli Interventi ha recepito sia le direttive e prescrizioni del PAT relativamente alle zone agricole, in conformità agli Artt. 41-44 della LR 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle invarianti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali, nonché sono state allineate le Norme Tecniche Operative con la disciplina della perequazione urbanistica, del credito edilizio, dei vincoli e delle fasce di rispetto.

Inoltre, il PAT è stato adeguato a quanto previsto dalla LR 14/2017 con specifica variante, approvata con DCC n.6 del 28/02/2019, che ha introdotto i nuovi limiti al consumo di suolo.

Il documento Programmatico

Successivamente il Sindaco, nella seduta del 12/11/2019 ha comunicato al Consiglio Comunale gli indirizzi del PI, in recepimento degli obiettivi strategici del PAT. Il Consiglio Comunale, con delibera n 63, ne ha preso atto.

Nel *Documento programmatico* del Sindaco è stata messa in evidenza la dimensione relazionale dello sviluppo urbano ed umano della città organizzata in:

- “*reti fisiche, viabilità*: è ormai prossima la costruzione delle nuove stazioni degli autobus e dei treni che porterà anche ad una revisione del sistema viabilistico e ad un nuovo servizio di trasporto pubblico locale urbano.
- *reti digitali*: fibra ottica (Banda Ultra-Larga), sviluppo di sistemi informativi per cittadini ed imprese con informazioni in tempi reali, potenziamento del Wi-Fi cittadino.
- *reti sociali*, solidali, culturali (es. GiffoniMovieDays), reti produttive (distretti del commercio).”

Mettendo in evidenza “una città che si sviluppa utilizzando un approccio interdisciplinare e partecipato (WeGovNow), coinvolgendo le associazioni di categoria e culturali, i professionisti, i cittadini nel progetto generale di riqualificazione della città, sostenendo il modello ULG (Urban local group)”.

Obiettivi del programma di mandato

Sono stati richiamati gli obiettivi principali del programma di mandato:

- Far crescere la città, creando opportunità di lavoro, ripensando ad una nuova viabilità in grado migliorare le connessioni con i centri urbani limitrofi e col sistema infrastrutturale territoriale (attraversamento del Piave e raccordo con la bretella di collegamento con l’Autostrada e la Variante alla SS14), valorizzando lo sport;
- Far emergere la bellezza della città, rivitalizzando il centro e le periferie, facilitando la residenza e valorizzando i luoghi chiave;
- Rilanciare le politiche per l’ambiente, promuovendo la mobilità sostenibile ed il risparmio energetico e tutelando il patrimonio ambientale;
- Offrire cultura, individuando e valorizzando luoghi ed eventi;
- Tessere la città di tutti, creando reti e tutelando la popolazione nelle sue varie componenti, i giovani, gli anziani, ecc.

Gli indirizzi strategici del Documento Programmatico

Sono stati evidenziati i seguenti *indirizzi strategici* per la redazione del nuovo Piano degli Interventi:

1. Creazione del nuovo Corso Urbano, dal Ponte della Vittoria alla nuova porta, come grande dorsale di rigenerazione urbana dove concentrare le attività direzionali, logistiche, per il tempo libero, i servizi alle

imprese ed alla mobilità, completando il sistema della pedonalizzazione e rafforzando quello dei parcheggi pubblici.

2. Formazione di un nuovo magnete presso il Polo Intermodale, integrato con servizi commerciali, ricettivi, direzionali e del benessere nel punto di maggior accessibilità per i trasporti pubblici (nuova stazione ferroviaria e degli autobus) e privati (bretella di collegamento con l'autostrada A4 e la SS 14).
3. Riqualificazione del Centro Urbano come magnete dei servizi pubblici, delle attività culturali, con un sistema capillare ed integrato di negozi, rinforzato dalla presenza di nodi commerciali ed ampi parcheggi, sostenuto da spazi pubblici qualificati e un'estesa rete di mobilità ciclopedonale, riqualificando le corti interne agli isolati a servizio di nuovi spazi residenziali.
4. Rinnovo delle dorsali urbane (quali vie XIII Martiri e Vizzotto, via Carozzani, via Garibaldi e Noventa, viale Primavera, via Pralungo, via Brusade) favorendo la riconversione delle strutture per dare impulso alla nuova residenza in città.
5. Completamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo il co-housing, il Quartiere di Comunità e le Case per Gio.Co.
6. Riconversione e rigenerazione funzionale delle aree produttive valutando l'opportunità di consentire il riuso temporaneo, la localizzazione di attività terziarie, residenziali, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dal centro abitato del Capoluogo e con l'accessibilità dalle reti viarie principali.
7. Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave come Dorsale lenta (Corso Verde) giardino urbano, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica, integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale.
8. Rafforzamento del sistema insediativo policentrico delle frazioni, secondo un modello a bassa densità ed alta qualità rurale e/o naturalistica.
9. Recupero e riqualificazione degli edifici inutilizzati esistenti (ex negozi sfitti, capannoni vuoti, edifici storico-testimoniali, anche riconsiderando i gradi di protezione assegnati in relazione allo loro attuale consistenza).
10. Sostegno alla rinaturalizzazione del territorio mediante la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, anche mediante l'utilizzo dei crediti edilizi.

11. Adozione di azioni di nuove forme di resilienza per la gestione sostenibile delle acque sia in ambito urbano sia in ambito agricolo, migliorando la capacità del territorio di accumulare e smaltire le acque piovane, in grado di fronteggiare gli eventi estremi indotti dai cambiamenti climatici. Razionalizzazione del sistema urbano di smaltimento delle acque che privilegi la separazione delle acque reflue per ridurre i volumi da depurare.
12. Promuovere modalità di pianificazione e progettazione che valorizzino le opportunità offerte dai servizi eco-sistemici presenti o potenziali del territorio (drenaggio naturale, fitodepurazione diffusa, barriere e corridoi verdi contro smog, rumore, isole di calore).
13. Premiare le buone pratiche realizzate in ambito energetico.
14. Implementare azioni volte alla rapida e agevole applicazione degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici nuovi o in edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.
15. Individuare i manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico ai sensi dell'Art. 4 della LR 14/2019.

Semplificazione ed aggiornamento delle Norme Tecniche Operative

Relativamente al quadro normativo sono state indicate le seguenti principali azioni di semplificazione e adeguamento al nuovo quadro normativo sovraordinato:

1. Distinguere gli interventi che di tipo ordinario (le opere di manutenzione, le ristrutturazioni edilizie, le demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici, gli ampliamenti, le piccole costruzioni edilizie) che devono essere attuati attraverso poche e chiare regole sinergiche con quelle definite dalla Regione con la LR 14/2019 "Veneto 2050", dagli interventi importanti di trasformazione, che contengono un alto grado di complessità e che non possono essere semplificati, e che dovranno essere affrontati con strumenti specifici, quali gli accordi di pianificazione, come disciplinati dall'art. 6 della LR 11/2004.
2. Riconsiderare le dotazioni di standard urbanistici necessarie alle differenti funzioni insediative in relazione al contesto urbano in cui si collocano, diversificando le dotazioni minime tra il centro urbano, i quartieri residenziali e le aree produttive o commerciali, favorendo la mixité per creare legami nuovi e trasversali nella dinamica di crescita spazio-temporale della città, favorendo nuovi modi di usare lo spazio alla scala urbana o architettonica, integrando le relazioni tra vita pubblica, sociale e lavorativa e quella privata.

3. Coordinare la vigente normativa delle N.T.O. del Piano degli interventi sui crediti edilizi con quella fornita dalla Regione con la L.R. 14/19 “Veneto 2050”, che ha introdotto i “crediti da rinaturalizzazione”.
4. Adeguare le Norme Tecniche Operative del PI al nuovo Regolamento Edilizio in conformità allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (“RET”), previsto ai sensi dell’art. 4, comma 1 sexies del DPR 380/2001, e alle nuove definizioni aventi incidenza urbanistica.
5. Produrre una cartografia unificata di tutta la disciplina urbanistica efficace nel comune, redatta in conformità alle disposizioni più recenti sul Quadro Conoscitivo fornito dalla Regione, mediante la trasposizione di tutte le previsioni del PI nella banca dati contenuta nel quadro conoscitivo del PAT, allineata a tutte le varianti nel frattempo divenute efficaci ed a tutti i Piani Urbanistici Attuativi vigenti.

Modalità di redazione della Variante al Piano degli Interventi

Trattandosi di un insieme articolato di temi, riguardanti sia la definizione del quadro di riferimento normativo e cartografico generale, sia la specifica definizione degli elementi puntuali, è stata prevista l’adozione delle corrispondenti Varianti anche con provvedimenti separati del Consiglio Comunale.

La concertazione e la partecipazione

Sono state attivate forme di concertazione e di partecipazione, pur in presenza delle restrizioni causa COVID. Le tematiche della Variante sono state preannunciate nell’incontro pubblico, tenutosi presso il Centro Culturale di San Donà il 06/12/19, relativo alla presentazione del Documento programmatico. Successivamente, con provvedimento n. 5 del 28/01/19 la Giunta Comunale, ha individuato i criteri in base ai quali è stata data ai cittadini la possibilità di partecipare al procedimento con la presentazione di istanze ed apporti collaborativi; a seguito della pubblicazione del bando, sono pervenute n.136 istanze di cui n.98 sono risultate coerenti con le previsioni di piano. In particolare: n. 30 hanno riguardato la “individuazione di lotti edificabili o varianti ad essi”; n. 21 “modifiche al grado di protezione di edifici storico/testimoniali”; n. 4 “riclassificazioni di aree edificabili in aree “verdi”; n. 1 “individuazione di manufatto incongruo”; n. 9 “riutilizzo di edifici non più funzionali al fondo”; n. 4 “ampliamenti e/o cambi d’uso di immobili produttivi”, n. 29 “disciplina puntuale di porzioni di territorio”.

Un’ulteriore presentazione dei contenuti della Variante ai cittadini, agli Enti interessati, ai tecnici, è stata fatta in diretta Facebook il 03/07/19 a causa delle

restrizioni imposte dall'emergenza sanitaria – COVID, consentendo la presentazione di osservazioni ed apporti collaborativi.

Le politiche regionali

Poiché la redazione del Piano degli Interventi avviene entro un quadro normativo regionale che ha implementato alcune delle azioni previste con la LR 11/2004, occorre farne rapido cenno.

Con il provvedimento “Veneto 2050” (LR 14/2019), la Regione Veneto si è proposta di superare e stabilizzare il Piano Casa del 2009, conciliando le premialità volumetriche con gli obiettivi di riqualificazione urbana, e con quello importante di riduzione del consumo di suolo, contenuto nella LR 14/2017.

Gli obiettivi del nuovo quadro normativo sono il riordino urbano e il miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso il rinnovamento del patrimonio immobiliare. Sono previsti interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Per raggiungere questi obiettivi sono previste politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Accanto agli obiettivi strategici, è stato necessario pertanto introdurre nel Piano degli Interventi, anche i contenuti tecnici definiti dal quadro normativo nazionale o regionale, per renderlo completamente operativo. Infatti, sia la LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, sia la LR 14/2019 “Veneto 2050” definiscono le linee di azione per la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio, che dovrà avvenire entro i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata, utilizzando modalità di intervento sugli edifici esistenti codificate alla scala regionale.

D'altra parte, si deve prendere atto che il corpus delle norme tecniche vigenti, così come si è stratificato nel corso degli ultimi trent'anni, costituisce un complesso regolamentare che non si adatta più alla città contemporanea.

Anche il nuovo quadro normativo regionale distingue le parti della città da riqualificare e rigenerare mediante azioni concertate che comportano

l'attuazione di Programmi Complessi, dalle parti di città in cui la rigenerazione edilizia è attuata con interventi diretti e capillari.

La pianificazione delle aree di urbanizzazione consolidata sia del Capoluogo, sia delle Frazioni, è stata ridefinita sulla base di queste due modalità, semplificando la normativa, individuando gli strumenti per sostenere sia la riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici sia la riqualificazione urbanistica di parti importanti del tessuto edilizio.

I PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE N. 24 AL PI

Prima di passare in rassegna analiticamente tutti i temi affrontati dalla **Variante n. 24** al Piano degli Interventi, occorre fissare i punti principali di novità introdotti:

- a) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni ora contenute nel RET: definizioni urbanistiche, tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso.
- b) Allineamento delle Norme Tecniche Operative (NTO) con la disciplina del credito edilizio di cui alla LR 14/2019 e Piani e programmi sovraordinati (Nuovo PTRCC2020, Piano di gestione del rischio di alluvioni). Nella nuova disciplina del Credito Edilizio assume particolare rilievo il tema del *valore convenzionale del credito edilizio*, poiché diventa il riferimento per la determinazione sia del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4-ter del DPR 380/01 sia della perequazione urbanistica.
- c) Nuova disciplina urbanistica per le aree di urbanizzazione consolidata, classificando i tessuti edilizi in relazione al loro stato di attuazione e ai parametri definiti dal DM 1444/68, all'interno dei quali distingue:
 - i lotti ancora da realizzare,
 - gli ambiti in cui sono ancora vigenti strumenti urbanistici,
 - quelli dove sono state realizzate le opere di urbanizzazione con interventi edilizi da completare;

In particolare, nelle Zone Territoriali Omogenee B, C1, C2 è stato introdotto l'indice fondiario perequato e si stabilisce un termine di validità delle previsioni relative ai "lotti con Superficie Complessiva predefinita" di ulteriori cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi, decorsi i quali si applica la disciplina di zona. I termini temporali di validità si rendono

necessari poiché si tratta di lotti localizzati da varianti urbanistiche precedenti in cui non sono state applicate né le misure di perequazione urbanistica, né quelle relative al contributo straordinario, e tale condizione non può essere illimitata nel tempo.

Inoltre, sono state introdotte limitate modifiche al sistema insediativo, prevalentemente costituite da:

1. *Aggiornamento e semplificazione della disciplina di zona*, comprensivo della presa d'atto di tutti i Piani Urbanistici Attuativi completati; non conferma dell'individuazione delle zone di degrado e degli ambiti strategici di riqualificazione urbana previgenti, a seguito della modifiche introdotte la LR 14/2019 – Veneto 2050, che ha ridefinito le modalità di riqualificazione del tessuto edilizio e Classificazione come Zone a Verde Agricolo Periurbano di aree in cui l'edificabilità è già stata retrocessa con idonea variante verde.
2. *Riclassificazione delle Zone Territoriali Omogenee* in relazione allo stato di completamento in conformità alle disposizioni del DM 1444/68.
3. *Ridefinizione delle previsioni insediative*, comprensive della modifica e ricomposizione dei Progetti norma non attuati del Capoluogo (ambiti di Mussetta, Via Code, Via Gondulmera) e delle Frazioni (Fossà, Isiata, Palazzetto, Passarella, Chiesanuova, Santa Maria di Piave).
4. Stralcio di previsioni insediative su richiesta degli avente titolo (Santa Maria di Piave, Chiesanuova, Capoluogo – Mussetta) o a seguito della revisione delle infrastrutture previste.
5. Modifiche alla viabilità in recepimento dei tracciati della Variante alla SS14 in destra Piave (Variante di Via Armellina) e della Via del Mare, tra Caposile e Jesolo, nonché della viabilità afferente il nuovo nodo intermodale di Porta Nuova, lungo Via Pralungo
6. Aggiornamento delle previsioni relative ai lotti con superficie Complessiva predefinita: nuovi lotti come nuove previsioni insediative oppure lotti di conferma di precedenti più ampie previsioni di trasformazione; stralcio di alcune puntuali previsioni su specifica richiesta.
7. Modifiche di particolari ambiti a disciplina specifica. Modifiche ad alcuni gradi di protezione di edifici storico testimoniali, tenendo conto del loro stato di conservazione; revisione delle previsioni di alcune attività produttive in zona impropria; Individuazione di un manufatto incongruo e della relativa pertinenza, ai sensi della LR 14/2019, art. 4.

La presente variante comporta una riduzione del carico insediativo del PI, già certificato dal PAT di **364.776 mc**, derivante dalla differenza tra la volumetria residua certificata dal PAT (**1.558.561 mc**) e quella confermata dalla variante n. 24 al PI (**(1.193.785 mc)**).

Tabella 1 Carico insediativo del Piano degli Interventi

Tipogia	Classe	MC Assegnati	MC Stralciati	TOTALE	Abitanti teorici
Conferma	P.N. confermati / rimodulati	340.389	-	340.389	2.269
Conferma	P.U.A. Vigenti (residuo)	182.249	-	182.249	1.215
Conferma	S.U.A. rimodulati	16.500	-	16.500	110
Conferma	U.M.I.	93.202	-	93.202	621
Conferma	Lotti pre-vigenti	365.631	-	365.631	2.438
Conferma	Lotti introdotti con variante 1	35.232	-	35.232	235
Conferma Totale		1.033.203	-	1.033.203	6.888
Nuovi lotti	Lotti introdotti con variante 24	4.476	-	4.476	30
Nuovi lotti Totale		4.476	-	4.476	30
Recupero	Lotti non confermati - pre-vigenti	-	- 2.063	- 2.063	- 14
Recupero	Lotti non confermati - variante 1	-	- 23.513	- 23.513	- 157
Recupero Totale		-	- 25.576	- 25.576	- 171
Riconversione	Lotti nuovi (ex PN) - variante 24	43.596	-	43.596	291
Riconversione Totale		43.596	-	43.596	291
Saturazione	B1	-	-	-	-
Saturazione	B2	20.842	-	20.842	139
Saturazione	C1	89.917	-	89.917	599
Saturazione	C2	27.326	-	27.326	182
Saturazione Totale		138.085	-	138.085	921
Totale complessivo		1.219.360	- 25.576	1.193.785	7.959
Dimensionamento PAT				1.558.561	10.390
Differenza				- 364.776	- 2.432

Il carico insediativo del Piano degli Interventi corrisponde a circa **49.867** abitanti teorici complessivi (41.908 residenti e 7.959 abitanti teorici aggiuntivi. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno in corrispondenza di una popolazione stabilizzata

La dotazione degli standard urbanistici ammonta **62,59** mq abitante (circa due volte il minimo di 30 mq/abitante fissato dall'art. 31 della LR 11/2004).

Stato	abitanti	Sa	Sb	Sc	Parcheggio	totali
Esistenti	41.908	110.877,50	475.613,66	1.451.642,67	254.376,19	2.292.510,02
mq/abitante		2,65	11,35	34,64	6,07	54,70
progetto	7.959	5.772,61	124.100,61	662.961,64	35.654,00	828.488,86
mq/abitante		0,73	15,59	83,30	4,48	104,09
Totali	49.867	116.650,11	599.714,27	2.114.604,31	290.030,20	3.120.998,88
mq/abitante		2,34	12,03	42,40	5,82	62,59

Complessivamente con la Variante n. 24 al PI si restituiscono a zona agricola circa **12,37** ettari di superficie con precedenti previsioni insediative (parti di ZTO, viabilità o PUA stralciati).

Le trasformazioni urbanistiche previste dalla Variante n. 24 al PI comportano un consumo di suolo pari a **56,6**, ettari pertanto, poiché il limite di suolo trasformabile assegnato al comune di San Donà di Piave è di **71,56** ettari, restano a disposizione per successive Varianti al PI **14,96** ettari.

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative. Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche generali in tutto il territorio comunale, ed infine l'illustrazione delle modifiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane anche in recepimento di alcuni accordi di pianificazione.

ELABORATI DI VARIANTE

La Variante n. 24 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

1. Il Piano degli Interventi del comune di San Donà di Piave è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
 - b) Relazione Programmatica ed allegati:
 - RP.01a - Elenco degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;
 - RP.01b - Individuazione degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;
 - RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 24 al PI;
 - RP.03 - Superfici trasformabili esterne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.
 - RP.04 - Atlante della ricognizione delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnico intensivi.
 - c) Verifica del dimensionamento;
 - d) Norme Tecniche Operative;
 - e) Allegati alle N.T.O.:
 - N.T.O - Allegato 1: Repertorio degli accordi di pianificazione;
 - N.T.O - Allegato 2: Repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, delle Schede urbanistiche e dei Progetti norma;
 - N.T.O - Allegato 3: Disciplina degli edifici storico testimoniali e delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo;
 - N.T.O - Allegato 4: Dizionario delle componenti architettoniche

- N.T.O - Allegato 5: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
- f) Elaborati grafici di progetto:
- P.I. intero territorio Comunale: n° 12 tavole in scala 1:5000:
- tav. 13.1.1/a Zonizzazione - San Donà nord;
 - tav. 13.1.2/a Zonizzazione - San Donà sud, Chiesanuova;
 - tav. 13.1.3/a Zonizzazione - Fossà, Cittanova;
 - tav. 13.1.4/a Zonizzazione - Isiata, Passarella, Palazzetto;
 - tav. 13.1.5/a Zonizzazione - Zona industriale nord, Grassaga;
 - tav. 13.1.6/a Zonizzazione - Santa Maria di Piave;
 - tav. 13.1.1/b Fragilità - San Donà nord;
 - tav. 13.1.2/b Fragilità - San Donà sud, Chiesanuova;
 - tav. 13.1.3/b Fragilità - Fossà, Cittanova;
 - tav. 13.1.4/b Fragilità - Isiata, Passarella, Palazzetto;
 - tav. 13.1.5/b Fragilità - Zona industriale nord, Grassaga;
 - tav. 13.1.6/b Fragilità - Santa Maria di Piave;
- P.I. zone significative: n° 7 Tavole in scala 1:2000:
- tav. 13.3.1 Zonizzazione - San Donà ovest;
 - tav. 13.3.2 Zonizzazione - San Donà centro;
 - tav. 13.3.3 Zonizzazione – Calvecchia, via del Molino;
 - tav. 13.3.4 Zonizzazione – San Donà est, Fiorentina;
 - tav. 13.3.5 Zonizzazione – San Donà sud;
 - tav. 13.3.6 Zonizzazione – Frazioni - Sinistra Piave;
 - tav. 13.3.7 Zonizzazione – Frazioni - Destra Piave.
- g) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
- h) Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS;
- i) Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale.

La disciplina delle Norme Tecniche Operative

Descriviamo di seguito le principali caratteristiche delle Norme Tecniche Operative, allineate al nuovo Regolamento Edilizio.

Le modalità di attuazione del PI

Il titolo II° contiene le modalità e gli strumenti di attuazione, definiti ai sensi del DPR 380/01 (interventi diretti) e della LR 11/2004 (Piani Urbanistici Attuativi). Relativamente ai PUA (art. 5) si confermano i limiti di flessibilità già definiti dalle N di A del PAT e riprese anche nella recente LR 29/2019 (art. 8): 10% della superficie territoriale e 15% dei parametri planivolumetrici. Rispetto alle previsioni originarie del PUA la norma prevede che se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani medesimi, sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA, CIL, CILA, ecc.) secondo l'edificabilità e le disposizioni planivolumetriche previste dal PUA originario (*anche se decaduto*) qualora nella cartografia del PI sia riportato il perimetro del PUA a conferma delle originarie previsioni, ovvero secondo i parametri urbanistici definiti da idonea variante al PI. In caso contrario, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

La disciplina dei comparti urbanistici (art. 6) riprende i contenuti di cui all'art. 21 della LR 11/2004, così come quella degli interventi diretti (art. 7) rinvia alle disposizioni del D.P.R. 380/01. Anche la disciplina dei Progetti norma (art. 8) resta sostanzialmente invariata rispetto alle norme vigenti (modalità di attuazione, conferimento delle aree a standard, possibilità di localizzare una quota parte di credito edilizio).

La norma della perequazione edilizia (art. 9) riprende in toto le disposizioni delle N di A del PAT, integrandole con quelle relative al contributo straordinario individuando nel valore convenzionale del credito edilizio il parametro di riferimento fondamentale per tutte le valutazioni di congruità dell'interesse pubblico.

Contemporaneamente, la previgente disciplina del credito edilizio (art. 10) è stata adeguata alle disposizioni contenute nella LR 14/2019 che, oltre ai crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale ed urbana o per compensazione urbanistica, prevede i crediti edilizi per rinaturalizzazione, previa demolizione dei manufatti incongrui. La regolamentazione delle modalità di definizione del credito edilizio è affidata ad uno specifico

regolamento mentre gli stessi dovranno essere annotati nel “registro dei crediti edilizi.” Il valore convenzionale del credito edilizio varia in relazione alle zone OMI di riferimento; la mappa delle zone OMI è allegata al regolamento dei crediti edilizi. Quello base è stato attribuito in relazione alla zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale. L'utilizzo dei crediti edilizi da “rinaturalizzazione” è ammesso secondo le modalità previste dalla LR 14/2019 (Veneto 2050) mentre i restanti crediti edilizi potranno essere utilizzati all'interno delle ZTO mediante l'utilizzo dell'indice fondiario.

Le fragilità

La disciplina delle fragilità comprende le penalità ai fini edificatori (art. 11), le aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI e al Piano di gestione del rischio di alluvioni (art. 12), le aree esondabili o a ristagno idrico (art. 13). Per rendere immediatamente evidenti le condizioni di fragilità è stata redatta una specifica cartografia in scala 1:5000. In conformità all'obiettivo di accrescere le forme di resilienza per la gestione sostenibile delle acque sia in ambito urbano sia in ambito agricolo sono state individuate le aree allagabili nello scenario di media probabilità (100 anni) con altezza idraulica superiore a un metro in cui gli interventi e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, oltre ad essere coerenti con i Piani per l'Assetto Idrogeologico, devono altresì rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 2, comma 2 della Delibera n. 8 del 20 dicembre 2019 dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, in conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della medesima Delibera 8/2019.

In una specifica “norma di tutela idraulica” (art. 14 delle NTO) sono state disciplinate le modalità di progettazione degli interventi di compensazione idraulica in relazione alla dimensione delle superfici impermeabilizzate (fino a 500 mq, tra 500 e 1000 mq, oltre 1000 mq).

Restano invariate le disposizioni relative alle Aree con subsidenza di rilevanza molto alta (art.15) e quelle per le aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente (art.16).

Tutela del paesaggio e dell'ambiente

Per tutti i temi relativi a questa Sezione si confermano le norme vigenti già adeguate alle disposizioni del PAT, che si riportano di seguito, segnalando puntualmente eventuali integrazioni introdotte:

- a) Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004:
 - «Locali ex Pretura», Corso Silvio Trentin - Decreto 7 settembre 2009.

- Villa Sara, Via Sabbioni (fabbricati + adiacenza), Decreto 18 novembre 2009.
 - Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi, 2 (fabbricati + adiacenza) – Decreto 26 agosto 2009.
- b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:
- Corsi d'acqua. Individuati 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 idronimi;
 - Territori coperti da foreste e da boschi: Aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Piave.
- c) ambiti di tutela del paesaggio in conformità al PAT:
- Contesti figurativi: All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni.
 - Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista. È stato precisato che per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona.
 - Filari e viali alberati. 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.
 - Grandi alberi. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità.
 - Pertinenze scoperte da tutelare. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione. È stato precisato che per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla

disciplina di zona. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.

- Ambiti di integrità ambientale in ambito urbano: sono ambiti caratterizzati dalla presenza di giardini e ville, che nel loro insieme costituiscono brani di tessuto urbano di particolare valore paesaggistico ed ambientale, classificati come *Invariante storico testimoniale dal PAT*, che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello paesaggistico ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. I lotti esistenti alla 29.11.2005 (data di approvazione della Variante Generale al PRG con delibera di G.R.V. n. 3628), edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, e del patrimonio arboreo e arbustivo. È stato precisato che per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona di cui al successivo Capo II°. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- Edifici di valore storico testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto.
- Manufatti idraulici di interesse storico: gli interventi dovranno essere conformi alla disciplina di tutela del primo grado di protezione.
- Siti con ritrovamenti archeologici:

Codice Carta Arch. del Veneto	Località	Descrizione
83	Mussetta	Materiale sporadico
84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico

85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
86	Fossà	Tombe
87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico
88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
90.1	Fiumicino	Insediamento e tombe
91	Fiumicino – Ca' Faveri	Materiale sporadico
92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
105	Chiesanuova	Resti di pavimento

Ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza. Si richiama 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.

- Permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale»: gli interventi devono essere finalizzati a:
 - mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
 - tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;
 - garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali.
- Agrocenturiato: aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale.
- Ambito archeologico di Heraclia: Nell'ambito archeologico di Heraclia gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- Strada Romana. Gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

GRADI DI PROTEZIONE

Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale sono stati disciplinati secondo due modelli di intervento, in cui sono raggruppati i cinque gradi di protezione:

- a) *un modello restaurativo*, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);
- b) *un modello innovativo*, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 3, 4 e 5).

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono tutti gli interventi relativi ai gradi di protezione superiori. Gli interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione, laddove ammessi dal grado di protezione, devono rispettare la disciplina di zona in relazione alle distanze minima dalle strade, dagli edifici e dai confini.

In particolare è stato introdotto il grado di protezione n. 5, che riguarda edifici sostanzialmente modificati ovvero il cui avanzato stato di degrado sia tale da configurarli come manufatti incongrui. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. Nel caso di demolizione senza ricostruzione è ammesso il recupero del volume corrispondente come credito edilizio, in conformità ai parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio ovvero in conformità all'art. 4 della LR 14/2014 previa idonea procedura di individuazione come manufatti incongrui.

È stata attribuita al Consiglio Comunale la facoltà di aumentare o diminuire di un grado la disciplina di protezione attribuita a ciascun edificio, con idonea deliberazione, previa richiesta presentata dall'avente titolo corredata da specifica relazione tecnica che certifichi oltre alle caratteristiche storiche, tipologiche e documentali, lo stato di conservazione e l'idoneità statica dell'edificio medesimo.

AMBITI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

Sono stati individuati i seguenti vincoli ambientali:

- a) Siti di Interesse Comunitario: «Laguna superiore di Venezia».
- b) Zone di Protezione Speciale: «Laguna di Venezia».

Inoltre sono stati confermati i seguenti ambiti di tutela dell'ambiente:

- a) Ambiti preferenziali di forestazione: con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di San Donà di Piave, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. La creazione di aree boscate e di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica e la realizzazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, determinano il riconoscimento al soggetto attuatore di una quantità di credito edilizio per compensazione urbanistica (CE) corrispondente alla somma del costo dell'intervento di forestazione/riqualificazione ambientale e del valore dell'area ceduta al comune o vincolata a uso pubblico, secondo le modalità definite nel Regolamento per la gestione del Credito Edilizio.
- b) Fasce tampone: sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse. È ammessa la ricomposizione morfologica delle fasce tampone assicurando la continuità delle funzioni ecosistemiche.
- c) Paleovalvei: all'interno di tali ambiti in zona agricola, ad eccezione dell'ambito di paesaggio del Taglio del Re in Destra Piave, non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- d) Geosito: meandro abbandonato a seguito dello spostamento del corso principale del Piave, conserva le tracce della successiva trasformazione in lago di meandro e area umida. Oggi completamente interrato è racchiuso negli argini del fiume che qui si allargano a includere la traccia relitta. Gli edifici esistenti localizzati nel lobo del meandro sono considerati come manufatti incongrui la cui demolizione comporta l'attribuzione del corrispondente credito edilizio al soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento per la gestione del Credito Edilizio.
- e) Biotopi. È prescritta la conservazione dei seguenti biotopi:
- n° 1 Stazione floristica di Salvinia Natans;
 - n° 2 Stazione floristica di Nymphoides Peltata;
 - n° 3 Palude fluviale di San Donà;
 - n° 4 Stazione floristica di Anemone Trifogliata;
 - n° 5 Prateria palustre di Fossà.
- f) Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di

urbanizzazione in conformità al PAT è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di

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

GOLENE

Le golene sono considerate *Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale* in cui si applicano altresì le disposizioni relative agli «ambiti preferenziali di forestazione» relativamente alla cessione delle aree al demanio pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione con formazione del credito edilizio in conformità alle disposizioni del Regolamento per la gestione del Credito Edilizio. Non sono ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, né quelli di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

VINCOLI FASCE DI RISPETTO

Sono state individuate le seguenti fasce di rispetto:

- a) Fasce di rispetto stradali. Sono individuate all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147. All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto stradale individuate negli elaborati di progetto definiscono la distanza minima dalla strada da rispettare negli interventi nuova costruzione.
- b) Fasce di rispetto ferroviarie: per una profondità di ml. 30 dai binari, ai sensi del DPR 753/1980.
- c) Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.
- d) Fasce di rispetto dalla discarica: per una profondità massima di ml. 200 dalla discarica comunale.

- e) Fasce di rispetto dai depuratori: per una profondità di ml 200 dagli impianti di depurazione, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977.
- f) Fasce di rispetto dagli elettrodotti. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono individuate in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.
- g) Fasce di rispetto dai metanodotti: per una profondità di m. 11 (4") a partire dall'asse della condotta.
- h) Fasce di servitù militare, individuate in conformità alle disposizioni di legge vigenti
- i) Fasce di servitù idraulica. Ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici

Inoltre, è stato indicato un raggio di 500 ml dal baricentro geometrico della stazione della rete ferroviaria regionale, entro in cui si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 40 delle NTA del PRTC 2020 per l'individuazione delle aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale, nei limiti di cui al comma 4 del medesimo articolo.

Zone Territoriali Omogenee

NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE A1, A2, A3, B1, B2, C1 E C2

Sono state confermate le destinazioni d'uso esistenti per le ZTO residenziali, allineate alle definizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio: *residenziale, strutture ricettive alberghiere, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq, attività direzionali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi), attività artigianale artistica e di servizio, attività artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, nel limite di 1000 mc e/o 250 mq, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della*

LR n. 30 del 30 dicembre 2016 e s.m.i., servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere.

Poiché con l'utilizzo delle definizioni uniformi è cambiato il modo di computare lo *jus ædificandi*, considerando come Superficie Complessiva anche specifiche superfici prima non computate ai fini degli indici di edificabilità fondiaria (non considerate ai fini della Superficie netta di pavimento), al fine di garantire l'invarianza del dimensionamento, è stato previsto che, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti a superficie complessiva predefinita, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:

- a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:
 - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;
 - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta;oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
- b) Portici, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.

Inoltre, nelle ZTO B1, B2, C1 e C2, la localizzazione di Credito edilizio prevista dalle norme di zona può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Per incentivare le buone pratiche realizzate in ambito energetico e favorire le forme di resilienza nella gestione sostenibile delle acque sia in ambito urbano, in grado di fronteggiare gli eventi estremi indotti dai cambiamenti climatici è stata prevista una riduzione del valore del contributo straordinario nella misura del:

- a. 40% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di ampliamento, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione.
- b. 10% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare nel lotto di pertinenza idonei interventi che assicurino l'invarianza idraulica anche mediante tetto verde, nelle modalità descritte in una specifica relazione idraulica o Valutazione di Compatibilità Idraulica, se prescritta, redatta considerando un tempo di ritorno incrementato del 20% rispetto a quello definito dalle

disposizioni del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale in conformità all'Allegato A alla D.G.R. n. 1322 del 10/05/2006 e ss.mm.ii.

La realizzazione mediante demolizione con ricostruzione e ampliamento di edifici in classe energetica A4 con utilizzo del credito edilizio o la corresponsione del contributo straordinario nonché gli incrementi volumetrici definiti dall'art. 7 della LR 14/2019 e ss.mm.ii. costituiscono a tutti gli effetti "incentivi volumetrici" ai fini delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Infine è stato precisato che le superfici fondiari con edifici esistenti possono essere frazionate ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non sia inferiore al lotto minimo previsto per la Zona Territoriale omogenea di appartenenza, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie Complessiva dell'edificio esistente, sulla base dell'indice fondiario della Zona Territoriale omogenea di appartenenza.

ZONE "A1" - CENTRO STORICO

Nelle Zone A, ferma restando la salvaguardia degli edifici di valore storico testimoniale, è stata confermata la disciplina degli interventi mediante schede urbanistiche, confermando altresì per cinque anni lo *jus ædificandi* localizzato in alcuni lotti a Superficie Complessiva predefinita.

ZONE "A2" - VILLE E GIARDINI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

Le ville e giardini di valore storico ambientale sono state classificate come zone A2, prevedendo una disciplina di tutela delle aree scoperte, in conformità alle disposizioni del PAT. Per gli edifici non tutelati da specifici gradi di protezione sono stati previsti gli interventi di ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

ZONE "A3" CENTRI AZIENDALI

Nei centri aziendali, che per la natura obsoleta delle loro strutture e l'evoluzione dei modi di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, gli interventi ammessi possono essere realizzati sia mediante permesso di costruire convenzionato (ristrutturazione edilizia, modifica delle destinazioni d'uso) o PUA (diversa organizzazione planivolumetrica).

LA SUDDIVISIONE DELLE ZONE B IN B1 E B2

Ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 sono state classificate come zone "B" tutte le aree di urbanizzazione consolidata in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è risultata superiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq. Tuttavia, ai fini degli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica, le zone B sono state distinte in B1 e B2.

Entro le zone B1, al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015, sono stati individuati i perimetri degli ambiti di riqualificazione urbana entro i quali l'altezza massima, di norma limitata a ml. 18,50 è elevata a ml 21,50 e gli interventi possono essere attuati mediante PUA comparti o permessi di costruire convenzionati, i cui ambiti sono individuati nel medesimo procedimento, ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017. Inoltre è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,8 mq/mq.

Entro le zone B2 l'altezza massima dei fabbricati è limitata a ml 12,50 e comunque non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml. Inoltre è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,6 mq/mq, ed è stato confermato per cinque anni lo *jus ædificandi* localizzato in alcuni lotti a Superficie Complessiva predefinita. Sono stati individuati inoltre i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si continuano ad applicare le disposizioni planivolumetriche dei PUA vigenti, nonché specifici «ambiti di integrità ambientale in ambito urbano» in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio.

ZONE "C1"

Sono state classificate come zone "C1" tutte le aree di urbanizzazione consolidata in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è risultata compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

Nelle zone C1 sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la localizzazione di Credito

edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,4 mq/mq. L'altezza massima dei fabbricati è limitata a ml 12,50.

Inoltre sono stati confermati per altri cinque anni i lotti con superficie complessiva predefinita.

Infine sono stati individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si continuano ad applicare le disposizioni planivolumetriche dei PUA vigenti, nonché specifici «ambiti di integrità ambientale in ambito urbano» in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio.

ZONE "C2"

Sono state classificate come C2 le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

Sono stati individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si continuano ad applicare le disposizioni planivolumetriche dei PUA vigenti.

Per ciascuna delle zone C2 in cui non sono ancora stati approvati i PUA è stata redatta una specifica scheda (confermando i parametri dei Progetti norma previgenti nei casi in cui non è stato modificato il perimetro o l'assetto infrastrutturale di riferimento) con i parametri urbanistici prescrittivi. Entro le zone C2 già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità all'art. 18bis della LR 11/2004 sono stati confermati per altri cinque anni i lotti con superficie complessiva predefinita, mentre nelle superfici fondiarie esistenti, esterne agli ambiti dei Progetti norma e dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita", è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,3 mq/mq.

Tabella 2 Quadro sinottico delle principali regole di intervento nelle ZTO residenziali

	A1	A2	A3	B1	B2	C1	C2
	Centro Storico	Ville e giardini	Centri aziendali	Dorsali urbane SC > 12,5 % IT > 1,50 mc/mq	Tessuto consolidato SC > 12,5 % IT > 1,50 m ³ /m ²	Ambiti periurbani SC > 7,5 % IT > 0,50 m ³ /m ²	Ambiti periurbani
Modalità di intervento	- Gradi di Protezione, - Schede Urbanistiche, - Veneto 2050 - Lotti con SC predefinita (5 anni)	- Gradi di Protezione, - Veneto 2050	- Gradi di Protezione, - PdIC convenzionato - PUA	- Gradi di Protezione, - Veneto 2050	- Gradi di Protezione, - Veneto 2050 - Lotti con SC predefinita (5 anni)	- Gradi di Protezione, - Veneto 2050 - Lotti con SC predefinita (5 anni)	- Gradi di Protezione, - Veneto 2050 - Lotti con SC predefinita (5 anni) - PUA
ICop max	-	-	-	40%	40%	35%	30%
IF credito edilizio max m ² / m ²	-	-	-	0,8	0,6	0,4	0,3
Lotto minimo m ²	-	-	-	-	600	800	800
Altezza massima m	<= altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale nel raggio di 100 m	<= altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale nel raggio di 100 m	<= altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale nel raggio di 100 m	21,50 entro ambiti di riqualificazione urbana 18,50	12,50 <= altezza degli edifici circostanti nel raggio di 100m	12,50 <= altezza degli edifici circostanti nel raggio di 100 m	10,00 <= altezza degli edifici circostanti nel raggio di 100 m
Raggio minimo m	>= 3,00	>= 10,00	>= 3,00	>= 3,00	>= 6,00	>= altezza del fabbricato più alto >= 6,00	>= altezza del fabbricato più alto >= 6,00
Distanza pareti finestrate m	>= 6,00	>= 10,00	>= 6,00	>= 10,00	>= 10,00	>= altezza del fabbricato più alto >=10,00	>= altezza del fabbricato più alto >=10,00
Distanze confini m	>= 1,50	>= 5,00	>= 1,50	>= 5,00	>= 5,00	>= ½ altezza del fabbricato >=5,00	>= 5,00
Distanza strade m	>= 5,00	>= 5,00	>= 5,00	>= 5,00	>= 5,00	LS <=7 ml >= 5,0 LS 7÷15 ml = 7,5 LS >15 ml >=10,0	LS <=7 ml >= 5,0 LS 7÷15 ml = 7,5 LS >15 ml >=10,0
Tutele		Tutela del verde		Ambiti integrità urbana	Ambiti integrità urbana	Ambiti integrità urbana	

LA SUDDIVISIONE DELLE ZONE D IN D1.1, D1.2, D1.3 E D2

Al fine di distinguere le zone produttive in relazione alla loro destinazione prevalente le zone D sono state distinte in:

- D1.1: attività industriale, attività artigianale produttiva, attività logistica, attività agroindustriale;
- D1.2: attività produttive e direzionali, attività artigianale artistica e di servizio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, servizi e attività di interesse comune;
- D1.3: sono destinate allo stoccaggio delle Materie Prime Secondarie (MPS);
- D2: insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012 nonché a strutture ricettive alberghiere.

Nelle zone D.1 e D1.2 sono vietati i nuovi insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 ed elencate nella D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002 (in quella sede definite al comma 4 dell'art. 40 delle N.T.A allora vigenti). Per gli impianti

previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della L.R. 10/99, ed elencati nella medesima D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Sono inoltre esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato di cui alla D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002.

Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. In tutte le zone D l'indice di copertura massimo è del 50% (ridotto al 40% nelle zone D2). Tutti gli interventi, sia quelli diretti, sia quelli soggetti a PUA devono rispettare delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi pubblici (parcheggi e verde primario) definite dalle NTO del PI all'art. 43.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA

Sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", classificati come insediamenti produttivi in zona impropria per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012.

MANUFATTI INCONGRUI ED ELEMENTI DI DEGRADO

Sono stati individuati alcuni manufatti incongrui e la relativa area di pertinenza soggetta a vincolo di non edificazione di cui all'art. 4 della LR 14/2019 di cui all'art. 4 della LR 14/2019 ed alcuni elementi di degrado che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. La demolizione dei manufatti incongrui e la rinaturalizzazione del suolo determina la formazione di credito edilizio secondo i parametri definiti dal Regolamento del Credito Edilizio, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Per gli elementi di degrado non sono ammessi interventi edilizi specifici, se non finalizzati alla rimozione delle stesse e alla riqualificazione dei siti. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi legittimi demoliti.

ZONE A VERDE AGRICOLO PERIURBANO

Le zone a verde agricolo periurbano individuate dal PI sono aree che pur appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, non rientrano tra le zone di espansione residenziale o produttiva. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture,

costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate. Sono prive di edificabilità e possono essere utilizzate attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.

DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

È stata interamente confermata la disciplina delle zone agricole vigente, già adeguata alle disposizioni del PAT, che per completezza informativa riportiamo di seguito. Tutto il territorio rurale è stato classificato come zona agricola, in conformità all'art. 44 della LR 11/2004 e, in adeguamento delle N di A del PAT individuate sia le aree di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale, sia le pertinenze scoperte da tutelare, entrambe soggette a disciplina di specifica tutela.

Compensazione ambientale

Nelle zone agricole sia gli interventi edilizi, sia gli interventi di miglioria fondiaria compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, ovvero pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento nel caso di interventi edilizi, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) considerando anche le dotazioni esistenti, secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* compresi nell'Allegato 2 alle NTO.

Relativamente all'edificabilità sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i. nonché quelli di cui all'art. 8 della LR 14/2019.

Va precisato che, ai sensi dell'art. 41, comma 4 ter della LR 11/2004, all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua. La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

Le NTO del PI forniscono alcuni elementi tipologici e costruttivi per le nuove abitazioni e per le strutture agricolo-produttive.

Allevamenti Zootecnici Intensivi

Sono stati confermati gli allevamenti zootecnico intensivi e disciplinati in conformità alla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012. In via ricognitiva, nell'Allegato RP.04 - Atlante della ricognizione delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnico intensivi, sono indicate le distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici intensivi.

Serre fisse e serre tunnel a campata singola o multipla

È stata predisposta la disciplina delle serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - *Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione.*

Manufatti per il ricovero di piccoli animali

È stata regolata la realizzazione di modesti manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di un edificio per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, di Superficie lorda non superiore a mq 20,00 e di altezza massima non superiore a ml. 2,50.

Box e di recinzioni per il ricovero di equidi

È stata prevista la disciplina per la realizzazione di recinzioni e di box per il ricovero di equidi (con un massimo di otto), non destinati alla produzione alimentare. Tali strutture, comprese le eventuali tensostrutture, non devono configurarsi come allevamento e devono essere prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.

STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE
ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

Il PI ha disciplinato il riutilizzo delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in conformità a specifiche condizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 200 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola presenti e tali strutture siano localizzate entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali, con un massimo di mq 200 di SC, non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

Non è ammessa l'edificazione di nuove strutture agricole produttive se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. È ammesso altresì il loro utilizzo per attività agrituristiche e per strutture ricettive complementari, ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2013. È inoltre ammesso il cambio d'uso in servizi alla persona, magazzini e depositi di materiale e attrezzature, anche di uso non agricolo. Sono escluse le destinazioni produttive e commerciali.

Il riutilizzo a fini non agricoli delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola contrassegnate con il suffisso _CS e di quelle non precedentemente schedate dagli strumenti urbanistici comunali è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16.

EDIFICABILITÀ NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Sono stati confermati gli ambiti di edificazione diffusa, in conformità al PAT. Tali ambiti comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale. Le destinazioni d'uso previste sono: residenza, terziario diffuso, con esclusione delle medie strutture di vendita. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati confermati i “lotti con Superficie complessiva predefinita”, in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie complessiva predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima). Gli interventi nei lotti contrassegnati con il suffisso _CS, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01.

Sono state inoltre confermate le “aree agricole di pertinenza” comprese entro gli ambiti di edificazione diffusa ma esterne ai Nuclei Residenziali; Tali aree sono utili al riordino delle zone agricole e alla ricomposizione degli edifici localizzati in ambiti sensibili o tutelati, pertanto in tali aree è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle golene e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei coni visuali, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica, nella misura di 200 mq di SC per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un lotto minimo di mq 800.

Entro gli ambiti di edificazione diffusa, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva, nonché portici, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.

Servizi ed impianti di interesse comune

ZONE F

Le zone F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sono state distinte nei seguenti ambiti:

F1, attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo; individua l'ambito del distretto scolastico e della atee destinate all'istruzione superiore.

F2, attrezzature sanitarie ed ospedaliere; individua l'ambito dell'ospedale di San Donà di Piave.

F3, discarica controllata; destinate agli impianti di trattamento, di stoccaggio provvisorio e di stoccaggio definitivo dei rifiuti, sia pubblici che privati, ad esclusione dei rifiuti inerti, nonché al ricovero dei mezzi e delle attrezzature aziendali ed ai servizi per il personale addetto. Le superfici scoperte di pertinenza dell'impianto non direttamente adibite al suo funzionamento devono essere sistemate a verde, con piante d'alto fusto, realizzandosi in particolare una cortina alberata perimetrale ed interna all'area interessata;

F4, Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo; sono le aree destinate alla formazione dei boschi urbani con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici, in cui sono ammessi gli interventi di realizzazione di parchi pubblici.

F5, Impianti militari. Sono le aree in cui sono localizzati gli impianti militari esistenti, entro le quali sono ammessi gli interventi promossi dalle Autorità Militari Competenti.

DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE

Il PI ha localizzato gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Sa) Aree per l'istruzione;

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune:

Istituzioni religiose;

Istituzioni culturali e associative

Istituzioni assistenziali

Istituzioni sanitarie

Servizi amministrativi

Servizi di pubblica sicurezza

Servizi tecnologici e di telecomunicazioni

Attrezzature di interscambio

Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport;

P) Aree per parcheggi.

In particolare va evidenziato che tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:

A) dall'Ente istituzionalmente competente (comune, enti religiosi, concessionari di pubblici servizi e di pubblica utilità) per le opere di urbanizzazione di propria competenza;

B) dal privato come area e/o impianto ad uso pubblico; in questo caso il comune non procedendo direttamente all'acquisizione dell'area e alla realizzazione delle opere, affida la loro realizzazione e/o gestione, ai soggetti privati con le seguenti condizioni:

- istituzione del vincolo, trascritto, di destinazione d'uso pubblico sull'area e sull'opera da realizzare;
- stipulazione, tra il privato ed il Comune, di una convenzione nella quale siano definite:
 - a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività;
 - b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
 - c) le modalità di manutenzione dell'area e/o dell'opera da parte del privato e l'eventuale intervento sostitutivo comunale, nel caso di inerzia del privato;
 - d) le responsabilità del privato per danni procurati alle persone ed alle cose a causa di mancanza manutenzione e /o a causa dell'uso improprio dell'area e della struttura ad uso pubblico;
 - e) le garanzie reali o finanziarie o le modalità di tutela di cui la PA deve disporre in caso di inadempimenti parziali o totali alle clausole contrattuali per fatto e colpa del contraente.

C) Opere realizzate dall'ente ed affidate in concessione e gestione a soggetto privato.

La distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo.

STANDARD URBANISTICI, PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI E SERVIZI PUBBLICI

Le NTO recepiscono le quantità minime di aree a servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso previste dall'art. 31 della LR 11/2004 e dalle N di A del PAT.

Per i PUA esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata le aree a standard non devono essere inferiori a 30 mq/abitante, mentre entro tali ambiti devono essere garantite le seguenti quantità minime:

- 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.

Sono recepite le quantità di aree a servizi previste per le attività commerciali, ai sensi della LR 50/2012 con la precisazione che entro il perimetro del Distretto del Commercio la dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250 e per le attività direzionali, artigianali artistiche e di servizio con Superficie Lorda non superiore a mq 250 non è richiesta.

Inoltre, entro il perimetro del Distretto del Commercio, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico, possono essere definite da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, i sensi dell'art. 21, comma 6, lettera a) della LR 50/2012.

All'esterno del perimetro del Distretto del Commercio negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione di edifici destinati ad attività residenziali, nonché nei cambio di destinazione d'uso relativi alle medesime attività, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato e mezzo ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage), con un minimo di un posto auto per ogni camera nel caso delle attività ricettive alberghiere. All'interno del perimetro del Distretto del Commercio tale rapporto è ridotto ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione e, qualora non risultasse possibile garantire le quantità prescritte, tale rapporto può essere assicurato anche mediante vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto di aree collocate entro 200 metri dal perimetro del Distretto del Commercio medesimo.

Infine, va precisato che entro le zone A, B e D1.2 quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato

e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi negli ambiti oggetto di intervento sono soddisfatti, anche a seguito del nuovo intervento, a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione

Il sistema relazionale

VIABILITÀ PUBBLICA

Oltre alla individuazione della viabilità pubblica esistente, il PI localizza il tracciato della viabilità di progetto che interessa la Variante alla SS14 nel tratto tra la SP 47 (Via Armellina) e la SP 43 e recepisce il tracciato di progetto della Via del Mare: collegamento A4 - Jesolo e litorali, compreso entro il territorio comunale.

IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Sono individuati gli impianti per la distribuzione dei carburanti e definite le regole per l'installazione di nuovi impianti, trasferimenti o potenziamenti degli esistenti nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione della giunta regionale del Veneto n. 497 del 18 febbraio 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Disposizioni finali

NORME TRANSITORIE E FINALI

Oltre alle disposizioni di salvaguardia, le norme transitorie e finali comprendono la definizione dell'indice di conversione tra Superficie netta di pavimento e Superficie complessiva. Infatti, per la conversione in Superficie Complessiva dello *jus ædificandi* attribuito come Superficie netta di pavimento nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione, si utilizzano i seguenti parametri:

- Superficie Complessiva a destinazione residenziale = S.n.p. x 1,1;
- Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = S.n.p. x 1,0, con la precisazione che gli spazi a servizi pubblici sono considerati aggiuntivi alle quantità ammesse e pertanto non concorrono nel conteggio della superficie complessiva/utile/accessoria sia se realizzati fuori terra sia se realizzati interrati/seminterrati fintantoché mantengono la funzione pubblica e/o a servizio pubblico.

Le modifiche cartografiche generali

Complessivamente sono state aggiornate le previsioni di intervento relative a circa 457 ettari, di cui circa 159 semplicemente aggiornando e semplificando la disciplina attuativa, e circa 194,5 riclassificando le zone in relazione al loro stato di completamento. Descriviamo di seguito le singole modifiche per categoria.

Somma di Area	
Descriz	Totale
0 - Aggiornamento e semplificazione della disciplina di zona	159,31
1 - Riclassificazione delle ZTO in relazione allo stato di completamento	194,50
2 - Ridefinizione delle previsioni insediative	59,67
3 - Stralcio delle previsioni insediative	13,09
4 - Modifiche alla Viabilità	22,03
5 - Modifiche a lotti con Superficie Complessiva predefinita	9,28
Totale complessivo	457,88

AGGIORNAMENTO E SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DI ZONA

In questa categoria rientrano tutte le modifiche non sostanziale alla disciplina di zona che comprendono:

- la presa d'atto di tutti i Piani Urbanistici Attuativi completati, il cui obbligo, ancora presente nella cartografia del PRG/PI, pertanto non è più stato confermato (tutto l'ambito di Tecnopolis e parte delle zone di espansione periurbane);
- recepimento delle previsioni dell'Accordo relativo a Porta Nuova;
- non conferma di puntuali previsioni attuative i cui termini sono decorsi ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004 (Progetto norma per attività sportive lungo Via Cima XI, Progetto norma lungo Via Tabina (SP63), ecc.);
- non conferma dell'individuazione delle zone di degrado e degli ambiti strategici di riqualificazione urbana previgenti, a seguito della modifiche introdotte la LR 14/2019 – Veneto 2050, che ha ridefinito le modalità di riqualificazione del tessuto edilizio;
- Classificazione come Zone a Verde Agricolo Periurbano di aree in cui l'edificabilità è già stata retrocessa con idonea variante verde.
- Estensione delle aree idonee ad interventi di forestazione a seguito dello stralcio della viabilità di raccordo periurbano tra Via Ca' Boldù e Via Mussetta di Sopra, e del corrispondente ponte sopra il canale Silos e la ferrovia.

0 - Aggiornamento e semplificazione della disciplina di zona	Ambito strategico di riqualificazione urbana non confermato	21,55
	Comparto non confermato	1,96
	Integrità ambientale ridefinita	6,81
	Nuovo ambito di forestazione	1,63
	Nuovo ambito di integrità ambientale	0,51
	Obbligo di PUA non confermato	16,20
	PUA vigente completato	73,93
	PUA vigente non confermato	0,73
	UMI di conferma di diritti edificatori assegnati	3,29
	UMI non confermata	4,51
	Zona di degrado non confermata	28,19
0 - Aggiornamento e semplificazione della disciplina di zona Totale		159,31

RICLASSIFICAZIONE DELLE ZTO IN RELAZIONE ALLO STATO DI COMPLETAMENTO

Questa categoria interessa diverse tipologie di aree, per complessivi 194,50 ettari:

- a) Aree residenziali già classificate C2 o C1 dove le opere di urbanizzazione sono state realizzate ed il tessuto edilizio è stato completato. In relazione alla loro densità territoriale attuale sono state classificate come ZTO B o C1 in conformità a quanto previsto dal DM 1444/68, per circa 128 ettari;
- b) In conformità al DM 1444/68 aree già classificate come B o C2 e comprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono state classificate come C1 (superficie coperta inferiore al 12,5% o densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq), per complessivi 2,5 ettari;
- c) Aree pubbliche o destinate ad uso pubblico precedentemente classificate come zone F e riclassificate come aree a standard (Sc – verde urbano attrezzato – ambiti di Mussetta e Santa Maria di Piave, per complessivi 1,1 ettari) o già classificate come a verde urbano attrezzato e riclassificate come zone F – Ambiti per la formazione dell'ambiente boschivo (Bosco Fellini, fascia boscata di separazione tra la zona industriale di Via Kennedy e Via Turati, per complessivi 28,23 ettari). Questa seconda riclassificazione consente una verifica puntuale della dotazione delle aree a standard urbanistici, distinguendo tra quelle commisurate agli insediamenti residenziali e quelle di interesse generale al servizio del territorio sovracomunale.

- d) Recepimento delle zone boscate attuate nel corso del tempo (aree comprese tra Via Martiri delle Foibe e Mussetta di Sopra per complessivi 8,20 ettari).

1 - Riclassificazione delle ZTO in relazione allo stato di completamento	da B a C1	0,13
	da C1 a B	127,26
	da C1 a Sd	0,10
	da C2 a B	0,48
	da C2 a C1	2,35
	da C2 a ZA	0,11
	da D a ED	0,12
	da F a Sc	1,10
	da Sc a F	28,23
	da Sc a Sd	0,52
	da Sd a B	0,10
	da Sd a C1	0,15
	da VP a A	9,48
	da VP a B	1,25
	da VP a C1	1,74
	da VP a ZA	1,15
	da ZA a B	0,04
	da ZA a C1	0,26
	da ZA a F (Boscato)	8,20
	da ZA a Sb	0,73
	Ridefinita integrità ambientale	10,99
1 - Riclassificazione delle ZTO in relazione allo stato di completamento Totale		194,50

RIDEFINIZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE

Questa categoria comprende la modifica delle previsioni insediative per la parte rimasta inattuata delle zone di espansione di:

- a) Capoluogo:
- l'area compresa tra Via Cirgogno e Via Mussetta di Sopra, con stralcio della viabilità e del ponte sulla ferrovia, e nuovo assetto infrastrutturale definito da una croce di strade in prosecuzione di Via Madre Teresa di Calcutta e Via Laura Bassi, fino a Via Mussetta di Sopra e Via Cirgogno. Sono stati ridefiniti i perimetri dei Progetti Norma, compresi quelli a nord di Via Mussetta di Sopra.
 - Il progetto norma localizzato lungo Via Mussetta di Sotto e Via Melissa è stato suddiviso in due ambiti di intervento per e parzialmente modificato il perimetro, per semplificarne l'attuazione.
 - I progetti norma lungo Via Code, nel settore sudorientale del Capoluogo sono stati semplificati e parzialmente ricomposti, per semplificarne l'attuazione.
 - Il progetto norma produttivo (PN 26) localizzato lungo Via Gondulmera non è stato confermato, né è stata confermata la prevista corrispondente viabilità di raccordo con la SP83, e l'area è stata in parte riclassificata come agricola e in parte

riclassificata come residenziale (PN 95), in continuità con il tessuto edilizio prospiciente la SP83, assicurando un'ampia zona di riforestazione verso sud

- b) Frazioni: a Fossà, Isiata, Palazzetto, Passarella, Chiesanuova, Santa Maria di Piave, alcuni progetti norma sono stati rivisitati e ricomposti per semplificarne l'attuazione, a seguito di precedenti varianti verdi che ne avevano ridotto la capacità insediativa;
- c) Un'area già classificata come C1 è stata classificata come C2 a Calvecchia in conformità al DM 1444/68, così come la porzione residenziale dell'ex Caserma Tombolan Fava, lungo la SP 54 è stata classificata come C2.

Due attività produttive di significativa estensione, localizzate lungo la SS14, già classificate come Attività produttive in zona impropria, disciplinate mediante specifica scheda urbanistica e di cui una già oggetto di intervento mediante procedura SUAP ai sensi della LR 55/2012 sono state classificate in zona D; analogamente le due aree già disciplinate mediante una zona speciale destinata alle Materie Prime Secondarie, localizzate a Chiesanuova e Grassaga sono state incluse nelle zone D1.3, confermandone la disciplina attuativa (6,60 ettari). Infine parte di un'ampia area posta lungo Viale primavera, già destinata a parcheggio per camion e non attuata, di circa 0,79 ettari, è stata riclassificata come zona D1.2.

Complessivamente le aree oggetto di ridefinizione delle previsioni insediative ammontano a **59,67** ettari, di cui la parte più consistente interessa la ricomposizione dei Progetti norma (43,77 ettari) comprensiva delle dotazioni territoriali a standard urbanistici.

2 - Ridefinizione delle previsioni insediative	da C1 a C2	1,74
	da D a B	0,01
	da D a C1	0,40
	da D a Sc	0,08
	da F a C2	1,06
	da MPS a D	6,60
	da Sc / D3 a AVAP	0,48
	da Sc a C1	0,26
	da Sd a D	0,79
	da ZA con att in se imp a D	2,21
	Modifica dei PN pre-vigenti	43,77
	Nuovo comparto	2,26
2 - Ridefinizione delle previsioni insediative Totale		59,67

STRALCIO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE

Questa categoria comprende le seguenti modifiche:

- Stralcio di aree di espansione destinate a residenza su richiesta degli avente titolo (Santa Maria di Piave, Chiesanuova, Capoluogo
- Mussetta) o a seguito della revisione delle previsioni insediative;

- Riclassificazione di aree a standard (area adiacente il depuratore) o forestazione (Lungo Via Chiesanuova) come zone agricole o a verde agricolo periurbano (area retrostante Via Cima XI, adiacente all'argine del Piave);
- Un'area compresa di servizio alla ferrovia, posta tra la stessa e Via Mussetta di Sopra e già classificata come C1 è stata classificata come area per servizi di interesse comune (Sb).
- Come già precedentemente anticipato parte del PN26 localizzato lungo Via Gondulmera è stata classificata come agricola, prendendo atto della mancanza di una domanda di aree produttive di scala urbana.

Complessivamente sono state stralciate previsioni per circa 13,09 ettari e restituite all'uso agricolo 12,37 ettari.

3 - Stralcio delle previsioni insediative	da C1 a Sb	0,49
	da C1 a ZA	0,12
	da C2 a AVAP	0,22
	da C2 a ZA	0,36
	da D a ZA	2,53
	da F a ZA	6,43
	da Sc a ZA	2,94
3 - Stralcio delle previsioni insediative Totale		13,09

MODIFICHE ALLA VIABILITÀ

Da una parte sono stati semplicemente recepiti i tracciati della Variante alla SS14 in destra Piave (Variante di Via Armellina) e della Via del Mare, tra Caposile e Jesolo, mentre dall'altra è stata ridefinita la viabilità afferente il nuovo nodo intermodale di Porta Nuova, lungo Via Pralungo. In quest'ultimo caso è stato recepito lo studio di fattibilità tecnico economica - nuova viabilità di accesso ambito 'Porta Nord' – approvato con DGC n. 29 del 21/02/2020, che prevede, oltre al collegamento tra Via Baron, Via Ereditari e Via G. Baron, anche in raccordo con Via Ungheria Libera al fine di favorire la circolazione degli autobus verso il centro urbano, per assicurare un'alternativa all'opportunità di stabilire un unico senso di marcia nel tratto iniziale di Via Pralungo per alleggerire l'impatto dei veicoli nella piccola rotatoria tra Via Pralungo medesima e Via G. Verdi. In direzione della bretella di collegamento con il casello autostradale (Via Martiri delle Foibe) la nuova viabilità si raccorda con la prosecuzione di Via Ca' Boldù (di cui non è stato confermato il già previsto attraversamento del canale Silos e della Ferrovia verso Mussetta) attraversando il Canale Navigabile e proseguendo lungo Via del Silos. È stato recepito il previsto rifacimento del raccordo con Via Martiri delle Foibe.

4 - Modifiche alla Viabilità	da C1 a Viab	0,08
	da D a Viab	0,01
	Viabilità di progetto comunale	0,06
	Viabilità di progetto comunale - Nuova Dorsale Porta Nord	3,61
	Viabilità di progetto non confermata	1,11
	Viabilità di progetto sovraordinata - Via Armellina	8,07
	Viabilità di progetto sovraordinata - Vie del Mare	9,10
4 - Modifiche alla Viabilità Totale		22,03

MODIFICHE A LOTTI CON SUPERFICIE COMPLESSIVA PREDEFINITA

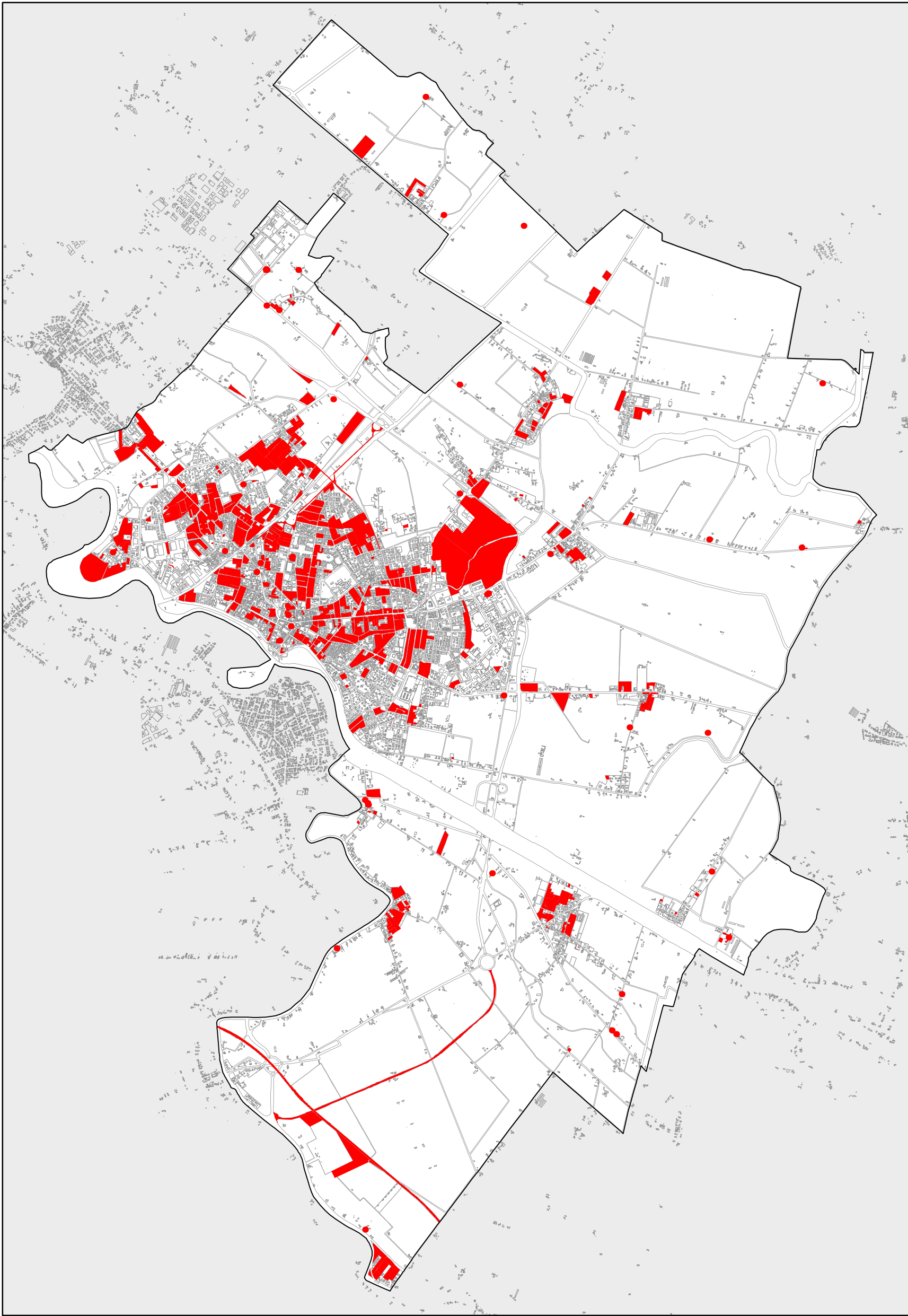
È stato operato un aggiornamento dei lotti con Superficie Complessiva predefinita per circa 9,28 ettari, sia modificando puntualmente alcune previsioni (3,30), oppure localizzando alcuni nuovi lotti sia come nuova previsione insediativa (0,74 ettari), sia come limitata conferma di precedenti più ampie previsioni di trasformazione (ex PN/schede 3,22 ettari), sia come stralcio di alcune puntuali previsioni su specifica richiesta (varianti verdi: 0,26 ettari) e soprattutto non conferma di lotti localizzati con la prima Variante al PI di cui sono decorsi i termini di validità (4,24).

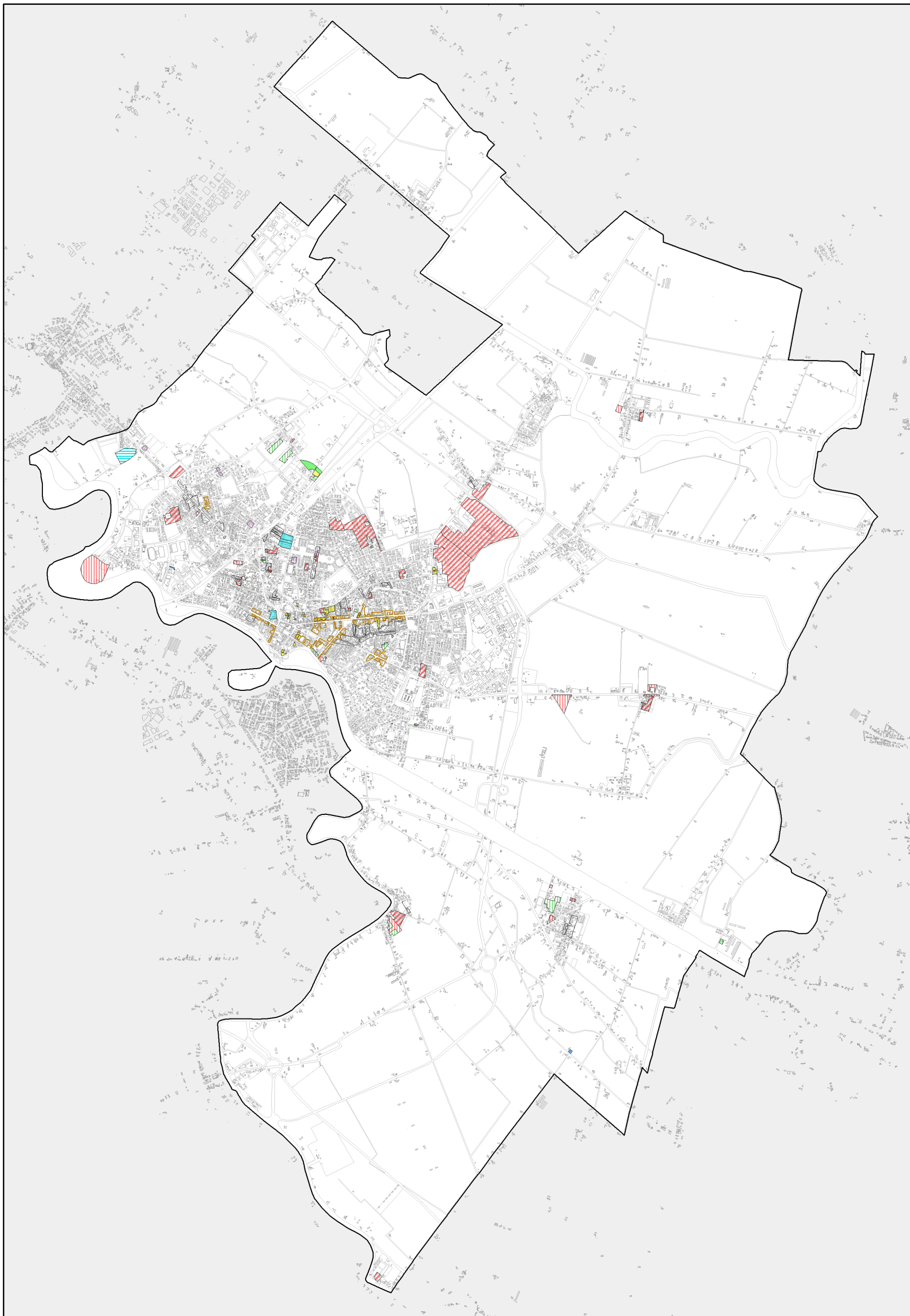
5 - Modifiche a lotti con Superficie Complessiva predefinita	Lotto nuovo	0,74
	Lotto nuovo - Derivante da ex PN/Scheda	3,22
	Lotto nuovo - Derivante da precedente Accordo	0,18
	Lotto pre.vigente eliminato	0,26
	Lotto pre-vigente ampliato	0,08
	Lotto Prima Variante al PI - Confermato	0,57
	Lotto Prima Variante al PI - Scaduto	4,24
5 - Modifiche a lotti con Superficie Complessiva predefinita Totale		9,28
Totale complessivo		457,88

MODIFICHE PUNTUALI E AD AMBITI A DISCIPLINA SPECIFICA

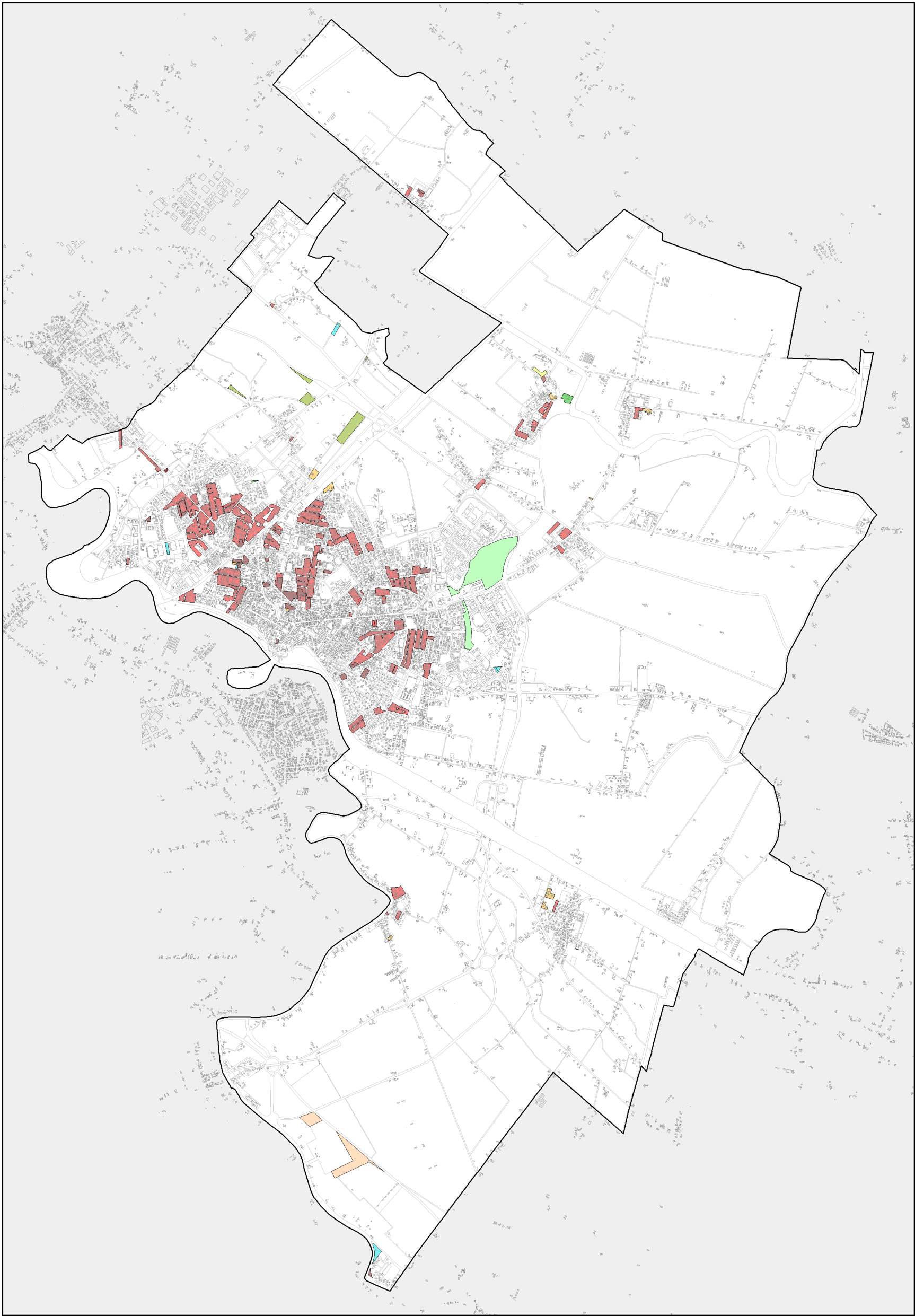
Si tratta di modifiche puntuali che riguardano i seguenti temi:

- a) Modifiche ad alcuni gradi di protezione di edifici storico testimoniali, tenendo conto del loro stato di conservazione,
- b) Revisione delle previsioni di alcune attività produttive in zona impropria: si tratta generalmente della presa d'atto della cessazione dell'attività. In un caso, è stato ammesso l'utilizzo ad uso artigianale (officina meccanica e carrozzeria) di un edificio localizzato lungo Via Argine San Marco, già destinato, con idonea scheda, ad attività di deposito di mezzi incidentati, previa corresponsione del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01.
- c) Individuazione di un manufatto incongruo e della relativa pertinenza, ai sensi della LR 14/2019, art. 4.





	Obbligo di PUA non confermato		Nuovo obbligo di PUA		Ambito strategico di riqualificazione urbana non confermato
	PUA vigente non confermato		UMI di conferma di diritti edificatori assegnati		Nuovo ambito di integrità ambientale
	PUA vigente completato		Piano delle Alienazioni - allineamento		Nuovo ambito di forestazione
	UMI non confermata		Zona di degrado non confermata		Integrità ambientale ridefinita
	Comparto non confermato				



da VP a A



da C1 a B



da B a C1



da F a Sc



da Sc a F



da D a ED



Ridefinita
integrità
ambientale



da C2 a B



da C2 a C1



da Sc a Sb



da ZA a F
(Boscato)



da C2 a ZA



da Sd a B



da Sd a C1



da ZA a Sb



da VP a ZA



da ZA a B



da ZA a C1



da Sc a Sd



da VP a B

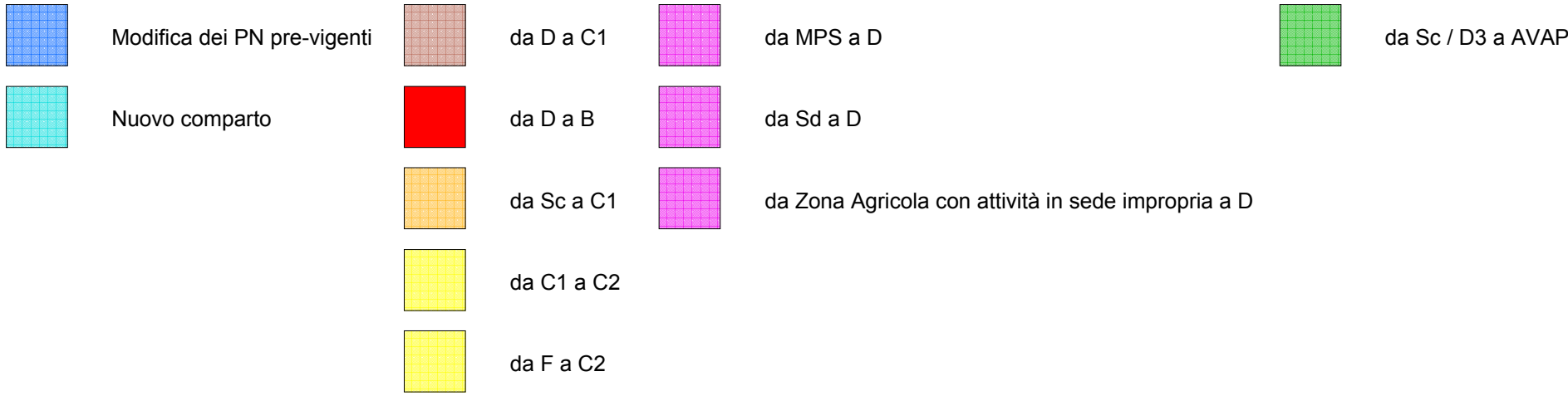
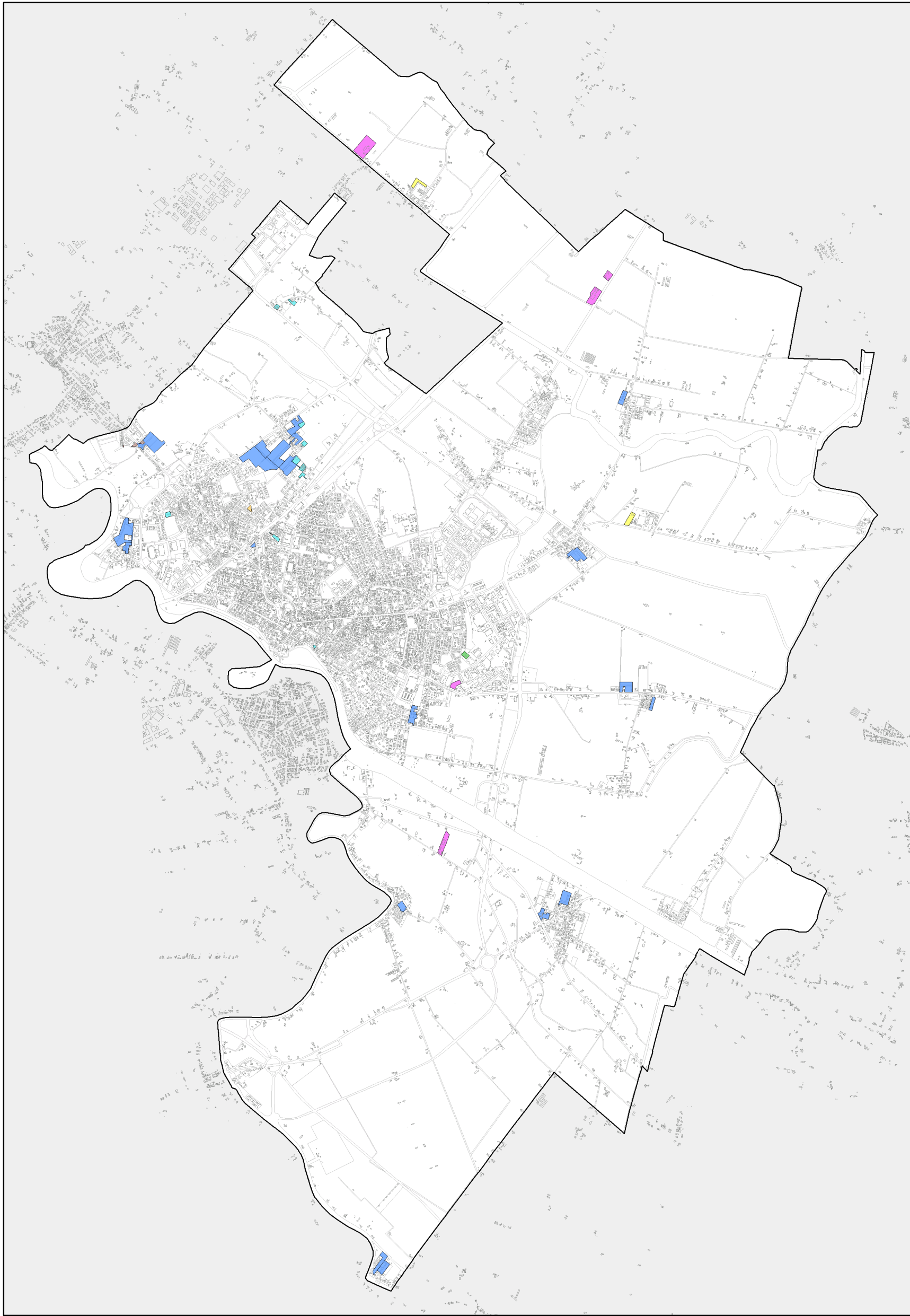


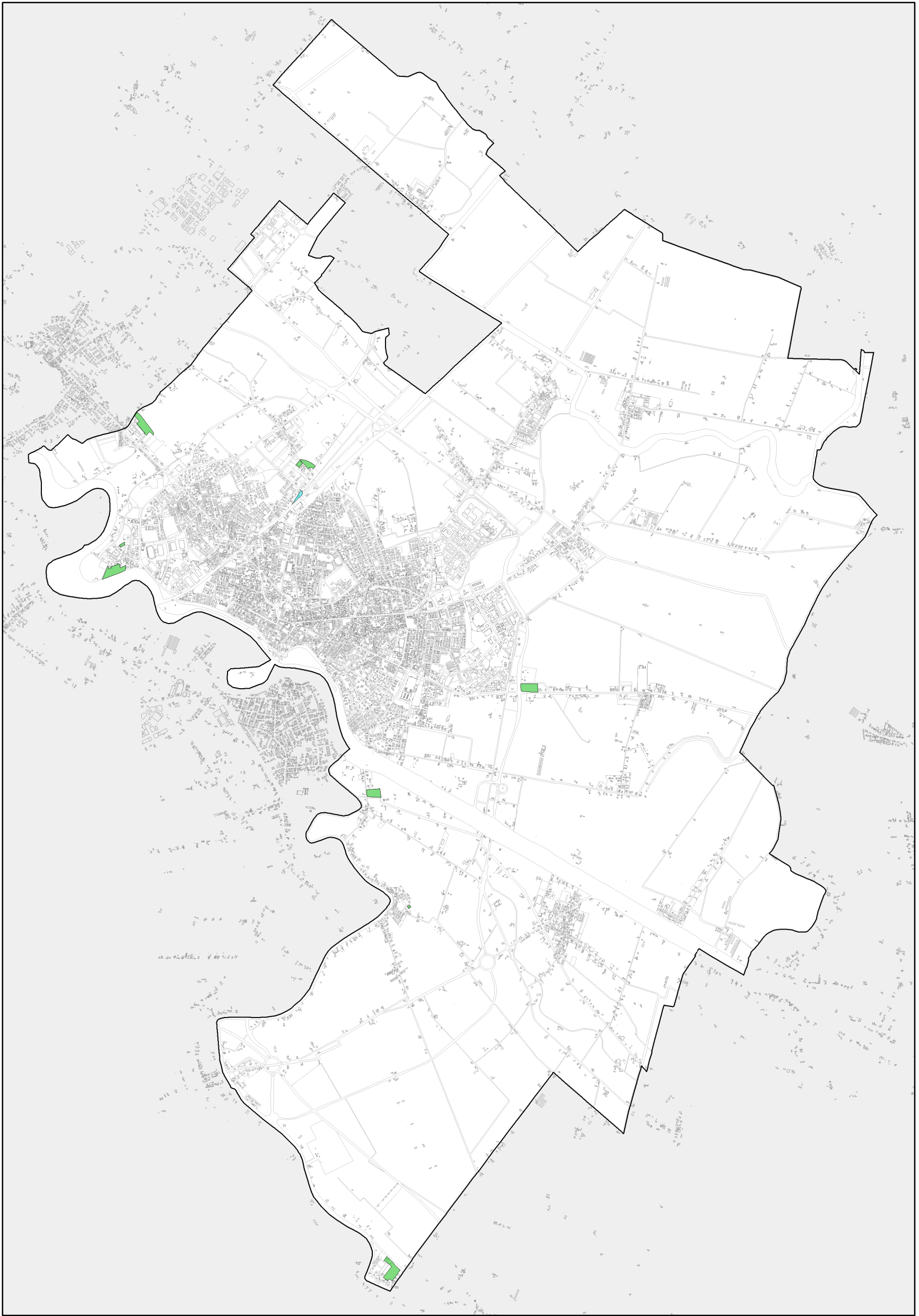
da VP a C1



da C1 a Sd

Riclassificazione delle ZTO in relazione allo stato di completamento





da C1 a Sb



da C2 a ZA



da D a ZA



da C2 a AVAP



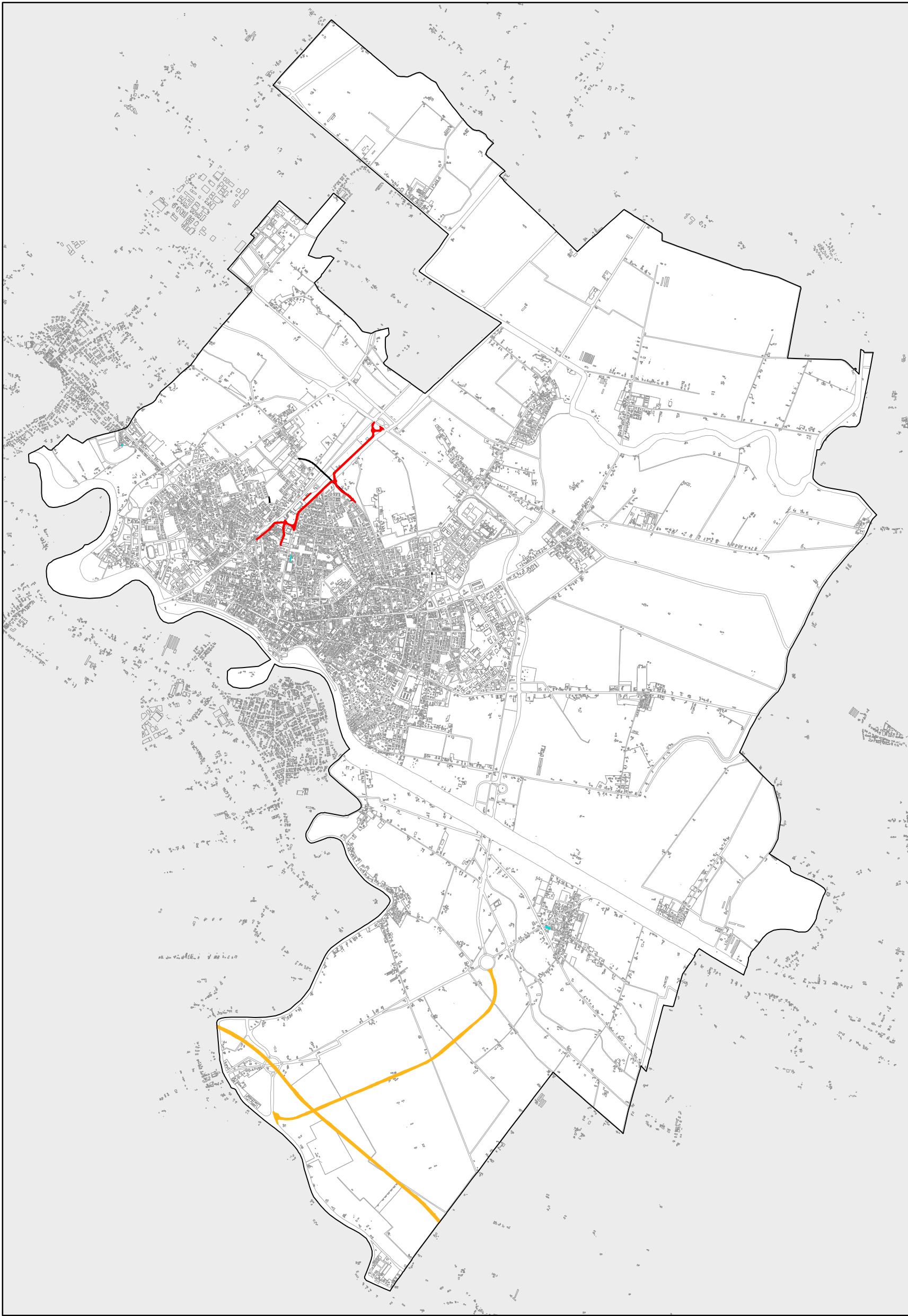
da F a ZA



da C1 a ZA



da Sc a ZA



Viabilità di progetto sovraordinata - Vie del Mare / Via Armellina



Viabilità di progetto comunale - Nuova Dorsale Porta Nord



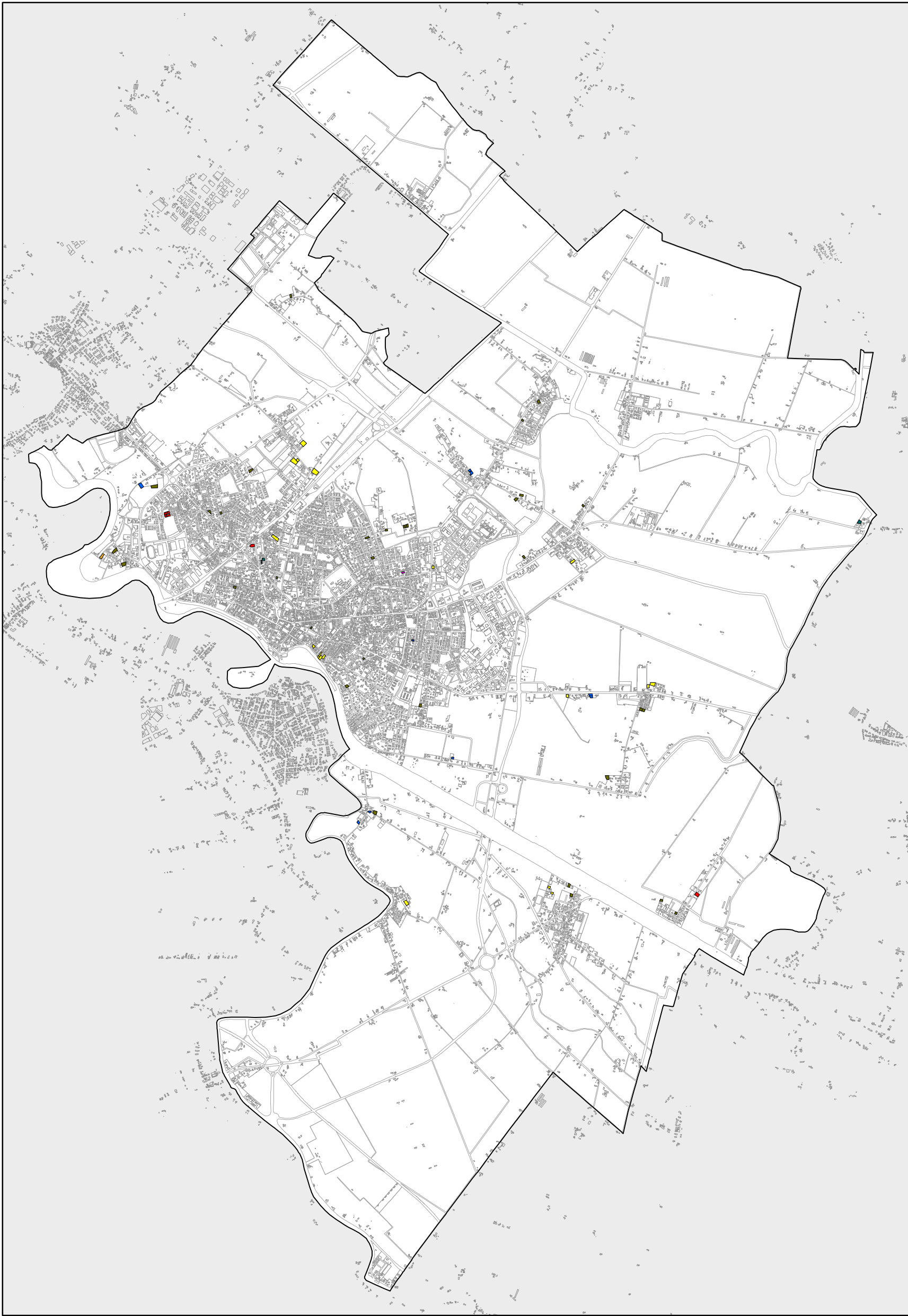
Viabilità di progetto non confermata



da C1 a Viab



da D a Viab



Lotto Prima Variante al PI - Scaduto



Lotto pre-vigente ampliato



Lotto nuovo



Lotto Prima Variante al PI - Confermato



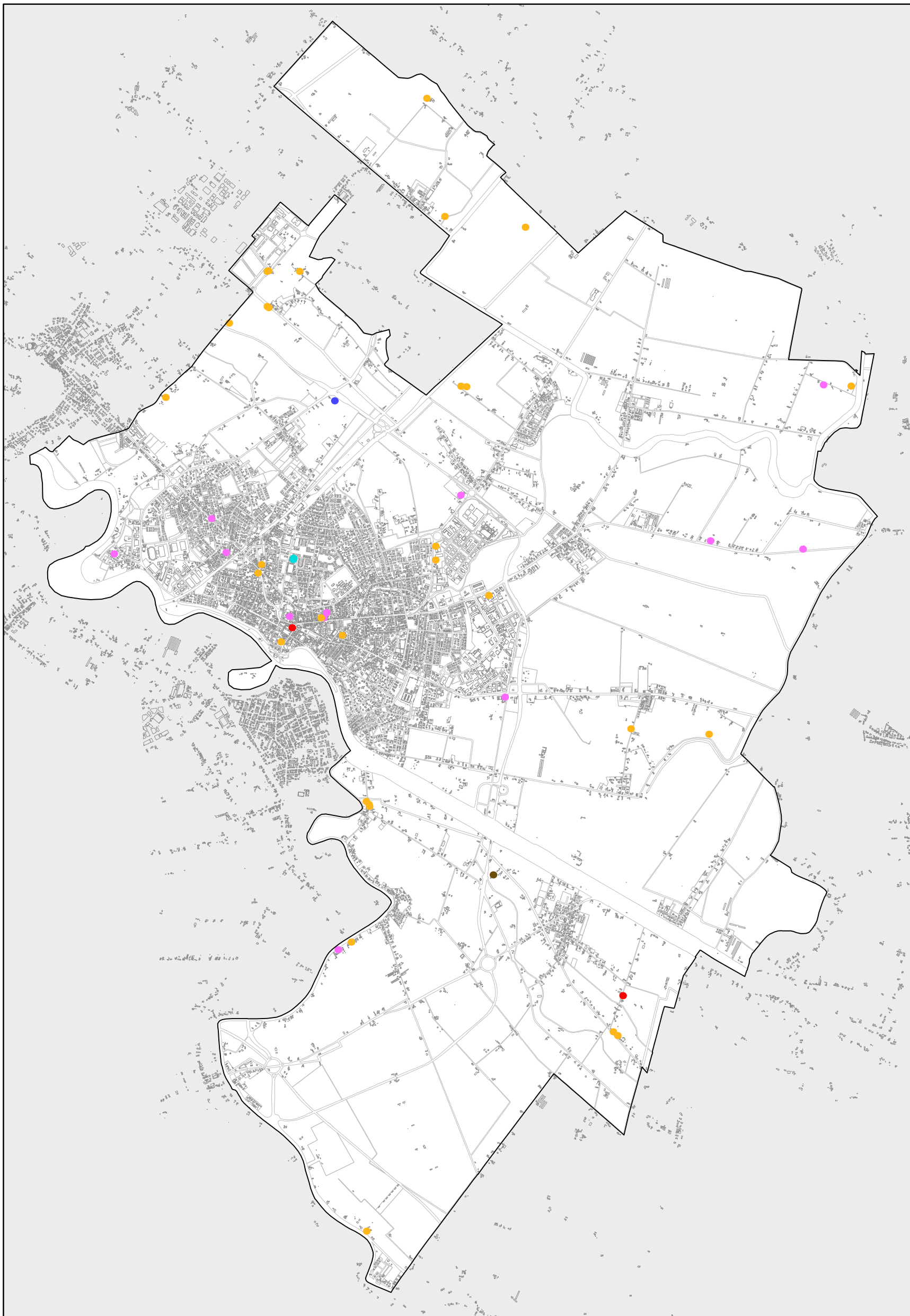
Lotto pre-vigente eliminato



Lotto nuovo - Derivante da ex PN/Scheda



Lotto nuovo - Derivante da precedente Accordo



- Grado di protezione non confermato
- Identificazione di edificio con grado di protezione
- Modifica normativa - interventi ammessi per gli edifici aventi grado di protezione
- Identificazione di manufatto incogruo e relativa pertinenza
- Revisione individuazione attività produttive fuori zona pre-vigenti
- Edificio non più funzionale - Modifica scheda