



Norme Tecniche di Attuazione

A - NORME GENERALI

Articolo 1

Caratteri e finalità delle norme

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) sarà nelle presenti norme da ora in poi denominato Piano.

Il Piano individua i vincoli, i valori, le criticità presenti nel territorio, individua le azioni di progetto e formula i criteri e le norme cui dovranno attenersi il Piano degli interventi (P.I.) e la successiva pianificazione attuativa.

Il Piano Regolatore Generale comunale in vigore precedentemente all'approvazione del P.A.T. sarà di seguito definito "P.R.G. pre-vigente" ed acquisterà l'efficacia del P.I. per tutte le parti non in contrasto con il P.A.T..

Per "Piano degli Interventi" o "P.I." nelle presenti norme sarà inteso il nuovo strumento urbanistico, redatto, adottato e approvato in applicazione del P.A.T. ai sensi degli Artt.19 e 20 della L.R.11/2004.

Articolo 2

Elaborati del Piano

Fanno parte del Piano i seguenti elaborati:

- 1 - Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:
 - Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
 - Tav. 2 - Carta delle Invarianti;
 - Tav. 3 - Carta delle Fragilità;
 - Tav. 4 - Carta degli A.T.O. e della Trasformabilità;
 - Tav. 4.1 - Dimensionamento A.T.O.
 - Tav. 4.2 - Carta di raffronto con il P.R.G. vigente;
- 2 - Relazione Tecnica;
- 3 - Norme Tecniche;
- 4 - Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- 5 - Quadro conoscitivo.

Il Quadro conoscitivo comprende i seguenti elaborati:

- 1 Mosaico PRG vigente
2. Aggiornamento base cartografica CTR
3. Analisi dell'urbanizzato
4. Superficie Agricola Utile (SAU)
- 5.1 Carta della Biopotenzialità Territoriale (BTC)
6. Carta delle Penalità ai Fini Edificatori
 - 7.1 Pressione antropica
 - 7.2 Presenze vegetazionali lineari
 - 7.3 Sistemi ambientali fluviali
 - 7.4 Criticità ambientale territoriale
 - 7.5 Pregio ecologico naturalistico
 - 7.6 Carta delle Criticità
8. Aree potenzialmente Trasformabili
9. Valutazione dell'idoneità alla trasformazione degli ambiti agricoli
10. Valutazione delle alternative viabilistiche
11. Percorsi pedonali e piste ciclabili
- 12.1 Bacini idrografici principali e sottobacini
- 12.2 Idrografia e competenze amministrative
- 12.3 Carta del Rischio Idraulico
- 12.4 Tessitura dei terreni, cave e discariche
13. Rete fognaria

Articolo 3

Vincoli e norme della pianificazione territoriale sovraordinata

Nella Tav. 1 del Piano sono riportati gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da leggi di settore o da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata e per i quali si fa rinvio alle specifiche normative di riferimento:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 (corsi d'acqua)
- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 (zone boscate)
- Vincolo Archeologico D.lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39)
- Vincolo Monumentale D.lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39)
- Ville Venete (I.R. Ville Venete 2001)
- Vincolo Sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)
- Siti d'Interesse Comunitario (S.I.C.)
- Centri Storici (art. 24 PTRC)
- Fascia di rispetto idrografia e specchi lacuali
- Depuratori / Fasce di rispetto
- Viabilità / Fasce di rispetto
- Elettrodotti / Fasce di rispetto
- Cimiteri / Fasce di rispetto
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / localizzazione
- Ferrovia e relativa fascia di rispetto;
- Zona militare;

Per le distanze di rispetto ai corsi d'acqua, da misurarsi dalla base dell'unghia arginale o dalla sommità della sponda, oltre a quanto previsto dall'art.41 della L.R.11/2004, sono da rispettarsi le norme fissate dal R.D.368/1904 per i canali di bonifica e irrigui, dal R.D. 523/1904 per i corsi d'acqua naturali e dallo statuto-regolamento consorziale per i canali esclusivamente irrigui.

Per gli edifici legittimi esistenti che interessino le fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'Art.3 del D.Lgs 380/2001 oltre agli ampliamenti che non aumentino significativamente il fronte e non sopravanzino verso il bene tutelato, ammettendo e favorendo l'arretramento in area contigua alle fasce di rispetto per tutti gli edifici non di pregio, secondo modalità che saranno precisate puntualmente dal P.I..

Articolo 4

Vincoli e tutele definiti dal Piano di Assetto del Territorio.

Oltre ai Vincoli e tutele sovraordinati, il Piano definisce in Tav. 2 le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, rispetto alle quali detta nei seguenti articoli specifiche tutele, prescrizioni e direttive per il P.I..

Articolo 5

Presenze archeologiche nel territorio

Per i Siti Archeologici il Piano fa proprio quanto individuato nel documento "Le zone archeologiche del Veneto - Elenco e delimitazione ai sensi delle Leggi 10 giugno 1939, n° 1089 e 8 agosto 1985, n° 431", di cui all'art. 27 del P.T.R.C., nonché nell'elenco redatto dal Ministero dei Beni ambientali e Culturali - Soprintendenza Archeologica di Padova.

Il Piano impone la salvaguardia delle aree ritenute di potenziale interesse archeologico e rinvia al P.I. la definizione degli interventi per la loro valorizzazione, restando ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al D.lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39).

Il P.I. dovrà ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione dei Siti Archeologici, individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Gli interventi edilizi, i movimenti terra ed in particolare le escavazioni da attuare nella fascia di rispetto delle strade romane, riportate negli elaborati di progetto del Piano, dovranno essere preventivamente segnalati alla competente Soprintendenza. Salvo puntali e motivate previsioni del P.I., in tali fasce non sono da ammettersi nuove costruzioni.

Articolo 6

Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale, Ville Venete, pertinenze scoperte da tutelare.

Il Piano persegue la tutela degli edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale e delle ville venete, oltre che delle loro pertinenze scoperte, come individuate planimetricamente in Tav. 4.

Il P.I. provvederà alla schedatura di tali manufatti, ove questa non sia già presente e aggiornata nel vigente P.R.G., precisando le modalità d'intervento e stabilendo, se del caso, le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse per progetti di rifunzionalizzazione di eminente interesse pubblico.

Il P.I. stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte da tutelare (parchi, giardini, viali, ecc.) e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, ecc.).

I beni vincolati a sensi del D.Lgs 42/2004 sono inoltre indicati nella Tav.1, secondo l'estensione derivabile dai provvedimenti di vincolo emanati dalla competente Soprintendenza cui si fa rinvio.

Articolo 7

Contesti figurativi dei complessi monumentali.

Il Piano individua nella Tav.4 i contesti figurativi dei complessi monumentali determinati dalla presenza di edifici di grande valore architettonico, ivi incluse le ville venete, dai percorsi e delle aree di pertinenza, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questi hanno generato.

Il P.I. perseguirà la tutela dei territori compresi in tali contesti, mediante la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione dai diversi punti visuali.

Il P.I. potrà inoltre precisare, in ragione della sua scala grafica, i perimetri di tali ambiti, attenendosi ai seguenti criteri di delimitazione, elencati in ordine di priorità:

- 1 - uso di limiti fisici evidenti (strade e percorsi, corsi d'acqua, cambi di pendenza, cambi di coltura, limite delle aree boscate, ecc.) e coerenti con i caratteri dell'area considerata;
- 2 - definizione di limiti prefissati (fasce di grandezza uniforme, curve di livello) in mancanza di limiti di cui al punto precedente;
- 3 - uso di limiti amministrativi o catastali, in mancanza di limiti di cui al punto precedente.

All'interno degli ambiti di tutela di cui al presente articolo possono essere effettuati interventi sugli edifici e sui manufatti esistenti, volti alla conservazione delle forme e dei materiali esistenti o al ripristino dei caratteri originari; sono da escludersi opere di modifica dei tracciati stradali esistenti e interventi di nuova edificazione che non siano esplicitamente ricompresi nelle previsioni del P.I.. Il P.I. definirà le linee guida per la riqualificazione e miglioramento degli edifici e delle parti scoperte in contrasto con i caratteri storici dell'ambito.

Il P.A.T. individua per il Meolo una fascia di tutela destinata a favorire la conservazione e la valorizzazione delle numerose Ville insediate lungo le sponde. Il P.I. definirà previsioni puntuali riguardanti gli edifici e le sistemazioni a verde.

La sistemazione agraria delle zone di contesto dovrà conservare impianti e coltivazioni tradizionali escludendo la realizzazione di annessi rustici, serre, allevamenti e coltivazioni di specie esotiche.

In tale fascia, per mezzo del credito edilizio e di interventi di riconversione sarà favorita la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria e dei fabbricati incongrui con il contesto.

Articolo 8

Tutela e recupero dei centri storici

Il Piano individua nelle Tavv. 1 e 4 i Centri Storici presenti nel territorio, con l'obiettivo della tutela dei loro tessuti urbani da attuarsi mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, degli spazi urbani e la valorizzazione dell'insieme.

All'interno dei centri storici maggiori e minori il Piano individua simbolicamente gli edifici di maggior interesse architettonico (chiese, ville, ecc.).

Il P.I. dovrà individuare puntualmente e normare con apposita scheda d'intervento e grado di protezione, ove non già presenti e aggiornati nel vigente PRG, anche il rimanente edificato che costituisce il tessuto insediativo storico.

Il P.I. stabilirà per gli edifici e le loro pertinenze le categorie tipologiche cui far corrispondere tutele e interventi di recupero-valorizzazione appropriati.

Il P.I. stabilisce gli interventi ammissibili e le modalità d'attuazione degli stessi alla luce di una schedatura dei singoli manufatti e degli spazi scoperti di pertinenza.

Il P.I. individuerà gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale e in contrasto con gli obiettivi di tutela dei tessuti storici e disciplina i procedimenti e le modalità di riconversione dell'ambito e di attribuzione del credito edilizio compensativo, secondo gli indirizzi di cui alle presenti norme.

I criteri normativi dettati dal P.I. dovranno essere informati alla tutela di tutti gli edifici e manufatti di interesse storico, monumentale e testimoniale, degli spazi urbani con valenza storica, con particolare attenzione alla conservazione o ripristino e riqualificazione dello scenario urbano d'insieme.

Dovrà essere garantita la conservazione degli involucri esterni mentre per gli interni, fatte in ogni caso salve le parti di pregio e l'impianto tipologico, il P.I. dovrà definire le possibilità di intervento finalizzate a favorire il riuso del patrimonio edilizio storico, con ammissione di tutte le destinazioni d'uso compatibili.

La normativa dovrà prevedere inoltre dettagliati criteri di inserimento/adequamento delle edificazioni improprie esistenti o di nuova realizzazione, sia per i fabbricati che per gli scoperti, pubblici e privati.

Articolo 9

Tutela dei valori naturalistici

Sono individuate nella Tavola 2 del Piano le invarianti di tipo naturalistico-ambientale aggiuntive rispetto ai vincoli e tutele già riportati in tavola 1.

Ulteriori elementi di rilievo naturalistico sono individuati nella Tavola 4 del Piano.

I perimetri di tali ambiti possono essere precisati dal P.I., in ragione della scala, sulla base della verifica di limiti fisici o catastali, e modificati per:

- 1 - accertata alterazione per cause naturali dello stato di fatto;
- 2 - realizzazione di parchi pubblici a carattere naturalistico o ricreativo;
- 3 - altre destinazioni di pubblico interesse.

La tutela è finalizzata all'arresto dei processi degenerativi in corso, orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio e concependo la valorizzazione come condizione per il mantenimento delle caratteristiche ambientali.

Il Piano inoltre riporta in Tav. 1 le eventuali aree già ricomprese nei SIC e ZPS.

La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme come specificate dal P.I..

Con riferimento alle reti ecologiche individuate dal "Documento di Piano" del PTCP, in Tavola 4 del Piano di Assetto del territorio sono individuate delle Aree di Ammortizzazione-transizione finalizzate alla tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità del territorio, il P.I. dovrà disciplinare gli interventi in tali ambiti con norme che favoriscano l'aumento della naturalità di tali ambiti mediante, ad esempio, l'incremento di siepi e alberature, anche in contesto urbano o periurbano, e il contenimento delle pratiche colturali maggiormente impattanti.

Per gli ambiti di cui al presente articolo il Piano prescrive il divieto di quelle attività e interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali: cave di qualsiasi tipo; discariche di inerti; depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua; scavi e movimenti di terra in genere; allevamenti zootecnici intensivi; nuove strade, ad esclusione di quelle di servizio all'attività rurale, di accesso agli edifici esistenti e alle nuove edificazioni eventualmente previste. Ove il PI non lo vieti espressamente, potranno derogare da questo divieto unicamente i movimenti terra che si identificano come miglioramenti agrari del fondo e che prevedano sistemazioni con quote di compenso, quindi in ogni caso senza asportare materiale di alcun tipo fuori dai confini aziendali.

Fino all'entrata in vigore del P.I.:

- sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'Art. 3 comma 1 del DPR 380/2001;
- sono vietati i movimenti terra non esplicitamente ammessi da altri articoli delle presenti norme e l'alterazione dell'apparato boschivo o vegetazionale, fatte salve le necessità di manutenzione e assestamento.

Il P.I. individuerà puntualmente le tipologie ammissibili, le modalità realizzative e l'ubicazione per i nuovi interventi di edificazione ammissibili nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali, previa schedatura del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare dovrà dare attuazione alle seguenti azioni:

- conservare e salvaguardare le caratteristiche di naturalità e biodiversità;
- promuovere la conoscenza degli ambiti di interesse naturalistico anche attraverso la realizzazione di percorsi didattici e/o punti di osservazione guidata, strutture didattiche o musei all'aperto;
- mitigare le pressioni antropiche in atto, o eliminando la fonte di pressione o introducendo elementi compensatori di mitigazione e di filtro.

Nella tavola 4 sono individuati simbolicamente gli eventuali corridoi ecologici primari e secondari esistenti o di progetto. Per tali strutture ecologiche è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle sue componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le siepi nei coltivi di pianura secondo le previsioni della L.R. 13/2003 anche attraverso una politica di incentivi.

Per la tutela della qualità delle acque superficiali è prescritto il mantenimento delle fasce vegetate esistenti lungo i corsi d'acqua e previsto il loro potenziamento o nuovo impianto, nel rispetto della funzionalità idraulica dei corpi idrici e secondo le previsioni e le modalità d'impianto che saranno definite dal P.I. Il P.I. definirà inoltre una fascia di terreno lungo i corsi d'acqua da mettere a riposo con funzioni di tampone sugli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola e indicherà, in accordo con gli enti gestori, l'opportunità di utilizzo di aree o casse di espansione degli episodi di piena quali bacini di lagunaggio e fitodepurazione delle acque superficiali utili inoltre per l'aumento della biodiversità e l'impiego dell'area con finalità didattico-ricreative. A tal riguardo l'Amm.ne comunale, d'intesa con la Provincia o altri Enti coordinatori, si renderà parte attiva nell'inserire dette aree nei Progetti Integrati d'Area (P.I.A.) previsti dal Programma di Sviluppo Rurale della regione Veneto 2007/2013 al fine di facilitare l'accesso ai contributi comunitari di cui al Reg. CE n.1698/2005.

Nell'ambito di eventuali SIC o ZPS, qualsiasi intervento di natura antropica, sia che esso riguardi infrastrutture, sistemazioni agrarie o vegetazionali, costruzioni o movimenti terra, deve essere preceduto da procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale così come stabilita dalla DGR 10 Ottobre 2006 n. 3173. Lo studio di incidenza dovrà essere previsto anche per interventi compresi entro una congrua area circostante salvo per gli interventi di limitata entità per i quali si escluda un impatto significativo, quali ristrutturazioni o limitati ampliamenti di fabbricati esistenti, i quali dovranno essere specificamente elencati e normati dal P.I.. La congruità dell'area circostante potrà essere definita in relazione alla rumorosità dei lavori previsti ed alla loro distanza da siti di particolare interesse quali: dormitori di avifauna, garzaie, roost, etc..

Gli ambiti di tutela individuati dal Piano in Tavola 4 sono raggruppati secondo le seguenti classi:

- Corridoi ecologici: Essi costituiscono un elemento importante per il mantenimento della biodiversità e a tale scopo ne dovrà essere assicurata la conservazione e favorito il potenziamento, in relazione alle previsioni sovraordinate di cui alla Tav. 3.1 del PTCP. Per tali ambiti valgono le norme riferite alle zone boscate, ove trattasi di corridoi boschivi, e le norme dei corsi d'acqua e delle formazioni riparie, ove trattasi di corsi d'acqua. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità che saranno normati dal P.I.
- Ambiti per la formazione di Parchi e riserve d'interesse locale o comunale; Il Piano individua nella tav.4, in linea preventiva, gli ambiti vocati alla formazione di parchi di interesse locale nonché l'eventuale possibilità e modalità di cessione delle aree di interesse pubblico a fronte di un credito edilizio compensativo da collocare all'interno delle A.T.O. a prevalente destinazione residenziale o produttiva. Il P.I. definirà in dettaglio la perimetrazione e le norme di gestione. Sino a quel momento per tali aree valgono le direttive e prescrizioni delle Matrici Primarie.
- Corsi d'acqua e formazioni riparie; Gli apparati spondali dei corsi d'acqua dovranno essere mantenuti in una condizione naturale evitando impermeabilizzazioni o cementificazioni e ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturale per prevenire i fenomeni erosivi. Le parti boscate dovranno essere mantenute prive di sottobosco e periodicamente assestate per consentire il deflusso dell'acqua. Nelle difese idrauliche si farà uso possibilmente di interventi di consolidamento basati sulla bioingegneria. Interventi volti a arginare letti di corsi d'acqua caratterizzati da singolarità geologico-naturalistiche di particolare interesse dovranno prioritariamente conservare tali singolarità anche accettando modesti fenomeni di dissesto, che in tali siti non risultano pericolosi ne' per le persone, ne' per i coltivi, anziché tentare interventi, anche di bioingegneria, che risultino distruttivi per la morfologia e per i micro habitat spondali.

- Macchie boscate - Siepi e filari alberati:

Per le macchie boscate sparse o "stepping stones", unitamente alle siepi e ai filari, è di rilevante interesse per preservare il patrimonio ecologico residuo del territorio la loro conservazione.

La delimitazione di dettaglio e la disciplina per incentivarne la conservazione ed il potenziamento sono di competenza del P.I. che definirà anche l'eventuale possibilità e modalità di cessione di boschi e macchie boscate di interesse pubblico a fronte di un credito edilizio compensativo da collocare all'interno delle A.T.O. a prevalente destinazione residenziale o produttiva.

Articolo 10

Tutela di valori geologici, geomorfologici e idrogeologici

Il Piano individua nella Tav. 2 i siti e gli elementi per i quali il motivo di interesse è prevalentemente di natura geologica, geomorfologia e idrogeologica da tutelare e da valorizzare. Per ognuno di essi il P.I. stabilirà ambiti di rispetto al fine di tutelare il bene in se stesso e il suo intorno, definirà inoltre le modalità di valorizzazione individuando percorsi pedonali e ciclabili, posti di sosta e altre eventuali strutture e servizi di supporto.

Il P.I. potrà individuare all'interno di tali aree le emergenze puntuali, gli insiemi con valore iconico, i con visuali da proteggere e i punti panoramici, le parti da inibire all'edificazione, attivando una politica di tutela degli elementi morfologici minori che possono essere compromessi da operazioni di riordino fondiario particolarmente aggressivo.

Il P.I. individuerà, sulla base delle indicazioni provenienti dall'ARPAV ed alle caratteristiche geologiche dei luoghi, le norme e precauzioni da adottare per la prevenzione del rischio Radon in relazione alla costruzione di nuovi edifici e/o alla manutenzione degli edifici esistenti. Tutte le nuove abitazioni in ambiti interessati dalla presenza di Radon nel suolo dovranno assicurare una perfetta impermeabilità dei locali interrati ed una ventilazione dei vespai sottostanti alle platee con apposite canalizzazioni che portino all'aperto, in caso di ristrutturazione dovrà essere garantita la massima impermeabilizzazione e ventilazione naturale dei piani interrati.

Articolo 11

Tutela delle principali emergenze paesaggistiche

Le invarianti di natura paesaggistica sono individuate nella Tavola 2 e 4 del Piano.

Il P.I. potrà individuare eventuali ulteriori ambiti d'interesse paesaggistico da sottoporre a tutela e introdurre limitate modifiche alla loro delimitazione.

Fino all'entrata in vigore del P.I.:

- sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'Art. 3 comma 1 del DPR 380/2001; In tali ambiti è vietata la nuova edificazione.
- sono vietati i movimenti terra non esplicitamente ammessi da altri articoli delle presenti norme e l'alterazione dell'apparato boschivo o vegetazionale, fatte salve le necessità di manutenzione e assestamento forestale.

In tali ambiti il P.I. dovrà garantire:

- la conservazione integrale degli involucri del patrimonio edilizio tradizionale esistente di pregio, compresa l'edilizia minore e rurale, nelle forme e materiali originari, prescrivendo la conservazione delle parti anche interne di valore ancora integre;
- che eventuali impianti, apparecchiature, locali tecnici siano integrati all'interno dei volumi esistenti o realizzati interrati o seminterrati purché adeguatamente mascherati con sistemazioni a verde;
- che a seguito di schedatura puntuale, vengano definite le modalità per il trasferimento dei volumi incongrui con l'assegnazione di credito edilizio compensativo o la loro ricomposizione e inserimento paesaggistico.
- che le sistemazioni esterne e a verde si integrino con il contesto tradizionale;
- che le viabilità vicinale e interpodereale sia realizzata preferibilmente in sterrato o con materiali e tecniche a basso impatto visivo quali terre stabilizzate o materiali similari evitando, dove possibile, l'impiego dell'asfalto.

Il presente Articolo non si applica per gli ambiti comprendenti l'edificato diffuso e consolidato in zona agricola per i quali si applicano le relative norme.

Per il Comune di Meolo gli ambiti agricoli di interesse paesaggistico sono così individuati nella Tavola 2 e 4 del piano:

- Ambito di tutela paesaggistica del fiume Meolo

In tale ambito il P.I. dovrà favorire la conservazione del sistema insediativo e agrario delle Ville lungo il corso fluviale e degli apparati idraulici di pregio.

Interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso saranno sempre possibili ma dovrà essere assicurata la conservazione dell'edificato di pregio e la riqualificazione dei volumi incongrui.

Gli interventi dovranno in ogni caso prevedere la riqualificazione delle sponde fluviali.

Articolo 12

Tutela delle componenti paesaggistiche del territorio agricolo

Il Piano individua in Tav.2 i principali elementi del territorio agricolo che rivestano interesse paesaggistico e/o testimoniale, siano essi comparti agricoli interessati da assetti culturali storici o tradizionali oppure elementi minori quali i corsi d'acqua, strade o viali alberati, filari, siepi etc..

Il Piano tutela tali elementi per la loro importanza paesaggistica e come testimonianza del tradizionale uso agrario del territorio.

Il P.I. dovrà, in ragione della sua scala di maggiore dettaglio, precisarne l'individuazione cartografica, se necessario, ed individuare eventuali ulteriori elementi di minore entità degni di tutela: siepi e alberate; filari; vigneti; fossi alberati e non; muri in pietra a secco; strade a servizio del fondo, ecc..

Il P.I. dovrà inoltre tutelarne e potenziarne le valenze ambientali, definendo eventuali ulteriori corridoi ecologici di collegamento tra aree verdi che vanno a rafforzare la rete ecologica o cunei di verde che permangano in prossimità delle aree insediative.

Per gli elementi di pregio individuati valgono le seguenti prescrizioni di massima che il P.I. dovrà dettagliare e precisare:

- per le parti alberate saranno eseguite soltanto le sostituzioni dovute per la cura e l'integrazione delle parti mancanti.

- per i corsi d'acqua in genere sarà evitata la canalizzazione, la cementificazione dell'alveo e il tombinamento, nelle opere di consolidamento idraulico si presterà particolare attenzione all'uso dei materiali e alla loro integrazione con il contesto, applicando i metodi dell'ingegneria naturalistica ove possibile.

Sino all'approvazione del P.I. si applicano le previsioni del P.R.G. pre-vigente.

Il PAT di Meolo individua in Tav.2 le seguenti componenti principali del territorio agricolo:

Ambiti agricoli integri - In tali ambiti non è ammessa nuova edificazione ma solamente interventi di riordino, specificamente previsti dal P.I. mediante apposite schede d'intervento, che prevedano il riuso e/o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica, trasferendo le volumetrie sparse demolite all'interno dei nuclei di edificazione diffusa già presenti o, i subordinate, aggregandoli e integrandoli agli insediamenti rurali esistenti; gli interventi di riassetto agrario dovranno mantenere le siepi e i filari esistenti;

Paesaggio perifluviale integro - In tale ambito si applica quanto previsto per i sopracitati Ambiti agricoli integri con la prescrizione di trasferire all'esterno degli stessi le volumetrie di cui il P.I. preveda la demolizione ai fini della riqualificazione paesaggistica anche sotto forma di credito edilizio compensativo; tutti gli interventi dovranno prevedere interventi a tutela e potenzialmente degli elementi verdi esistenti quali siepi, filari, vegetazione ripariale, macchie boscate; sono vietate le recinzioni e le costruzioni anche precarie, che impediscano l'accesso per una fascia di almeno 4 metri dall'unghia interna del corso d'acqua. Il P.I. favorirà anche per mezzo del credito edilizio l'accensione di servitù permanenti di uso pubblico di tale fascia da segnalarsi con apposita segnaletica.

Paesaggio perifluviale non integro - si applica quanto previsto per gli Ambiti agricoli integri con la prescrizione di allontanare dall'asta fluviale le volumetrie di cui il P.I. preveda la demolizione ai fini della riqualificazione paesaggistica; tutti gli interventi dovranno prevedere interventi a tutela e potenzialmente degli elementi verdi esistenti quali siepi, filari, vegetazione ripariale, macchie boscate; l

Coni visuali - per i coni visuali riportati dal piano il P.I. dovrà definire gli ambiti areali soggetti a tutela e gli interventi ammissibili e non, anche con l'eventuale impiego di schede progettuali che chiariscono le aree e gli elementi interessati dalla tutela; in attesa di tali precisazioni sono ammessi gli interventi previsti per gli Ambiti agricoli integri.

Nei soprastanti ambiti individuati come integri dal piano non è ammessa la coltivazione di

cave di qualsiasi natura; per i rimanenti ambiti il P.I. definirà le aree inidonee per la presenza di valori ambientali, paesaggistici o storico culturali; in attesa di tale adempimento il Piano non individua nessuna area idonea alla coltivazione di cave sul territorio comunale.

Articolo 13

Tutela e recupero degli edifici di interesse storico-ambientale

Gli edifici di interesse storico e/o ambientale sono fabbricati urbani o rurali di tipo tradizionale, facenti parte della memoria e del paesaggio storico dei luoghi, meritevoli di conservazione per se stessi o quali elementi testimoniali qualificanti il contesto di appartenenza, già individuati con apposito grado di protezione dai P.R.G. vigenti o da individuarsi nell'ambito del P.I..

Per gli edifici di valore storico-ambientale già individuati con grado di protezione dai singoli P.R.G., anche in zona agricola, si applicano le tutele e le modalità d'intervento già definite da tali strumenti urbanistici.

Per gli edifici che dovessero risultare di interesse storico-ambientale non già schedati, il P.I. dovrà applicare un grado di protezione adeguato al valore del fabbricato.

Il P.I. definirà le destinazioni compatibili con la corretta tutela dell'edificio ad esclusione di quelle produttive, inquinanti o in contrasto con l'ambiente.

Tali cambi di destinazione non comportano per l'Amministrazione Comunale l'obbligatorietà di fornire i servizi tecnologici ove detti fabbricati risultino lontani dall'edificio consolidato.

I manufatti idraulici di pregio sono individuati dal piano quali manufatti meritevoli di tutela, da assoggettare a grado di protezione e apposita schedatura in sede di redazione del P.I.; in assenza di tali precisazioni normative sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro.

Articolo 14

Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale

I manufatti minori di interesse ambientale e culturale che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo quali capitelli e cappelle, fontane e abbeveratoi, muri in pietra e sasso, terrazzamenti in pietrame, recinzioni, cancellate, gradinate, rocchi, ecc., già individuati dai vigenti P.R.G., sono assoggettati a tutela. Su tali manufatti sono vietati pertanto in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

Il P.I. potrà definire una normativa di tutela o completare tale inventario, ove mancante o carente, per l'intero territorio comunale definendo, per singoli manufatti o per categorie di elementi, le modalità di restauro, di risanamento o di ripristino delle forme originarie.

La norma si applica anche a manufatti di interesse storico ambientale analoghi, anche se non individuati nella cartografia del Piano.

Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela dei beni culturali assoggettati al D.lgs 42/2004.

Ferma restando la generale applicazione delle norme di legge e delle N.T.A. del PRG vigente per i fabbricati vincolati o sottoposti a grado di protezione, per eventuali singoli edifici costituenti grave pericolo pubblico, purchè non assoggettati a vincolo monumentale di cui al D.lgs 42/2004, il Sindaco può decretare in via eccezionale la demolizione e, se posti in zona di vincolo o entro la fascia di rispetto stradale, l'arretramento in posizione più congrua.

Articolo 15

Prevenzione del rischio idrogeologico

La Tavola 3 di progetto, denominata Carta delle Fragilità, deriva dall'analisi e dall'elaborazione dei dati contenuti nella Matrice 05 Suolo e Sottosuolo del Quadro Conoscitivo e, sulla base degli atti d'indirizzo della Legge regionale 11/2004 e ss.mm.ii., classifica il territorio comunale in tre classi da cui deriva il grado di penalità ai fini edificatori - Compatibilità geologica ai fini urbanistici:

- 1) Aree idonee;
- 2) Aree idonee a condizione;
- 3) Aree non idonee.

Per gli ambiti di dissesto idrogeologico e i terreni di classe II e classe III ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano dovrà essere corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, con particolare riferimento alla normativa antisismica, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche; il P.I. potrà definire in maniera specifica, con riferimento all'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica, le condizioni a cui dovranno attenersi gli interventi che saranno realizzati nelle singole zone e le eventuali deroghe ove supportate da specifici approfondimenti di indagine.

Articolo 16

Controllo del dissesto idrogeologico

La Tavola 3 di piano riporta inoltre la perimetrazione di aree interessate da fenomeni geologici, idrogeologici ed idraulici tali da condizionare l'utilizzazione urbanistica del territorio considerato e denominate: Aree soggette a dissesto idrogeologico.

Costituiscono altresì elemento di fragilità anche le seguenti classi di aree:

- Aree esondabili;
- Aree soggette a ristagno idrico;
- Aree caratterizzate da falda superficiale.

Nelle aree esondabili:

- è vietata la costruzione di volumi interrati di qualsiasi tipo;
- è vietata la costruzione di opere che possano sbarrare il naturale deflusso delle acque, sia superficiali che di falda;
- gli interventi edificatori sono condizionati al rilevamento e censimento dei fossi presenti nell'area, e alla loro manutenzione e connessione razionale con la rete scolante.

Per le modalità di intervento in tali ambiti si rinvia a quanto prescritto nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Articolo 17

Elementi di fragilità del sistema ambientale

Il Piano individua nella tav.4 gli elementi di fragilità delle strutture ecologiche presenti nel territorio. Il P.I. individuerà norme e prescrizioni volte a ricomporre gli elementi strutturali del sistema ambientale legando tali ricomposizioni:

- a prescrizioni di mitigazione in sede di VINCA;
- a prescrizioni di progetto in presenza di progetti di riordino fondiario o nuove costruzioni o di realizzazione di infrastrutture;
- a compensazione di interventi ricostruttivi e migliorativi della qualità ambientale attraverso il credito edilizio.

Il P.I. dovrà inoltre attivare opportune prescrizioni e incentivi volti a conservare ed aumentare il numero degli "stepping stones" (macchie boscate sparse) e delle siepi con lo scopo di migliorare la connettività del sistema ecologico nelle porzioni di territorio non boscato, seguendo le linee guida predisposte dalla Regione Veneto con la L.R. 13/2003.

Il P.I. dovrà favorire, anche sulla base degli indirizzi contenuti nelle presenti norme e negli elaborati di Piano, la compattazione ed il consolidamento delle matrici primarie e dei corridoi ecologici, ove presenti o realizzabili.

Per migliorare la scarsa qualità attuale delle acque superficiali nella rete dei fossi e canali irrigui e di bonifica il P.I. dovrà individuare modalità e incentivi per l'impianto di vegetazione spondale sul lato soleggiato di fossi e canali, oltre alla formazione di bacini di fitodepurazione che intercettino le acque reflue in occasione di interventi di trasformazione agraria.

Le aree delle cave, in ogni caso non ammissibili negli ambiti vincolati e di tutela naturalistica, idrogeomorfologica e paesaggistica, compresi quelli di cui agli artt. 9, 10, 11 e 12 delle presenti Norme o comunque previsti da norme sovraordinate, devono essere gestite e recuperate secondo i criteri di Ricomposizione Ambientale definiti dalla L.R. n.44 del 1982 ed in particolare dovranno essere coltivate per lotti successivi funzionali con una corretta gestione del terreno e immediato reinserimento e recupero nel contesto paesaggistico delle porzioni escavate.

Le aree di cava esistente e ricomposte non possono essere considerate aree degradate, su tali siti e su tutte le ex cave è vietata la realizzazione di discariche di qualsiasi natura, ancorché di materiali inerti.

Articolo 18

Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) - individuazione e contenuti

Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il Piano suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), riportati nella Tav. 4 del Piano sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti.

Il Piano definisce, numera e dimensiona i diversi tipi di A.T.O., ciascuno dei quali è costituito da più sub-ambiti distinti e individuati da una numerazione progressiva.

Il Piano determina per ogni A.T.O. la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard.

Il P.I. stabilirà i criteri di attuazione per tali sub-ambiti nel quadro e nei limiti delle previsioni di sviluppo fissate dal Piano per ogni singolo tipo di ATO.

Rispetto alla delimitazione prevista dal Piano il P.I. potrà discostarsi dal perimetro delle A.T.O. (limitatamente ad un 10% della superficie dell'ATO) conseguentemente alla maggiore definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste.

Il P.I. può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'A.T.O. fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre A.T.O. fino a comportarne una variazione della capacità insediativa non superiore al 10% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

Il P.I. dovrà verificare la capacità edificatoria residua delle aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale e, in base a questa, dimensionare con esattezza le nuove espansioni compatibili nel rispetto del Dimensionamento del Piano e della SAU massima trasformabile. Ogni variante al P.I., con effetto sulla capacità edificatoria, dovrà monitorare il processo di attuazione del Piano.

Il dimensionamento di ciascuna ATO è riportato in Allegato A) alle presenti norme.

Nella Tav.4 sono individuati i seguenti A.T.O.:

A.T.O. 01 - Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale;

A.T.O. 02 - Ambito insediativo a prevalente destinazione produttiva;

A.T.O. 03 - Ambito a prevalente destinazione agricola

Articolo 19

Limiti di dimensionamento del Piano e dotazione di Aree per servizi

La riforma urbanistica di cui alla L.R.11/2004 introduce, oltre al limite di dimensionamento derivante dalle previsioni demografiche, un limite quantitativo riferito alla zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola e desumibile dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), in relazione agli abitanti e alla collocazione altimetrica del comune, secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) e i collegati atti d'indirizzo.

La definizione degli abitanti teorici previsti è riportata nell'apposito elaborato grafico di Piano, tav.4.1, "Carta degli Ambiti territoriali Omogenei", distinta per singole A.T.O. e riferita al dimensionamento massimo rispetto al quale il P.I. preciserà le effettive previsioni cui riferire la richiesta di standard e le aree per servizi.

In merito al rapporto fra standard e abitante teorico il Piano recepisce quanto previsto agli articoli 31 e 32 della L.R.11/2004.

Il P.I. potrà motivatamente definire una distribuzione diversa delle quote di superficie riferite alle diverse aree a standard, in modo proporzionale o differenziato, ferma restando la dotazione minima complessiva prevista agli Artt. 31 e 32 della L.R.11/2004 e la non riducibilità degli standard a parcheggio al di sotto della soglia dei 3,5 mq per abitante teorico.

Articolo 20

Ambiti di progettazione puntuale

Il Piano individua nella Tav. 4 alcune tipologie di ambiti d'intervento che, in sede di redazione del P.I., dovranno essere soggetti alla predisposizione di un'apposita scheda di progetto e la cui trasformazione sarà obbligatoriamente soggetta alla redazione di uno Strumento urbanistico Attuativo e a Perequazione.

Il P.I. dovrà effettuare specifici approfondimenti progettuali anche in merito alle caratteristiche quantitative delle azioni perequative e di assegnazione di credito edilizio introdotti a fronte di rilevanti benefici di interesse pubblico ottenuti.

Tali ambiti, individuati in Tav.4 sono distinti nelle seguenti tipologie:

- aree strategiche di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- aree di riqualificazione e di riconversione delle strutture urbane civili ed industriali, incongrue o dismesse;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Articolo 21

Aree strategiche di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Il Piano individua le aree che rivestono un'importanza strategica per la tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree urbane.

Il P.I. normerà a livello di dettaglio tali trasformazioni con specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto dello S.U.A. convenzionato, eventualmente attivato con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.

Potranno essere inoltre attivati accordi con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 per gli interventi di rilevante interesse pubblico compatibili con le previsioni del Piano e accordi con le procedure dell'Art. 7 ove si tratti di rapporti tra Enti.

Il P.I. stabilirà altresì i valori quantitativi della Perequazione ed i modi di attuazione della stessa.

Il P.I. potrà motivatamente individuare ulteriori aree strategiche finalizzate all'attuazione degli obiettivi previsti dal Piano.

Se all'interno degli ambiti di cui al presente articolo risultano presenti volumetrie eccessive, rispetto ad una corretta riqualificazione architettonica e urbanistica degli stessi, è possibile ridurre le volumetrie realizzabili entro quantità accettabili e coerenti con il contesto insediativo ed è consentito, se ciò è indispensabile ai fini della realizzabilità dell'intervento, trasferire motivatamente quota parte delle volumetrie realizzabili in altri ambiti idonei e a tal fine individuati dal Piano degli Interventi, nel rispetto delle previsioni del PAT, dei limiti del Dimensionamento e di SAU trasformabile.

Articolo 22

Ambiti di riconversione e riqualificazione

Il Piano individua le attività produttive ed i grandi contenitori ricompresi all'interno dell'edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale o in altri contesti impropri o non compatibili (attività produttiva incongrua).

Per tali complessi, individuati in Tavola 4, il Piano attribuisce la classificazione di aree di riconversione e riqualificazione delle quali il P.I. dovrà specificare caratteristiche e modalità d'intervento, anche miste, con riferimento alle seguenti due tipologie:

- nel caso della riconversione sarà prevista la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti se presentano qualità architettoniche meritevoli di essere conservate;

- nel caso della riqualificazione le previsioni saranno prioritariamente finalizzate a riqualificare il sito o a ripristinarlo anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro), coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire in altra area per gli immobili e manufatti da demolirsi e gli interventi di riqualificazione richiesti.

Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto dello S.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato, con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o l'attuazione attraverso programmi complessi.

Le aree di Riconversione e di Riqualificazione sono obbligatoriamente soggette a Perequazione.

Il P.I. determinerà l'incidenza della stessa in relazione alle caratteristiche di ciascuna area.

Articolo 23

Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il Piano individua degli ambiti idonei a interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Tali ambiti, interessati da varie attività, anche dismesse o da dismettere oppure impropriamente trasformati nel tempo, possono interessare tutte le zone urbanistiche, comprendere aree insediative o agricole, zone omogenee e diverse o varie attività

Il P.I. definirà una scheda unitaria d'intervento, attuabile previa predisposizione di uno S.U.A.,, anche per stralci purché la loro completa realizzazione sia assicurata da adeguate garanzie finanziarie; tale scheda dovrà garantire il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili, compensare equamente le operazioni di riqualificazione e regolare i criteri perequativi dell'intervento, con il fine esclusivo di migliorare l'assetto ambientale dell'ambito, paesaggistico e infrastrutturale dell'area interessata, aggregando e riducendo significativamente i volumi impropri esistenti. Il riuso dei volumi esistenti o la previsione di limitate nuove volumetrie sono ammessi solo se strettamente finalizzati alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.

Articolo 24

Consolidamento delle urbanizzazioni esistenti

Il Piano individua l'urbanizzato consolidato, comprendente le porzioni urbane già previste dalla pianificazione vigente e attuate o in corso di attuazione, per le quali sono consentiti:

- con intervento diretto le attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- previo P.U.A., anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) del medesimo decreto.

Ricadono in tale ambito di edificato consolidato anche i lotti interclusi e le eventuali aree di degrado che saranno specificatamente normate dal P.I..

In Tav.4 sono individuate due tipologie di aree consolidate in base alla destinazione d'uso prevalente residenziale o produttiva.

Per le parti non ancora completate dell'edificato consolidato, così come individuato dal Piano, il P.I. dovrà fornire adeguati indirizzi volti alla eventuale saturazione, riqualificando i bordi dell'urbanizzazione consolidata, attraverso un'utilizzazione più razionale dei lotti ancora liberi, il miglioramento della viabilità interna, la dotazione di servizi e la rimozione di fattori di degrado oltreché dei volumi o strutture improprie o non compatibili.

Ove non specificatamente individuati dal Piano, gli elementi qualificanti presenti all'interno di tali aree, quali edifici di interesse storico architettonico e manufatti minori di interesse testimoniale, sono assoggettati attraverso il P.I. alle disposizioni per la loro tutela e recupero.

Il P.I. può prevedere limitate variazioni della definizione d'ambito, conseguenti al livello più dettagliato delle previsioni urbanistiche che gli sono proprie, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di V.A.S..

Le aree libere all'interno dell'edificato consolidato possono essere utilizzate secondo i parametri del P.R.G. vigente, sino al momento dell'entrata in vigore del P.I., il quale potrà ridefinirne i parametri urbanistici ed i modi di attuazione, fermi restando i limiti di dimensionamento fissati dal Piano.

Il Piano individua nella Tav. 4 le linee lungo le quali l'urbanizzazione deve arrestarsi e deve assumere un carattere unitario (edificato consolidato), in rapporto alle aree libere che le fronteggiano secondo i criteri e le modalità che saranno puntualmente definiti dal P.I..

Articolo 25

Edilizia sostenibile e contenimento dei consumi energetici

Il Piano, perseguendo l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, promuove la realizzazione di interventi edilizi che riducano al minimo le emissioni inquinanti, il consumo delle risorse non rinnovabili e che utilizzino tecnologie eco-compatibili.

Il P.I. definirà modalità e procedure per l'attuazione e la verifica concreta del principio sopraesposto attivando una adeguata politica di incentivi volti a favorire il risparmio energetico, la realizzazione di edifici eco-compatibili, il risparmio dell'acqua potabile, anche mediante l'impiego del credito edilizio.

Il P.I. indicherà, garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare o fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati produttivi o a copertura delle aree a parcheggio.

Il P.I. potrà inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli e agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili; tali progetti potranno essere oggetto di accordi ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004.

I parcheggi scoperti su terreno dovranno essere realizzati con fondo permeabile e le acque di prima pioggia dovranno essere raccolte e trattate con sistemi idonei a trattenere gli inquinanti (disoleatori).

Per tutti i nuovi insediamenti è d'obbligo la raccolta delle acque meteoriche a fini non potabili nelle modalità che saranno definite dal PI e dagli eventuali Regolamenti Edilizi o d'Igiene.

Il P.I. dovrà comprendere nel Regolamento Edilizio regole e norme relative a tali aspetti di sostenibilità e contenimento dei consumi energetici, con riferimento alle migliori tecnologie disponibili sul mercato, oltre ai provvedimenti previsti per il contenimento dell'inquinamento acustico (L.447/95) e luminoso (L.R.22/97).

Articolo 26

Consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive

Il Piano individua nella Tav. 4 gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle loro possibili estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse.

Il Piano prevede l'individuazione delle aree produttive e commerciali da ampliare e le aree da congelare nella situazione attuale come di seguito indicato e riportato nel dimensionamento delle ATO.

Il P.I. favorirà il processo di trasformazione e terziarizzazione degli immobili dismessi o sotto utilizzati, favorendone la riqualificazione e/o il riuso a destinazioni compatibili purchè non residenziali.

All'interno delle ATO a prevalente destinazione produttiva, la riqualificazione delle strutture obsolete potrà avvenire anche attraverso l'inserimento di strutture commerciali, direzionali o di servizio compatibili con le caratteristiche insediative ed infrastrutturali della zona, purché dotate di idonei standard.

Il dettaglio di tali trasformazioni sarà normato con scheda dal P.I., dovrà essere convenzionato e potrà essere oggetto di Accordi ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004.

Le aree in ampliamento delle aree produttive esistenti dovranno essere prioritariamente destinate alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti in zona impropria.

Il P.I. dovrà schedare le attività in zona impropria da trasferire e determinare gli incentivi atti a favorirne il trasferimento in zona propria o la riconversione ad usi compatibili sia sotto il profilo funzionale che di inserimento ambientale e paesaggistico.

Nel caso si prevedano cambi di destinazione urbanistica di zona o del fabbricato, l'intervento dovrà obbligatoriamente rivestire caratteri perequativi configurandosi preferibilmente come area di atterraggio dei crediti edilizi necessari a ricollocare propriamente le attività disperse ed in zona impropria.

Il P.I. dovrà inoltre fornire previsioni di dettaglio volte a migliorare la qualità formale delle opere di urbanizzazione e prescrivendo la formazione di tetti inerbati o di coperture di minor impatto, anche di tipo fotovoltaico e cortine verdi per la riduzione dell'impatto visivo degli insediamenti produttivi. Ad eccezione delle aree produttive in espansione di seguito specificate, per le zone produttive esistenti eventuali ampliamenti saranno realizzabili esclusivamente previo Accordo ai sensi dell'Art.6 della L.R. 11/2004 o tramite la Procedura dello Sportello unico, entro i limiti delle ATO di appartenenza e lungo le linee di sviluppo insediativo indicate.

Articolo 27

Strutture commerciali

IL Piano individua quale collocazione ottimale delle grandi strutture commerciali, dei centri commerciali e dei parchi commerciali, l'insediamento delle stesse all'interno o sui fronti delle aree produttive esistenti o di progetto.

Il P.I. preciserà i criteri per la collocazione delle strutture commerciali ai sensi della normativa regionale vigente e potrà prevedere l'esclusione della realizzazione di grandi strutture commerciali sul territorio comunale.

Il Piano prescrive la formazione di nuove strutture commerciali, alla riconversione degli apparati produttivi vetero industriali o in dismissione, in modo da assicurare la riqualificazione degli insediamenti produttivi storici e nel contempo ridurre il consumo di territorio.

L'asse viario della Treviso-Mare S.R.89 è individuato quale sede privilegiata in ambito comunale rispetto alla quale prevedere Grandi Strutture di vendita, negli ambiti individuati dal P.I., preferibilmente in prossimità degli accessi all'autostrada e in ogni caso solamente in presenza di adeguati innesti viari da realizzarsi mediante svincolo o rotonda, secondo le indicazioni dell'ente gestore, razionalizzando e unificando le intersezioni viarie esistenti.

Articolo 28

Applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive.

Ai sensi della lett.n), punto 1., dell'Art.13 della L.R.11/2004, l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, è sempre ammissibile per la ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività produttive esistenti ove compatibili con le previsioni del P.I..

Per previsioni e interventi non compatibili con il P.I. che non siano in contrasto con il Piano di Assetto del Territorio, compresa la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, oltre alla facoltà di apportare varianti al P.I. ai sensi dell'Art.18 della L.R.11/2004 è applicabile la procedura di variante prevista per lo Sportello Unico.

Per modifiche finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti, compreso il loro trasferimento o l'individuazione di nuove zone produttive che richiedano una variante del Piano di Assetto del Territorio, il Sindaco può motivatamente procedere, oltre che con Varante ai sensi dell'Art.16 della L.R.11/2004, con la procedura prevista dalla citata normativa relativa allo Sportello Unico.

Le varianti urbanistiche da attuarsi secondo la procedura dello sportello unico sono ammissibili per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute o per significativi miglioramenti paesaggistici o di sostenibilità ambientale dell'impianto, anche mediante interventi migliorativi sul ciclo produttivo, privilegiando il trasferimento in zona propria delle attività sparse e prevedendo per le aree così liberate:

- la riconversione a destinazioni compatibili delle aree in ambito insediativo o adiacente;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale delle aree sparse in zona agricola o di pregio.

Il trasferimento di zona produttiva attuato anche con la procedura dello sportello unico, se coerente con le previsioni di Piano, non è vincolato alla parità di superficie tra area di origine e area di destinazione.

Articolo 29

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il Piano indica nella Tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento per le varie destinazioni prevalenti, residenziale oppure di altro tipo: P - Produttivo, F - Servizi, attrezzature e infrastrutture, A - Altro. Tali ambiti e linee di sviluppo si intendono solo potenzialmente trasformabili, nell'ambito del Piano e non determinano salvaguardia.

L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo e i parametri per l'edificazione verranno stabiliti dal PI, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO di appartenenza, degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, dei vincoli e tutele del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. e potranno interessare in tutto o in parte tali ambiti o direttrici. Le trasformazioni urbanistiche andranno indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell'esistente, di riqualificazione delle aree degradate, con utilizzazione delle aree extraurbane solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale.

Il PI potrà anche non prevedere alcun incremento di sviluppo.

Nella definizione urbanistica delle aree di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree trasformabili più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi) e nel rispetto delle indicazioni della V.A.S., introducendo le opportune misure di mitigazione derivanti dall'analisi dei fattori di impatto evidenziati dalla V.A.S.;
- b) riprendano i criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, all'orografia e all'esposizione;
- c) rispettino preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
- d) siano frutto di accordi ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/04 che prefigurino un rilevante interesse pubblico.

Le zone di espansione previste dal P.R.G. pre-vigente, di cui al momento dell'Adozione del Piano non sia stato ancora adottato lo schema di Convenzionamento da parte del Comune, ricadono nelle linee preferenziali di sviluppo e il P.I. potrà ridefinirne i tempi e le modalità di attuazione allo scopo di ottenere uno sviluppo equilibrato e conforme alle politiche insediative del Piano.

Articolo 30

Limiti fisici alla nuova edificazione

Al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di particolare interesse, il Piano individua nella Tav. 4 i limiti fisici degli insediamenti oltre i quali, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, o di fragilità di diversa natura, lo sviluppo insediativo è interdetto.

I perimetri che definiscono gli ATO costituiscono essi stessi in limite fisico alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Eventuali varianti al Piano che prevedano il superamento di tali limiti dovranno giustificarne le ragioni in rapporto alle possibilità alternative di sviluppo urbano.

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal Piano definisce gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, specificando le destinazioni d'uso ammesse.

In base al maggior dettaglio di scala delle previsioni urbanistiche, il P.I. può prevedere limitate variazioni della definizione dei limiti fisici alla nuova edificazione, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di V.A.S..

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal Piano sono ammesse esclusivamente:

- le trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V della LR11/2004 e nel rispetto delle azioni attribuite a ciascun specifico ambito, come previsto dalle presenti norme;
- la realizzazione di opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante a predetti strumenti;
- le opere di urbanizzazione riguardanti il verde pubblico attrezzato, il verde privato, i parcheggi che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

Articolo 31

Elementi comuni agli interventi nelle zone agricole

Si tratta di ambiti caratterizzati dall'uso agricolo del territorio nei quali perseguire la continuità produttiva anche con il riordino, se motivato, delle componenti insediative e colturali.

Il P.I. dovrà dettare norme specifiche per la tutela delle aziende agricole, individuate mediante indagine agronomica, con specifico riguardo ai miglioramenti fondiari, oltre che norme finalizzate alla salvaguardia degli assetti fondiari maggiormente integri.

In tali Zone il P.I., ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 11/2004, individuerà i criteri di realizzazione delle nuove strutture residenziali o a servizio del fondo ed inoltre, per quanto concerne il patrimonio edilizio di interesse, il P.I. detterà per tali aree norme specifiche volte a conservarne, per quanto possibile, il valore testimoniale.

Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e per i nuclei e gli edifici di interesse storico-testimoniale ivi ricompresi, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'artt. 43, 44 e 45 della Legge 11/2004.

La manutenzione del territorio agricolo circostante ai borghi rurali storici, entro un perimetro che sarà definito dal P.I. in relazione alle pertinenze storiche dell'aggregato insediativo, va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno a secco, ecc..

Articolo 32

Edificabilità nel territorio agricolo

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo si applicano gli artt. 43, 44, 45 e 50 della L.R. 11/2004, modificati ed integrati dall'Art.5 della L.R. n.4/2008, salvo le diverse disposizioni non in contrasto contenute nel presente Piano per particolari ambiti integri soggetti a tutela o progettazione puntuale (interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale e ambiti di riqualificazione o riconversione), per gli ambiti di edificazione diffusa esistenti in ambito rurale, come perimetrati in tav.4, e per gli edifici esistenti di interesse storico-testimoniale.

Il P.I. dovrà individuare le modalità di intervento praticabili per il recupero degli edifici esistenti di valore storico ambientale e le destinazioni d'uso compatibili dove, ove non già previste dal vigente P.R.G..

Per gli edifici esistenti con destinazione residenziale, non compresi negli ambiti di edificazione diffusa, sono ammessi gli interventi di cui all'Art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

Per la realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento vale quanto previsto agli Artt. 44, 45 e 50 della L.R.11/2004 come modificati ed integrati dall'Art.5 della L.R. n.4/2008. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5, concernente le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze da residenze e altri allevamenti intensivi.

Gli impianti di produzione di biogas o di denitrificazione, ove richiesti, e gli impianti per la produzione di energia solare, sono ammissibili se integrati architettonicamente con i fabbricati esistenti, ad esclusione dei fabbricati d'interesse monumentale o storico-testimoniale, o inseriti con adeguate mascherature arboree. Per gli ambiti di interesse paesaggistico o ambientale il P.I. dovrà precisarne l'ammissibilità o meno e dettare i criteri di corretto inserimento con particolare riferimento ai pannelli solari.

Articolo 33

Edificazione diffusa.

Il Piano individua nella Tav. 4 gli aggregati edilizi di edificazione diffusa in ambito rurale non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente.

La finalità è di favorire l'assestamento dei nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo.

Il P.I. sulla base di analisi più approfondite, disciplina le seguenti tipologie di nuclei:

- nuclei rurali di interesse storico, assimilabili ai centri storici;
- nuclei con presenza di aziende agricole e annessi o comunque di carattere rurale;
- nuclei con carattere prevalentemente residenziale.

In ogni caso il P.I. può motivatamente precisarne i perimetri per limitati adeguamenti dovuti alla scala di maggiore dettaglio purché tali modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati di VAS.

Al fine di limitare comunque l'edificazione sparsa in territorio agricolo, tali nuclei sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in territorio agricolo dalla legislazione vigente.

Il P.I. detterà i criteri e gli indici di edificabilità per il completamento di questi ambiti e potrà prescrivere l'edificabilità in zona agricola in prossimità degli stessi al fine di limitare l'edificazione dispersa sul territorio agricolo.

Al loro interno potrà applicarsi il credito edilizio volumetrico eventualmente maturato nel caso di interventi di eliminazione di volumi o fabbricati degradati dispersi nel territorio agricolo oppure in prossimità di elettrodotti, cave o discariche e puntualmente individuati dal P.I., a condizione che detti beni siano legittimi e non rivestano interesse storico o testimoniale, con le seguenti percentuali di recupero della volumetria demolita:

- 50% da rurale a residenziale con un massimo di 800 mc;
- 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di P.I.;
- 100% da residenziale a residenziale.

L'intervento di demolizione dovrà comprendere l'intero complesso individuato dal P.I., fatti salvi volumi da conservare individuati puntualmente e il credito edilizio da questo generato potrà dare origine ad un unico edificio residenziale.

Oltre alla demolizione del manufatto degradato o dismesso il P.I. dovrà prescrivere il ripristino, preferibilmente a verde o a coltivi, dell'area di sedime.

Per gli ambiti a edificazione diffusa, sino all'approvazione del P.I. si applicano le previsioni del P.R.G. vigente.

Ove non sia possibile allacciare gli aggregati di edificazione diffusa alla rete fognaria pubblica, gli interventi di nuova edificazione saranno ammissibili unicamente previa realizzazione di sistemi di smaltimento delle acque reflue basati su tecnologie eco-sostenibili, quali la fitodepurazione o diverse tecnologie certificate che garantiscano il sostanziale abbattimento degli inquinanti e dei nutrienti contenuti nei reflui.

Articolo 34

Agricoltura specializzata

Il Piano individua negli elaborati del Q.C. le aree di particolare interesse per colture tipiche dei luoghi.

L'obiettivo è di tutelarne la presenza a fini produttivi e favorirne un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Il P.I. può modificare il perimetro di tali aree, in ragione di reali modificazioni dello stato dei luoghi.

Il P.I. dovrà sviluppare una specifica normativa volta a promuovere, a titolo di indirizzo, le buone pratiche basate su criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

Articolo 35

Conferma e/o ampliamento dei principali Servizi, Attrezzature o Infrastrutture.

Il Piano individua nella Tav. 4 le attrezzature e i servizi di maggiore rilevanza e considerati strategici per le comunità, senza specificarne la destinazione ma definendone una distinzione generale:

- per servizi (scuole, edifici pubblici, attrezzature'interesse comune, etc.);
- per attrezzature (parcheggi, verde attrezzato, impianti tecnologici etc.).

Le categorie e le localizzazioni individuate dal Piano, che in generale tengono conto delle preesistenze o di criteri di posizionamento funzionale, sono peraltro orientative: il P.I. le potrà variare all'interno dei centri abitati e delle frazioni appartenenti ad un medesimo A.T.O. senza costituire variante al Piano, purché nel rispetto del dimensionamento previsto dalla legge e delle direttive contenute nella normativa degli A.T.O. stessi.

Servizi e attrezzature minori, sia nel capoluogo, sia nei centri frazionali, non sono indicati espressamente dal Piano; essi saranno individuati dal P.I., privilegiando ove possibile il riutilizzo di edifici esistenti (le ex scuole, fabbricati dismessi, ecc.), per ospitarvi funzioni prioritarie, come i centri di aggregazione, sale riunioni, servizi polifunzionali, esercizi pubblici per la vendita di generi di prima necessità, ecc..

Articolo 36

Viabilità e mobilità

Il Piano individua simbolicamente i tracciati della viabilità soggetta a previsioni d'intervento, le roatorie esistenti o di progetto e le intersezioni da migliorare o eventualmente eliminare.

La viabilità, esistente o di progetto, viene distinta funzionalmente nelle classi: principale (comprendente eventuali strade tangenziali) ed eventualmente, con gerarchia discendente, secondaria, di connessione o minore.

Le azioni comprendono le seguenti categorie sintetiche che dovranno essere precisate dal P.I. nell'ambito delle proprie competenze:

- da potenziare - quando si ritengano opportuni interventi di miglioramento delle caratteristiche di portata e scorrevolezza, aumentando la capacità dell'arteria e la sua sicurezza per veicoli e pedoni;
- da riqualificare - quando invece ci siano tratti di viabilità da proteggere rispetto a flussi di traffico eccessivi, riqualificando la sede viaria con preminente attenzione alla mobilità alternativa, pedonale e ciclabile.

Lungo le aree interessate dalla realizzazione di strade nuove e per una fascia complessiva non minore di 30 metri, gli eventuali interventi di nuova edificazione o di ampliamento dell'edificio esistente saranno ammissibili solo dopo l'approfondimento tecnico-progettuale dei tracciati definito dal P.I..

I percorsi ciclabili e pedonali indicati nel Piano saranno precisati dal P.I., facendo in modo che siano in sede protetta o seguano, ove possibile, percorsi già esistenti.

Il Piano promuove il recupero e la valorizzazione dei percorsi pedonali esistenti nel territorio comunale, il P.I. ne dettaglierà l'individuazione e ne favorirà la manutenzione, il recupero e il ripristino, con modalità che tutelino i tracciati e l'uso di materiali e tecniche tradizionali e comunque di basso impatto visivo e ambientale.

Il P.I. individuerà i tracciati della viabilità minore e rurale che catastalmente siano di proprietà del demanio o gravati di servitù di pubblico passaggio, in modo da assicurarne la libera percorribilità ciclabile o pedonale, prescrivendo:

- il divieto ai proprietari di tali tracciati di reclamarne la proprietà o l'uso esclusivo o impedirne l'accesso;
- la possibilità da parte dei proprietari di richiedere l'inibizione dell'accesso a motore ove essi risultino gli unici responsabili della manutenzione del percorso, fatti comunque salvi diritti di terzi al transito (servitù di passaggio, accessi ad aree o infrastrutture d'interesse pubblico etc.).

Tra le opere relative alla nuova viabilità dovranno essere ricavati adeguati volumi di invaso accessorio in apposite scoline laterali o fossi di raccolta delle acque meteoriche, dimensionati in ragione di almeno 800 mc per ettaro di superficie effettivamente impermeabilizzata, eventualmente utilizzando l'area all'interno alle roatorie per l'invaso delle acque di prima pioggia dei canali che le interessano.

Fatte salve ulteriori prescrizioni e precisazioni da parte del P.I., le aree a parcheggio e di manovra degli autoveicoli dovranno ovunque possibile essere realizzate con fondo permeabile e, in ogni caso, la raccolta delle acque provenienti dalle superfici carrabili, di sosta, di manovra o pavimentate in zona industriale dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di sedimentazione/dissolubilizzazione o depurazione/pre-trattamento delle stesse opportunamente dimensionato anche rispetto all'eventuale presenza di inquinanti.

Nella tav.4 del piano sono individuate una rete ciclabile primaria e secondaria e una rete cicloturistica che tocca le aree agricole d'interesse paesaggistico.

Il P.I. dovrà dettagliare i tracciati definitivi dei percorsi anche individuando vie alternative ma nel rispetto della rete generale individuata dal Piano.

Il PAT individua la S.R. 89 Treviso Mare, infrastruttura destinata ad un progressivo potenziamento in termini di capacità, sia nell'ipotesi che si giunga ad una soluzione di tipo autostradale, che di una camionabile con complanari.

Per assicurare tali possibilità di sviluppo il PAT fissa una fascia di tutela di 30 metri dalla carreggiata di assoluta inedificabilità.

Inoltre il P.I. ed eventuali accordi con altri Enti dovranno progressivamente diminuire i punti di accesso alla S.R.89, punti che dovranno essere nel tempo tutti riqualificati con opportune rotonde o svincoli.

Qualsiasi nuovo intervento previsto dal PAT e dal PI dovrà prioritariamente assicurare una accessibilità alla S.R.89 che assicuri sicurezza e costanza di portata attraverso opportune rotonde, svincoli o piste complanari.

In corrispondenza delle grandi infrastrutture viarie è individuata una fascia di mitigazione dell'impatto di ampiezza pari alla fascia di interferenza delle stesse all'interno della quale il P.I. individuerà, ricorrendo anche al credito edilizio, interventi di mitigazione riguardanti l'impianto di strutture vegetazionali idonee a favorire l'abbattimento dei rumori ed il trattenimento del particolato.

Articolo 37

Interventi di realizzazione e/o potenziamento delle funzioni turistico-ricettive.

Il Piano individua nella Tav. 4 gli ambiti puntuali nei quali è previsto il potenziamento o la realizzazione di attrezzature legate alla frequentazione turistico-ricettiva, per il tempo libero, culturale, enogastronomica e sportiva, con la finalità di valorizzare le risorse di eccellenza del territorio.

Il P.I. dovrà approfondire le modalità di attuazione di tali previsioni di valore strategico garantendone il corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Gli interventi saranno soggetti a perequazione e attuati mediante S.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per gli interventi di rilevante interesse pubblico.

Oltre a prevedere il potenziamento delle funzioni turistico-ricettive esistenti, il P.I. potrà individuare ulteriori ambiti di realizzazione di funzioni turistico-ricettive, con le caratteristiche di cui al presente articolo, all'interno delle A.T.O. a prevalente destinazione residenziale e produttiva e inoltre all'interno degli ambiti di riconversione e riqualificazione, delle aree idonee per gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, o dove il Piano preveda interventi di riordino in zona agricola.

Articolo 38

Parchi di interesse locale

Il Piano identifica nella Tav. 4 gli eventuali ambiti nei quali realizzare i parchi d'interesse locale con riferimento all'Art.27 della L.R.40/1984 o parchi urbani di interesse comunale, nei quali prevalgano le funzioni naturalistico-ambientali e per il tempo libero, con una prevalente copertura arborea e l'ammissione di percorsi ciclopedonali, attrezzature per lo sport e il tempo libero a basso impatto ambientale purchè di limitata estensione rispetto alla superficie complessiva dell'area.

Fino all'entrata in vigore del P.I.,

- sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'Art. 3 comma 1 del DPR 380/2001; In tali ambiti è vietata la nuova edificazione.

- sono vietati i movimenti terra non esplicitamente ammessi da altri articoli delle presenti norme e l'alterazione dell'apparato boschivo o vegetazionale, fatte salve le necessità di manutenzione e assestamento forestale.

Il P.I. provvederà a precisare i perimetri delle aree interessate, alla luce di una analisi dettagliata degli elementi fisici e/o catastali esistenti, provvederà altresì a definire, per ciascuno degli ambiti, le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi. Il P.I. potrà determinare l'assegnazione di crediti edilizi a compensazione degli interventi privati convenzionati con l'Amm.ne comunale finalizzati alla realizzazione di tale tipo di aree, tali crediti potranno essere realizzati nelle A.T.O. a prevalente destinazione residenziale o produttiva, all'interno degli ambiti di edificato diffuso, oppure, se di limitata entità e funzionali alla gestione dell'ambito e purchè puntualmente indicati dal P.I., anche in loco, preferibilmente presso edificato già esistente.

Il P.I. provvederà inoltre a definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti all'interno dei parchi con riferimento alla norma regionale e potrà individuare lungo i margini di tali ambiti le necessarie aree a parcheggio da realizzare piantumate e con fondo inerbito permeabile. Nel caso che gli ambiti che il comune intende definire a parco non ricadano tra le fattispecie previste dalla citata L.R. 40/1984 essi saranno individuati e normati dal P.I. quali parchi urbani o d'interesse comunale.

Articolo 39

Attuazione della perequazione urbanistica

La Perequazione Urbanistica si applica su tutti gli interventi di nuova trasformazione, comporta la redazione di uno Strumento urbanistico Attuativo e si realizza attraverso la cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario. Tale percentuale sarà esattamente determinata dal P.I. in relazione al valore, alla vocazione ed al pregio dell'area perequata, oltre che delle condizioni di diritto maturate nei limiti definiti dal presente Piano e sotto riportati.

Per nuovi interventi di tipo diretto o di limitata entità il P.I. definirà criteri e modalità di applicazione della Perequazione o della sua esclusione e l'eventuale non obbligatorietà di redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

La superficie o capacità edificatoria rese disponibili dalla perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di standard, opere d'interesse pubblico, edilizia residenziale pubblica o quale zona di atterraggio di crediti edilizi altrove maturati.

In luogo della cessione di area o capacità edificatoria all'Amministrazione comunale è ammissibile, fino al concorrere di un valore corrispondente al valore di mercato del bene immobile ceduto in perequazione, la realizzazione di opere pubbliche.

L'amministrazione Comunale potrà concedere la corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

Il P.I. individuerà puntualmente gli obiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione, che potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue, i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata o, infine, ove riguardi solamente Enti Pubblici, di un Accordo di Programma.

Il Piano degli Interventi dovrà effettuare una valutazione delle aree potenzialmente trasformabili che determini i criteri di priorità per la loro effettiva trasformabilità sulla base di un'analisi multi-criteria che consideri gli aspetti ambientali, paesaggistici, la presenza di fragilità, la dotazione di sottoservizi/infrastrutture e che ne valuti inoltre i benefici in termini di opere e servizi di interesse pubblico realizzabili nell'ambito dell'intervento.

Qualora siano presenti dei fattori limitanti la trasformazione, tra uno o più di quelli elencati al precedente comma, il P.I. dovrà obbligatoriamente indicare le opportune opere e/o interventi di mitigazione o compensazione, le quali dovranno essere realizzate contestualmente alla trasformazione dell'area.

Il P.I. potrà definire modalità diverse di attuazione della perequazione urbanistica ove queste siano frutto di accordi ex Art. 6 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'Art. 16 della L. 179/1992 (Programmi Integrati d'intervento).

Le aree o le eventuali opere previste in perequazione, sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione.

La quota soggetta a Perequazione, secondo le specificazioni che saranno dettate dal P.I., dovrà essere compresa tra il 15% e il 40% del totale dell'intervento previsto.

Articolo 40

Attuazione del credito edilizio

Il credito edilizio persegue principalmente la finalità del miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado individuati dal PAT di cui all'Artt. 20 e 40.

Il P.I. individuerà i criteri applicativi, la quantità del credito da attribuirsi, le modalità di tenuta del registro dei crediti e le aree di atterraggio degli stessi.

I fabbricati generatori di credito individuati dal PAT potranno essere aggiornati dal P.I., anche attraverso l'individuazione di manufatti di minor rilevanza o nell'ambito di eventuali S.U.A. o di accordi ai sensi dell'Art.6 della L.R. 11/2004.

Ogni singola operazione di credito edilizio sarà regolata da convenzione, il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analogo registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo; il valore di riferimento sarà quello del valore di mercato dell'area di atterraggio dello stesso.

Il credito edilizio potrà altresì essere generato da aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico o destinate a parco urbano, a parchi e riserve regionali, anche d'interesse locale, previa stipula di un apposita convenzione che preveda la cessione al Comune della proprietà dell'area o l'istituzione di una servitù permanente d'uso pubblico o la realizzazione da parte del privato di opere di miglioria di pubblico interesse che saranno specificate dal P.I..

Il credito edilizio, ove il P.I. lo indichi esplicitamente, potrà essere cumulato alla capacità edificatoria di specifiche zone omogenee per le quali saranno esplicitamente individuati due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente ad un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.

Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio saranno trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale salvo diverse previsioni convenzionate o definite dal P.I..

Il credito edilizio potrà inoltre andare a completare o incrementare la densità di aree edificate consolidate secondo i criteri e gli indici edilizi che saranno precisati dal P.I. il quale potrà anche assegnare incrementi volumetrici, fatto salvo il rispetto del dimensionamento complessivo determinato dal PAT, attuabili unicamente mediante l'impiego di crediti edilizi.

Articolo 41

Attuazione degli accordi con soggetti privati (Art.6 -L.R.11/04)

I privati possono presentare proposte di accordo ai sensi dell'Art. 6 della L.R.11/04 sia in fase di predisposizione del Piano che in fase di predisposizione del P.I..

Nel primo caso gli accordi, approvati dal Consiglio Comunale, saranno da esso ratificati prima o contestualmente all'adozione del Piano e costituiranno uno degli allegati del Piano stesso.

Dopo l'adozione, le osservazioni e le controdeduzioni, saranno approvati come parte integrante del Piano.

Tali accordi, una volta divenuti efficaci all'approvazione del Piano, determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi nel P.I. e per il privato l'impegno, garantito da fidejussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi. Qualora avanzati in sede di P.I. potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del Piano.

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del Piano.

Articolo 42

Attuazione del Piano

In osservanza a quanto disposto dalla LR11/2004 il Piano di assetto del territorio sarà specificato dal Piano degli interventi (P.I.) con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Il P.I. dovrà essere redatto per tutto il territorio, recependo le prescrizioni del Piano in un'unica soluzione oppure con gradualità secondo le seguenti modalità alternative:

- a) interessare interamente il territorio ricompreso in uno o più A.T.O. che costituiscano un ambito funzionale;
- b) affrontando una tematica specifica per tutti gli ambiti, del territorio comunale interessati dalla stessa trasformazione.

Successivamente all'avvenuto recepimento del Piano saranno possibili anche varianti parziali o puntuali.

Come previsto dalla normativa vigente, il P.I. dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano.

Le previsioni di nuove aree trasformabili introdotte dal P.I. o frutto di Accordi Pubblico/Privato di cui all'Art.6 della L.R. 11/2004, hanno durata quinquennale scaduta la quale decadono e l'area interessata ritorna alla previgente destinazione urbanistica.

Articolo 43

Compatibilità tra P.R.G. Vigente e previsioni del Piano

Con l'approvazione del Piano, nell'attesa della redazione di un nuovo P.I., il previgente P.R.G. assume il ruolo di P.I. per le parti compatibili.

Il rapporto tra il P.R.G. ed il Piano è così definito:

- compatibilità: quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il Piano (P.A.T./P.A.T.I.) sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.

- contrasto: quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il Piano (P.A.T./P.A.T.I.), per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di piano.

Per gli interventi o gli ambiti che risultino in contrasto, sino ad approvazione del nuovo P.I. per gli immobili compresi sono consentiti solamente gli interventi di cui all'Art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) della L.380/2001.

Le zone edificabili vigenti ma non ancora attuate, ad avvenuta approvazione del Piano, saranno attuabili solamente mediante l'applicazione della Perequazione e non incideranno sulla superficie agricola trasformabile; sino alla definizione puntuale della quota perequativa da parte del P.I. per tali zone si applicherà il coefficiente di perequazione massimo previsto dal presente Piano.

Gli S.U.A. in corso non in contrasto con le previsioni del Piano potranno essere realizzati secondo le indicazioni del P.R.G. previgente.

Articolo 44

Monitoraggio dell'attuazione del Piano.

In esecuzione degli indirizzi di cui all'Art.10 della Direttiva comunitaria 2001/42/CE e nel rispetto del piano di monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale, con cadenza annuale dovranno essere verificati i valori degli indicatori contenuti nel Piano. Ove per due anni consecutivi si riscontri un peggioramento del trend evolutivo dovrà essere avviato un riesame dell'obbiettivo di sostenibilità violato e dovranno essere introdotte nel P.I. modifiche opportune per correggere tali risultati negativi.