



**COMUNE DI MARTELLAGO**

Provincia di Venezia

**P.A.T.**

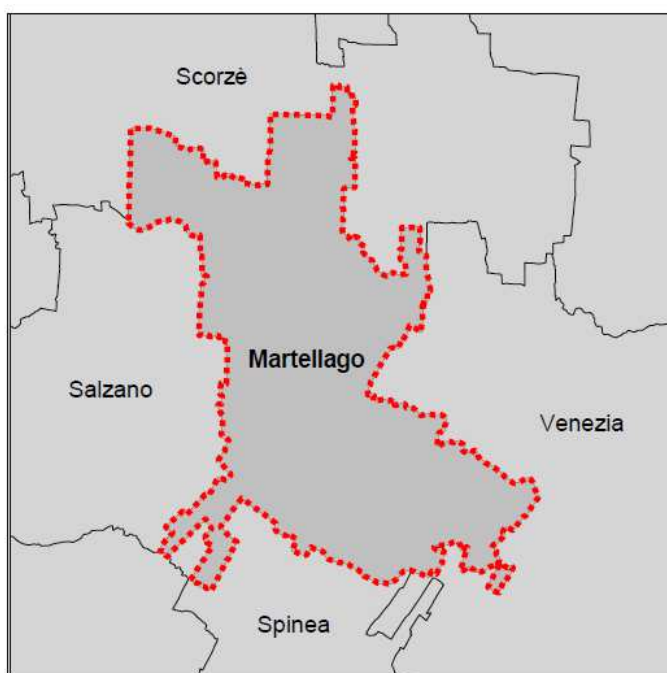
Elaborato

**7**

Tav.

scala

## Norme Tecniche di Attuazione adeguate alle osservazioni



**IL SINDACO** Giovanni Brunello

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E SIT**  
Pierangelo Molena

**IL DIRETTORE GENERALE**  
Dott. Silvano Longo

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

REGIONE VENETO  
Direzione Regionale Urbanistica e BB.AA.  
Arch. Vincenzo Fabris – Arch. Vittorio Milan

PROVINCIA DI VENEZIA  
Pianificazione Territoriale e Urbanistica  
Arch. Danilo Gerotto - Arch. Alberto Nardo

COMUNE DI MARTELLAGO  
Settore Assetto del Territorio  
Arch. Nadia Rossato, Dott. Urb. Lorenzo Torricelli,  
Geom. Raffaella Maran, Dott. Giovanni Rizzato

AGRI.TE.CO: Dott. Urb. Alessandro Calzavara  
con dott. agr. Mauro Davanzo e arch. Paola Barbato

METROPLAN: Arch. Enrico Ferreguti

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E  
PIANO DELLE ACQUE: Consorzio di Bonifica Acque  
Risorgive: Ing. Carlo Bendoricchio, Dott. Urb. Davide  
Denurchis, Geom. Renato Ghisini

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata - Geom. Denis Corò

**V.A.S. – VINCA**  
METROPLAN: Arch. Enrico Ferreguti

**CONSULENZE**  
ASPETTI GEOLOGICI: Geol. Bruno Monopoli

ASPETTI GIURIDICO NORMATIVI :Avv. Primo Michielan

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO:  
M.E.S.A. s.r.l :Prof. Ezio Micelli, Dott.ssa Antonella Faggiani

DATA

GIUGNO 2011



## PRINCIPI GENERALI

### 1. *La pianificazione territoriale comunale*

Riferimenti normativi: artt. 5/12 L.R. 11/2004

- 1.1. La pianificazione urbanistica comunale disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica del territorio comunale, determinando regole per l'uso dei suoli secondo criteri che, promuovendo uno sviluppo sostenibile e durevole, garantiscano l'efficienza ambientale, la competitività, la prevenzione e riduzione dei rischi, la tutela delle identità storico - culturali, il coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea, al fine di migliorare la qualità della vita.
- 1.2. Essa si esplica mediante il piano regolatore comunale (PRC), che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).
- 1.3. Tale pianificazione attua i principi metodologici della partecipazione, del confronto e della concertazione, conformandosi inoltre al principio della sussidiarietà.

### 2. *Il Piano di Assetto del Territorio*

Riferimenti normativi: art. 13 L.R. 11/2004

- 2.1. Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
- 2.2. Gli elaborati del PAT sono di seguito indicati:

	TITOLO ELABORATO	SCALA
01	Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000
02	Tav. 2 - Carta delle Invarianti	1:10.000
03	Tav. 3 - Carta delle Fragilità	1:10.000
04	Tav. 4a - Carta della Trasformabilità	1:10.000
05	Tav. 4b - Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei	1:10.000
06	Tav. 4c - Carta delle opere e interventi non confermati dal PAT	1:10.000
07	Norme Tecniche di Attuazione	
08	Relazione Tecnica	
09	Relazione di Progetto	
10	Relazione Sintetica	
11	Relazione agro-ambientale	
12	Tav. 5 - Carta del Paesaggio	
13	Tav. 6 - Determinazione della SAU comunale	1:10.000
14	Relazione geologica	



15	Tav. 7 - Carta geomorfologica	1:10.000
16	Tav. 8 - Carta litologica	1:10.000
17	Tav. 9 - Carta idrogeologica	1:10.000
18	Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)	
19	Relazione di Incidenza Ambientale (VINCA)	
20	Proposta di Rapporto Ambientale (VAS)	
21	Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale	
22	Quadro Conoscitivo	
23	Relazione sulla compilazione delle banche dati	

### 3. **Obiettivi generali e principi**

Riferimenti normativi: artt. 2/5/6/7/35/37 L.R. 11/2004

#### 3.1. Sostenibilità

- 3.1.1. Il Comune di Martellago riconosce il principio della sostenibilità come prioritario riferimento di tutta la pianificazione territoriale e, conseguentemente, della trasformazione del territorio: si definisce "sostenibile" quello sviluppo che soddisfa i bisogni del presente non compromettendo la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle risorse naturali. L'obiettivo è di mantenere uno sviluppo economico compatibile con l'equità sociale e gli ecosistemi, operante quindi in regime di equilibrio ambientale.
- 3.1.2. Il sistema ambientale è elemento ordinatore delle scelte pianificatorie per l'uso e l'assetto del territorio, da consolidare e da potenziare rispetto alle condizioni esistenti utilizzando modelli di coesistenza tra sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale. In tal senso va perseguito l'aumento dell'efficienza ambientale e la prevenzione / riduzione dei rischi ambientali.
- 3.1.3. La realizzazione di qualsiasi tipo di trasformazione urbanistica del territorio dovrà tendere al suo sviluppo sostenibile e durevole, considerato come uno stato che concili le esigenze del benessere e della crescita economica (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale. Pertanto la progettazione degli interventi dovrà valutare la diretta incidenza dell'opera sulla qualità dell'ambiente.

#### 3.2. Valori paesistico – estetici

- 3.2.1. Il PAT riconosce il paesaggio e l'aspetto estetico della produzione architettonica e urbanistica quali componenti fondamentali della qualità della vita e della tutela delle identità storico - culturali.
- 3.2.2. il Comune di Martellago promuove la valorizzazione dei progetti e delle opere di particolare impegno e di armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante, nonché di recupero e riqualificazione dell'esistente, al fine di incentivare il miglioramento continuo della qualità del paesaggio e dei progetti urbanistici ed edilizi, ad esempio attraverso incentivi e premi.



### 3.3. Equità distributiva

- 3.3.1. Il PRC (Piano Regolatore Comunale - nella sua articolazione in PAT e PI) ripartisce le previsioni edificatorie secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto della disciplina urbanistica vigente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità, del perseguimento di specifici obiettivi di interesse pubblico e della dimensione sociale degli interventi, in modo da assicurarne l'equità, sia all'interno di una stessa generazione sia tra generazioni diverse.
- 3.3.2. Il PAT persegue, attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

### 3.4. Pianificazione concertata e per accordi tra soggetti pubblici e privati

- 3.4.1. Il Comune di Martellago individua nel coinvolgimento dei privati un metodo efficiente di pianificazione urbanistica, nel rispetto dei principi di trasparenza, basato sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche.
- 3.4.2. Per la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica possono essere conclusi accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- 3.4.3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 3.4.4. L'accordo deve esplicitare i vantaggi dell'Amministrazione Comunale, tra i quali deve risultare la tempestività e sicurezza dell'operazione, favorite dalla preventiva adesione degli interessati.

### 3.5. Il Quadro Conoscitivo – Sistema informativo territoriale

- 3.5.1. Il PAT si fonda sul quadro conoscitivo quale sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Il Comune di Martellago garantisce la circolazione delle informazioni e delle conoscenze sul territorio mediante l'utilizzo di sistemi informatico/informativi comuni.
- 3.5.2. I privati operatori nei settori inerenti l'urbanistica e l'edilizia e i lavori pubblici, partecipano all'implementazione e all'aggiornamento del Sistema Informativo secondo le modalità operative fissate dai competenti Uffici.

## 4. **Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione**

Riferimenti normativi: artt. 13/29 L.R. 11/2004  
art. 12, comma 3, D.P.R. n. 380/2001

- 4.1. Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato



su tutto il territorio comunale. La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

- 4.2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all'art. 13 della L.R. 11/2004, in correlazione con le indicazioni presenti negli elaborati grafici. Esse hanno efficacia generale anche in relazione agli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
- 4.3. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio nel suo complesso e non deve intendersi limitata al solo ambito indicato ai fini rappresentativi nella base cartografica, salvo che non abbia riguardo ad azioni riferibili ad elementi puntuali univocamente individuabili o che non sia diversamente indicato.
- 4.4. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella maggiormente coerente con gli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS); in ogni caso prevalgono le norme disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
- 4.5. Il piano di assetto del territorio (PAT), essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.
- 4.6. Il suo stato di attuazione è soggetto a revisione in sede di redazione di PI, rapportandosi con il Bilancio pluriennale comunale e con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, integrato con il Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) e relativi adempimenti ai sensi della L.R. 17/2009.
- 4.7. L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## **5. Rapporto con il Piano degli Interventi (PI)**

Riferimenti normativi: artt. 12/17/18/48 L.R. 11/2004

- 5.1. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- 5.2. Il PI, articolando i contenuti di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.
- 5.3. Relativamente alle attività produttive, al fine di perseguire un ordinato sviluppo del territorio e ridurre il consumo di suolo, il PI assume e persegue le seguenti priorità di intervento:
  - a) riconversione / trasferimento di insediamenti incongrui o da trasferire;
  - b) riqualificazione – anche ambientale – dell'esistente;
  - c) esaurimento delle previsioni del PRG vigente;
  - d) ampliamento di zone esistenti;



- e) altri interventi.

Inoltre il PI detta specifiche norme per l'inserimento territoriale (opere di urbanizzazione, accessibilità, conflitti con altre funzioni quali la residenza), ambientale (stabilendo opere di mitigazione e compensazione, impianti di trattamento delle emissioni e dei rifiuti, interventi per la riduzione del rumore, azioni per il risparmio energetico) e gestionale (servizi consortili, gestione coordinata).

- 5.4. Relativamente alle attività terziarie (quali direzionali, commerciali, turistiche), il PI detta specifiche regole funzionali e compositive affinché l'insediamento delle stesse si armonizzi con il contesto di inserimento, risolvendo anche contrasti e conflitti esistenti, nonché producendo qualità aggiuntiva. In particolare dovranno essere presi in speciale considerazione:
- a) gestione dei flussi di traffico e della sosta;
  - b) relazione con le altre funzioni allocate, in modo da evitare gravose commistioni;
  - c) creazione di aree/fronti specializzati, anche a qualificazione delle aree produttive esistenti;
  - d) inserimento paesaggistico nelle aree di particolare pregio o lungo la viabilità storica;
  - e) interventi di compensazione / mitigazione.
- 5.5. Il PI potrà individuare localizzazioni destinate ad attività commerciali definibili quali parchi commerciali e/o strutture assimilabili secondo i seguenti criteri:
- a) propinquinanza ad assi viari di grande comunicazione, quali strade provinciali e regionali;
  - b) ambiti di riconversione produttiva;
  - c) creazione di aree/fronti specializzati, anche a qualificazione delle aree produttive esistenti;
  - d) disponibilità di adeguati spazi destinati a standard, nonché per opere di mitigazione / compensazione.
- 5.6. Il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti, fissati ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004:
- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT né ostino al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT né osti al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - c) per la localizzazione di opere pubbliche, sempre che la variante non alteri i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT né osti al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;



- 
- d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.
- 5.7. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del Piano degli Interventi, devono rispettare le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente che, a seguito dell'approvazione PAT, acquista il valore e l'efficacia del PI per le parti compatibili. Nell'articolo 39 vengono riportate, con elencazione non esaustiva, le previsioni di PRG non confermate dal PAT.
- 5.8. Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi derivanti dall'applicazione di norme del PAT direttamente cogenti, oltre agli interventi che si rendano necessari per:
- a) prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
  - b) razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
  - c) messa a norma delle preesistenze.



## **NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'**

### **6. *Contenuti della TAV. 1 "Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale"***

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 6.1. Nella tavola 1 del PAT sono riportate le direttive, le prescrizioni ed i vincoli sugli elementi strutturali caratteristici del territorio, come derivanti dal Quadro conoscitivo, dalla pianificazione territoriale e dalla normativa sovraordinata.
- 6.2. Il PI può specificare, integrare, aggiornare l'individuazione cartografica contenuta nel PAT.
- 6.3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione, nella tav. 1 del PAT, di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno l'applicazione delle relative norme di tutela.

### **7. *Vincolo storico, monumentale e architettonico***

Riferimenti normativi: artt. 10/136/156 D. Lgs. 42/2004  
artt. 13/40 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 7.1. Gli immobili sottoposti a vincolo storico, monumentale e architettonico sono tutti quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### Direttive

- 7.2. Il PI aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- 7.3. Sulla base di quanto disposto in materia dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso anche con funzioni diverse dal contesto di appartenenza, ma comunque compatibili con la tutela del bene.
- 7.4. Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere di edifici di particolare rilevanza storico - artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una





ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.

- 7.5. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti figurativi e delle aree circostanti gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del presente articolo, il PI, in sede di definizione dei criteri e delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 ed in conformità agli indirizzi generali stabiliti dalle presenti norme, può prevedere idonee forme premianti a fronte di interventi di miglioramento della qualità ambientale, anche in relazione alla rimozione delle opere incongrue e/o degli elementi di degrado individuabili.

#### Prescrizioni e vincoli

- 7.6. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela.
- 7.7. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito, considerando e valutando i relativi contesti figurativi.
- 7.8. Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## **8. Centri storici**

Riferimenti normativi: L.R. 31 maggio 1980 n. 80  
artt. 13/40 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 8.1. Il PAT individua le parti di territorio interessate da aggregazioni edilizie o elementi di carattere storico-architettonico testimoniale di pregio ambientale, identificate in tutto o in parte dall'Atlante Regionale dei Centri Storici che sono oggetto di specifica tutela.

#### Direttive

- 8.2. Il PI tenderà a valorizzarne la connotazione e a darne adeguata considerazione ed approfondimento per la definizione delle relazioni con le parti di tessuto urbano ad essi adiacenti, di più recente costituzione, anche mediante la riqualificazione degli spazi aperti di connessione.
- 8.3. Ai fini della tutela, salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, il PAT si prefigge in tali aree il recupero del patrimonio edilizio e dei tessuti edilizi di valore storico testimoniale, con la ricomposizione urbanistica degli edifici e dei tessuti degradati, per valorizzare il patrimonio storico presente e le funzioni di aggregazione sociale.



### Prescrizioni e vincoli

- 8.4. All'interno dei Centri storici così delimitati, nelle more dell'approvazione del PI si applicano le indicazioni della vigente strumentazione.

## **9. Vincolo paesaggistico**

Riferimenti normativi: art. 134 D.lgs. 42/2004  
art. 41 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 9.1. Il PAT individua le aree soggette a vincolo paesaggistico, tra cui i corsi d'acqua di primaria importanza che attraversano il territorio comunale (ovvero il fiume Dese, il rio Storto, il fiume Marzenego, il rio Roviego, il rio Cimetto), a tutela dei quali è altresì imposta una fascia di rispetto di ml. 150, misurati dall'unghia esterna dell'argine principale.

### Direttive

- 9.2. Il PI precisa la ripartizione del territorio oggetto di vincolo in base al pregio paesaggistico, da quello di maggior rilevanza fino a quello significativamente compromesso o degradato.
- 9.3. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI può attribuire a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
  - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
  - c) il recupero e la riqualificazione delle aree e degli immobili compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
  - d) la definizione di principi e di regole per la "pianificazione del paesaggio", ovvero un insieme di azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.
- 9.4. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree soggette a vincolo, il PI, in sede di definizione dei criteri e delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 ed in conformità agli indirizzi generali stabiliti dalle presenti norme, può prevedere idonee forme premianti a fronte di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, anche in relazione alla rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado, nonché alla rilocalizzazione di altri volumi edilizi individuabili.
- 9.5. Al fine di perseguire gli obiettivi di protezione ambientale, qualificazione paesistica e di sicurezza idraulica, il Comune d'iniziativa pubblica o privata o congiunta pubblico-privata, può predisporre specifici Piani delle Pertinenze Fluviali.



### Prescrizioni e vincoli

- 9.6. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT (ai sensi del comma 9.3), le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14.03.1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativo alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo", come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento. I progetti degli interventi devono essere accompagnati dalla relazione paesaggistica, secondo le indicazioni del D.P.C.M. del 12.12.2005.
- 9.7. All'interno delle fasce di profondità di 150 metri, come stabilite dal comma 9.1, sono ammessi gli interventi previsti dal vigente PRG, previo ottenimento della Autorizzazione paesaggistica.
- 9.8. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di 50 metri è ammesso l'ampliamento solo se lo stesso non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto; sono consentite le sopraelevazioni mentre non sono ammesse nuove edificazioni.
- 9.9. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT. Il PI disciplina gli interventi ammissibili nelle aree interessate dalle fasce di rispetto all'interno delle aree urbane consolidate. Fino all'approvazione del PI valgono le disposizioni del PRG e della normativa vigente.

## **10. Rete Natura 2000**

<u>Riferimenti normativi:</u>	Direttiva 92/43/CEE
	Direttiva 79/409/CEE
	D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357
	D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120
	D.M. 3 aprile 2000
	D.G.R.V 2803 del 04/10/2002
	D.G.R.V 448 del 21/02/2003
D.G.R.V 2673 del 06/08/2004	

### Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 10.1. Trattasi delle aree sottoposte all'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC), alle Zone Speciali di Conservazione ed alle Zone di Protezione Speciale.

### Direttive

- 10.2. Il PI provvede a regolamentare gli interventi di tutela e valorizzazione da realizzare nelle aree di cui al presente articolo, sulla base di idoneo Piano di Gestione, redatto in conformità alle norme e ai criteri metodologici vigenti, con particolare riferimento a:
- a) mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
  - b) tutela assoluta degli habitat prioritari;
  - c) salvaguardia delle emergenze florofaunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC;



- d) mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
- e) conservazione del mosaico ambientale attuale;
- f) tutela degli argini, della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali.

10.3. Il PI può integrare l'individuazione degli interventi di miglioramento già stabiliti dal PAT e disciplinare il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

10.4. La cessione al Comune, o ad altro ente stabilito dal Comune, di aree private ricadenti all'interno dei siti o nelle vicinanze degli stessi, può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

#### Prescrizioni e vincoli

10.5. Nell'ambito dei siti di importanza comunitaria e nella fascia di prossimità definita in sede di Piano di Gestione, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi delle direttive 79/409/CEE Uccelli e 92/43/CEE Habitat, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni."

10.6. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi.

10.7. Fino all'approvazione del PI si applicano le disposizioni di cui allo strumento attuativo – piano particolareggiato vigente.

## **11. Aree a rischio idraulico**

Riferimenti normativi: L. 183/1989 – L. 365/2000  
D.G.R. 3637/02

11.1. Trattasi di aree a rischio da individuarsi a seguito della entrata in vigore del redigendo Piano dell'Assetto Idrogeologico (PAI)

#### Direttive

11.2. Il PI provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree.

11.3. In sede di PI l'Amministrazione comunale, in accordo con l'Autorità di Bacino e con il Consorzio di Bonifica, può procedere all'individuazione delle opere incongrue o delle opere necessarie, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione dell'eventuale credito edilizio per demolizioni o migliorie, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

#### Prescrizioni e vincoli

11.4. I vincoli, le norme e le direttive del PAI finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica nel territorio, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.



11.5. In questi ambiti, la trasformazione urbanistica o gli interventi infrastrutturali non direttamente connessi all'attività agricola sono condizionati alla rimozione del problema generante il rischio idraulico dell'ambito interessato; qualora sia documentata l'impossibilità di tale rimozione deve comunque essere dimostrata la messa in sicurezza idraulica del singolo intervento e il non aggravio delle condizioni generali.

## **12. Vincolo sismico**

Riferimenti normativi: D.P.R. 380/2001 – capo IV  
D.C.R. 67/2003  
O.P.C.M. 3274/2003  
O.P.C.M. 3519/2006  
D.G.R. 71/2008

Riferimenti cartografia: Tav. 1

12.1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003, n. 67.

Prescrizioni e vincoli

12.2. Il PI recepisce le indicazioni per le verifiche tecniche da effettuarsi su edifici e opere strategiche o importanti, ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 4, dell'ordinanza del Presidente Del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003.

## **13. Criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Riferimenti normativi: L.R. 29/93  
art. 8 L. 36/2001  
art. 13 L.R. 11/2004  
D.L. 259 del 2003  
D.P.C.M. 8 luglio 2003

Riferimenti cartografia: Tav. 1

13.1. Il PAT stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica – telefonia cellulare ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

13.2. Quale localizzazione prioritaria sul territorio per l'installazione delle stazioni radio base per telefonia mobile sono indicate le aree individuate nel vigente "Piano di Localizzazione per l'installazione delle stazioni radio base per telefonia mobile", confermato anche nelle sue disposizioni; tale Piano sarà soggetto a revisione annuale o pluriennale, attraverso la concertazione con i soggetti gestori degli impianti e l'adeguamento ai criteri del presente articolo.

Direttive

13.3. L'installazione, la modifica, l'adeguamento tecnologico e la rimozione degli impianti di sistemi fissi e temporanei di stazioni per telefonia mobile, operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 kHz e 300 GHz devono sottostare alle seguenti direttive:



- a) è da escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non siano conformi a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni o non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- b) le cosiddette strutture sensibili, così come indicato dalla Giunta della Regione Veneto (D.G.R. 22/06/2001, n. 1636), e cioè scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per il gioco e lo sport, etc., sono soggette a misure di particolare cautela, tendenti a limitare l'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche a livello tanto più basso quanto ragionevolmente possibile; pertanto nella progettazione e realizzazione di tali impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per non irradiare le strutture sensibili come, ad esempio, un'opportuna orientazione dell'antenna, le minime potenze di funzionamento dell'impianto, l'aggiornamento tecnologico delle attrezzature, etc.;
- c) nelle aree individuate come siti per l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile è principio da perseguire la coesistenza di più di un gestore nel medesimo impianto (*co-siting*), in modo da limitare l'insorgenza di strutture che generano un impatto paesaggistico-visivo;
- d) è da escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico - architettonico e paesaggistico - ambientale;
- e) per minimizzare l'impatto visivo delle installazioni e per favorirne l'inserimento armonico nel contesto urbano, è buona norma adottare sistemi di mascheramento delle antenne, quali ad es. l'utilizzo dei pali di sostegno delle antenne come impianti di illuminazione (con le antenne per la trasmissione in aderenza alla struttura portante) o la realizzazione della struttura portante e di mascheramento dello shelter con modalità e materiali innovativi, anche in legno.

#### Prescrizioni e vincoli

- 13.4. Per le stazioni radio base esistenti in siti non previsti dal Piano di Localizzazione vigente non è permesso l'insediamento in co-siting di altri gestori oltre a quello già presente.
- 13.5. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti destinati ad ospitare persone per intervalli temporali non inferiori a quattro ore continuative, né la realizzazione di loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi (quali balconi, terrazzi e cortili, esclusi i lastrici solari), né infine la realizzazione di aree comunque destinate ad essere intensamente frequentate.
- 13.6. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari, ricreativi e istituzionali.
- 13.7. Il PI può procedere all'individuazione delle opere interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione dell'eventuale credito edilizio per demolizioni o miglorie, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.



## 14. Norme generali sulle fasce di rispetto

Riferimenti normativi: art. 13/41 L.R. 11/2004  
art. 94 del Dlgs 152/2006

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 14.1. Le fasce di rispetto sono finalizzate alla tutela di beni, infrastrutture e servizi di pubblico interesse e sono regolate da specifiche disposizioni.
- 14.2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono generalmente computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri applicabili alle stesse e, pertanto, concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie o territoriali pertinenti gli interventi.
- 14.3. La cessione al Comune o ad altro ente stabilito dal Comune di aree private ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e destinate alla realizzazione di opere pubbliche può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica, nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

### Direttive

- 14.4. Il PI stabilisce norme specifiche di disciplina degli interventi sulla base dei seguenti criteri:
- preventivo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela, secondo i rispettivi ambiti di competenza;
  - ammissibilità a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto; in tal senso, non costituiscono avanzamento le sopraelevazioni che possono interessare tutta la sagoma dell'edificio esistente.
- 14.5. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela per i quali sono istituite le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero alla realizzazione di opere pubbliche, e può disciplinare il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

### Prescrizioni e vincoli

- 14.6. Nelle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni mentre sono generalmente ammessi i seguenti interventi:
- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
  - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
  - altri ampliamenti, che saranno possibili qualora gli stessi non sopravanzino l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
  - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
- 14.7. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.



## 15. Viabilità e ferrovie - fasce di rispetto

Riferimenti normativi: D.L. 285/1992  
D.P.R. 495/1992  
D.P.R. 753/1980  
D.L. 190/2002

Riferimenti cartografia: Tav. 1

15.1. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario, ferma la funzione loro attribuita dalla normativa vigente, hanno anche uno scopo di protezione ambientale, in quanto, attraverso idonea piantumazione, esse possono svolgere una importante azione di riduzione del rumore, del PM10, dei gas clima-alteranti.

### Direttive

15.2. La dimensione della fascia di rispetto stradale è fissata dalla normativa in vigore; potranno essere date prescrizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di protezione ambientale e qualificazione paesaggistica.

15.3. Il PI può stabilire distanze minime maggiori di quelle previste dalla normativa in vigore, in funzione di specifiche e motivate analisi delle condizioni ambientali locali.

15.4. Il PI recepisce e promuove i programmi di realizzazione di infrastrutture ferroviarie e le relative fasce di rispetto.

15.5. Con riferimento alla realizzazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR), la cessione al Comune di aree private utili alla localizzazione di impianti ed attrezzature di pertinenza, può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

### Prescrizioni e vincoli

15.6. Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade, ferrovie o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di snodi e raccordi con altra viabilità, nonché alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili.

15.7. All'interno delle fasce stradali è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante ed attività correlate quali servizi di lavaggio e commercializzazione di prodotti connessi, nei limiti stabiliti dalle norme e da eventuali indicazioni (anche di inserimento / mitigazione paesistico / ambientale) definite in sede di PI.

## 16. Elettrodotti - fasce di rispetto

Riferimenti normativi: L. 36/2001  
DPCM 8 luglio 2003  
DM 29/05/2008

Riferimenti cartografia: Tav. 1

16.1. Il PAT si pone come obiettivo generale la tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e la qualificazione paesaggistica degli ambiti attraversati dalle reti di distribuzione.





### Direttive

16.2. Il PAT assume le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003, che definisce:

- a) i limiti di esposizione, definiti come valori che non devono essere mai superati;
- b) i valori di attenzione sono i valori che non devono essere superati negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze prolungate;
- c) gli obiettivi di qualità tesi alla progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti da adottarsi nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio.

	Induzione magnetica	Campo elettrico
Limiti di esposizione	100 $\mu$ T	5 kV/m
Valori di attenzione	10 $\mu$ T	- - -
Obiettivi di qualità	3 $\mu$ T	- - -

16.3. Il PI può proporre piani di risanamento, ottimizzazione e razionalizzazione delle reti esistenti, anche attraverso accordi con i gestori, eventualmente individuando gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplinare il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

### Prescrizioni e vincoli

16.4. Nelle more della comunicazione – da parte dei proprietari / gestori degli elettrodotti transitanti sul territorio comunale – dell'ampiezza delle fasce di rispetto calcolate secondo il DM 29/05/2008 ("Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"), gli interventi all'interno delle fasce di rispetto mutate dalla vigente pianificazione comunale possono avvenire a patto che l'istante dimostri in fase progettuale che in corrispondenza dei nuovi insediamenti e delle nuove aree destinate ad aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore non vengano superati gli obiettivi di qualità come sopra definiti

16.5. La determinazione dei valori di campo magnetico in corrispondenza delle aree di cui al punto precedente deve avvenire secondo le modalità previste dal DM 29/05/2008.

## **17. *Gasdotti / metanodotti - fasce di rispetto***

Riferimenti normativi: D.M. 24/11/1984

Riferimenti cartografia: Tav. 1

17.1. Trattasi di fasce di rispetto dai gasdotti / metanodotti.



#### Direttive

17.2. Il PI provvede a porre norme di tutela per la sicurezza dei gasdotti / metanodotti e per la salvaguardia dai rischi connessi.

#### Prescrizioni e vincoli

17.3. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **18. Cimiteri - fasce di rispetto**

Riferimenti normativi: R.D. 1256/1934  
L. 166/2002

Riferimenti cartografia: Tav. 1

18.1. Trattasi di aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e delle relative fasce di rispetto.

#### Direttive

18.2. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali e di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

18.3. La cessione al Comune di aree private ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e destinate alla realizzazione del rispetto cimiteriale può avvenire attraverso l'istituto della compensazione urbanistica, nelle forme stabilite dal PAT e dal PI.

#### Prescrizioni e vincoli

18.4. Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

### **19. Allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto**

Riferimenti normativi: art. 50 L.R. 11/2004  
D.G.R. 3650/2008 e precedenti

Riferimenti cartografia: Tav. 1

19.1. Trattasi di edifici adibiti ad allevamenti zootecnici per i quali, in base alla tipologia e ai dati quantitativi dei capi allevati, si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 – Atti di indirizzo art. 50 lettera d, L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della richiesta di intervento.



### Direttive

- 19.2. Il PI provvede ad individuare, tra gli allevamenti zootecnici, quelli "intensivi", rispetto ai quali si applicano le specifiche fasce di rispetto, precisandone l'estensione secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere del competente Servizio dell'ASL.
- 19.3. Vanno pertanto rispettate le distanze minime reciproche fissate:
- dai limiti delle zone agricole;
  - dai confini di proprietà;
  - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

### Prescrizioni e vincoli

- 19.4. Il PI può individuare nuove situazioni di incompatibilità con l'allevamento e gli insediamenti residenziali esistenti e/o di progetto, in particolare laddove non sussistano le distanze reciproche fissate per legge.
- 19.5. Il PI può individuare un'ulteriore fascia di rispetto a perimetro delle aree insediate, entro la quale precludere l'attivazione di nuovi allevamenti intensivi.

## **20. Aree a rischio di incidente rilevante – fasce di rispetto**

Riferimenti normativi: DLGS 334/1999  
D.M. 24/11/1984

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 20.1. Trattasi di impianti ad alto rischio di incidente rilevante, classificati secondo la normativa vigente, con le relative fasce di rispetto.

### Direttive

- 20.2. Le attività produttive a rischio di incidente rilevante sono identificate, a fini meramente ricognitivi, nel PAT; il PAT assume le indicazioni previste dall'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (RIR), proveniente dalla pianificazione sovraordinata.

### Prescrizioni e vincoli

- 20.3. In via provvisoria il PAT determina le aree di danno identificate in base alle informazioni fornite dal gestore, ed in via cautelativa dispone all'interno di tali aree il divieto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche che possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.
- 20.4. Sino all'approvazione del PI adeguato alle direttive derivanti dal RIR, sugli immobili interessati dall'attività sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e le opere strettamente necessarie al mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto.



## **21. Aree interessate da cave e discariche dismesse**

Riferimenti normativi: P.R.A.C., D.G.R. 135 21.10.2008  
D. Lgs n. 36 13/1/2003  
L.R. 3/2000  
L.R. 44/1982  
DPR n. 128 9/4/1959

Riferimenti cartografia: Tav. 1

21.1. Trattasi di localizzazioni di cave e discariche da lungo tempo dismesse; nessuna attività di tal genere è attualmente operante nel territorio comunale.

### Direttive

21.2. Nel territorio comunale è generalmente vietata l'apertura di nuove cave e discariche.

21.3. Il PI favorisce l'attività di recupero di tali zone, dettando specifiche modalità di uso, di ripristino, di valorizzazione.

### Prescrizioni e vincoli

21.4. Nelle aree interessate da cave e discariche inattive è generalmente vietata l'edificazione, per fasce determinate dalla vigente legislazione; essa è valutabile solo previa caratterizzazione geo-ambientale e sanitaria del sito.

21.5. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cave e discariche sono ammessi esclusivamente interventi previo nulla osta obbligatorio dell'ASL.

## **22. Idrografia - fasce di rispetto**

Riferimenti normativi: art. 133 R.D. 368/1904  
art. 96 R.D. 523/1904

Riferimenti cartografia: Tav. 1

22.1. Trattasi del sistema dei corpi idrici superficiali, organizzato nel reticolo della rete idrografica di cui all'art. 9 e nella rete idrografica consortile, oltre al sistema dei fossi primari e secondari.

### Direttive

22.2. E' generalmente vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi che comporti alterazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche di detti elementi territoriali.

22.3. Ogni intervento su tali corpi idrici, compresi il prelievo ed il conferimento, deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale e dal competente Consorzio di Bonifica.

### Prescrizioni e vincoli

22.4. Le distanze di rispetto da fiumi, corsi d'acqua, scoli, scolmatori ed altre opere idrauliche di competenza dei Consorzi di Bonifica, non dovranno essere inferiori a mt. 10, misurati dall'unghia esterna dell'argine principale. Tale distanza è



eventualmente derogabile previa acquisizione del previsto parere del competente Consorzio di Bonifica, ai sensi della vigente normativa.

- 22.5. Dette aree sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale; in esse è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione esistente. All'interno di tali aree non sono generalmente ammesse nuove edificazioni: per gli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di dette fasce di rispetto, gli interventi edilizi ammissibili saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte dal quale viene misurato il rispetto.
- 22.6. Per gli edifici compresi nelle zone di edificazione consolidata ricadenti in tutto o in parte all'interno di dette fasce di rispetto, l'attività edilizia sulla costruzione esistente può essere permessa solo se essa solo se non prevede il sopravanzamento verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal senso, non sono ammessi interventi che prevedono avanzamenti dei corpi di fabbricati rispetto all'edificio principale mentre sono consentite le sopraelevazioni. All'interno di dette aree non sono generalmente ammesse nuove edificazioni oltre a quelle previste dal vigente PRG.

### **23. PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale**

Riferimenti normativi: art. 21 NTA PALAV

Riferimenti cartografia: Tav. 1

- 23.1. Trattasi delle aree sottoposte alla pianificazione del P.A.L.A.V. - Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana.

Direttive

- 23.2. In tali aree si applicano le direttive ed i disposti di cui all'art 21/a e 21/b delle NTA del PALAV.

Prescrizioni e vincoli

- 23.3. Nelle nuove urbanizzazioni ricadenti in ambito di Area di Interesse Paesistico Ambientale di cui all'art. 21, lett. a), delle NTA del PALAV, gli interventi sono subordinati ad un'adeguata progettazione delle opere e delle aree circostanti in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale ed i nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

### **24. Contenuti della TAV. 2 “Carta delle Invarianti”**

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 24.1. Tra i contenuti strutturali e strategici del PAT assume rilievo l'individuazione delle invarianti. Con il termine invariante si intendono quegli elementi fisici o parti del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità, di modo che la loro tutela e la loro salvaguardia risultano indispensabili al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio. Le invarianti sono, pertanto, da considerarsi come elementi od ambiti tendenzialmente a bassa trasformabilità.



#### Direttive

- 24.2. L'individuazione delle invarianti tende ad assicurare che tali elementi mantengano un assetto stabile nel tempo, in considerazione del fatto che la permanenza delle invarianti costituisce un requisito di sostenibilità dello sviluppo.
- 24.3. Il PI completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo, sulla base degli aggiornamenti del Quadro conoscitivo, e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti.
- 24.4. Il PI individua le opere di riqualificazione e miglioramento ambientale finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle invarianti, da realizzare anche attraverso l'assegnazione di crediti edilizi.
- 24.5. Il PI individua le modalità di intervento e le prescrizioni per la realizzazione delle trasformazioni previste ricadenti in tali ambiti, in modo che esse contribuiscano alla qualificazione degli stessi.

#### Prescrizioni e vincoli

- 24.6. In generale per gli elementi individuati come invariante aventi carattere di elemento lineare valgono le indicazioni per cui i tracciati vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti. Va mantenuta la lettura della continuità, evitando interventi che interrompano la linearità o alterino il contesto figurativo.
- 24.7. In generale per gli elementi individuati come invariante aventi carattere di elemento puntuale vanno evitati interventi che alterino il contesto in cui sono inseriti o che comportino l'occlusione e/o la chiusura della vista sugli elementi individuati.
- 24.8. Negli ambiti circostanti gli elementi individuati come invariante sono generalmente vietati gli interventi che comportino l'alterazione morfologica, ambientale o paesaggistica dei luoghi.

### **25. *Invarianti di natura idrogeologica***

Riferimenti normativi: art. 13 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 25.1. Sono elementi puntuali (come i salti d'acqua negli ambiti dei mulini), lineari (come gli sfiori dei mulini o loro tracce) o areali (laghetti di cave senili) che completano l'articolazione della morfologia dell'acqua nel territorio comunale. In sinergia ed ad integrazione di quanto previsto agli articoli 9, 10 e 22, tali elementi sono considerati come emergenze del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

#### Direttive

- 25.2. Il PI recepisce l'individuazione di tali invarianti, eventualmente integrandole, e definendo specifiche norme di tutela e di valorizzazione, anche in funzione di mirati progetti di conservazione e/o trasformazione.



### Prescrizioni e vincoli

25.3. Tali ambiti ed i loro contesti sono da considerarsi luoghi privilegiati della conservazione ambientale e della valorizzazione del turismo/escursionismo ambientale, per cui gli interventi di conservazione e/o trasformazione dovranno ispirarsi essenzialmente a tali finalità.

25.4. Tali interventi dovranno essere vagliati dall'Amministrazione comunale in collaborazione con il competente Consorzio di Bonifica, avendo come fine la salvaguardia e valorizzazione delle invariati, soprattutto dal punto di vista della funzionalità idraulica e del mantenimento della vegetazione ripariale.

## **26. Invarianti di natura paesaggistica**

Riferimenti normativi: art. 13 L.R. 11/2004  
L.R. 20/2002

Riferimenti cartografia: Tav. 2

26.1. Sono elementi puntuali (come con visuali ed alberi monumentali), lineari (come filari e viali alberati) o areali (ambiti ad elevata integrità), da considerarsi come di elevato valore paesaggistico, tale da essere considerati come emergenze del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

### Direttive

26.2. Il PI recepisce l'individuazione di tali invarianti, eventualmente integrandole e definendo specifiche norme di tutela e di valorizzazione, anche in funzione di mirati progetti di conservazione e/o trasformazione.

### Prescrizioni e vincoli

26.3. Tali ambiti ed i loro contesti sono da considerarsi luoghi privilegiati della conservazione e della valorizzazione paesaggistica, per cui gli interventi di conservazione e/o trasformazione dovranno ispirarsi a tali finalità.

26.4. In particolare:

- a) la tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona.
- b) l'albero segnalato come monumentale deve essere salvaguardato, così come il suo contesto, ed oggetto delle migliori attenzioni fitosanitarie e dei migliori interventi manutentori; ne è vietato l'abbattimento, se non per oggettivi motivi di sicurezza, accertati dall'Amministrazione comunale.
- c) i filari ed i viali alberati segnalati devono essere salvaguardati, così come il loro contesto, ed oggetto delle migliori attenzioni fitosanitarie e dei migliori interventi manutentori; ne è vietato l'abbattimento, se non per oggettivi motivi di sicurezza o per sostituzione con specie più adeguate al contesto paesaggistico locale. L'indicato asse di via Roma, traccia dell'antico galoppatoio di villa Ca' della Nave, non deve essere compromesso nella sua integrità da abitazioni od altri manufatti;
- d) gli ambiti ad elevata integrità rappresentano areali in cui sono ancor riconoscibili i caratteri preminenti di ruralità, pertanto all'interno di essi sono tutelati tutti gli



elementi componenti il paesaggio rurale, quali alberature, siepi, scoline, capezzagne, interpoderali.

- 26.5. Ogni eventuale modificazione deve essere fatta oggetto di attenta valutazione storico paesaggistica ed eventuali interventi di miglioramento e ripristino paesistico previsti nel PI possono generare crediti edilizi.

## **27. Invarianti di natura ambientale**

Riferimenti normativi: art. 13 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

- 27.1. Sono gli elementi lineari (ovvero filari alberati), fasce (come quelle di rispetto fluviale o il progetto del cosiddetto "Passante Verde"), o aree (come il "Parco Laghetti") da considerarsi come parti integranti della rete ecologica locale - fondamentale per la sostenibilità del territorio comunale - e quindi, come invarianti del medesimo.

### Direttive

- 27.2. Il PI recepisce l'individuazione di tali invarianti, eventualmente integrandole e definendo specifiche norme di tutela e di valorizzazione, anche in funzione di mirati progetti di conservazione e/o trasformazione.

### Prescrizioni e vincoli

- 27.3. Tali ambiti ed i loro contesti sono da considerarsi luoghi privilegiati della conservazione e della valorizzazione ambientale, per cui gli interventi di conservazione e/o trasformazione dovranno essere improntati al massimo rispetto di detta condizione.

- 27.4. In particolare:

- a) le direttrici indicate come "elementi lineari", in quanto rappresentanti tracce storiche, ambientali, paesistiche che garantiscono una buona connettività tra nodi della rete ecologica locale, devono essere mantenute sgombre da impedimenti o da trasformazioni che non assicurino la necessaria continuità, curando la conservazione degli elementi caratteristici presenti. Tali direttrici possono essere oggetto di progetti mirati del PI, generanti crediti edilizi. Alla stessa stregua è da considerarsi il patrimonio costituito dal sistema delle siepi;
- b) le fasce fluviali possono essere oggetto di specifici Piani delle Pertinenze Fluviali, e assoggettati al disposto di cui agli articoli 9 – Vincolo paesaggistico – e 14 – Norme generali sulle fasce di rispetto – in quanto elementi strutturanti della rete ecologica comunale;
- c) il cosiddetto "Passante Verde" rappresenta una forma strategica di restituzione e mitigazione del danno trasportistico causato; esso va inquadrato nella ricostituzione della maglia N/S della rete ecologica locale; la fascia di pertinenza è quindi soggetta a specifica strumentazione e progettazione mirata;
- d) il "Parco Laghetti" rappresenta il principale nodo della rete ecologica locale; è soggetto alle previsioni di cui all'art. 10 – Rete Natura 2000.





## **28. Invarianti di natura storico - monumentale - architettonica**

Riferimenti normativi: art. 13 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 2

28.1. Oltre agli immobili di cui all'art. 7, sono gli edifici ed i manufatti in genere che presentano caratteri di pregio storico, monumentale, documentale o architettonico, la cui tutela deriva dalla pianificazione in atto, come la V.P.R.G. e la V.P.R.G. per le Zone Rurali (ad es. Schede B).

### Direttive

28.2. Il PI aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti, gradi e direttive di protezione e fruizione.

28.3. Il PI promuove inoltre una valutazione critica dei vincoli in atto, al fine di individuare specifici gradi di protezione e di trasformabilità dei beni individuati (o di loro parti) e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso con funzioni anche indipendenti dal contesto di appartenenza, ma comunque compatibili con la tutela del bene.

28.4. Il PI valuta e definisce le eventuali pertinenze scoperte da tutelare ed i relativi contesti figurativi, dando indicazioni sul loro assetto e trasformabilità.

28.5. Al fine di incentivare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree circostanti gli immobili individuati ai sensi del presente articolo, il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, definito in sede di PI sulla base di quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e dall'art. 36 della L.R. 11/2004, può prevedere forme premianti degli interventi di miglioramento della qualità ambientale, anche in relazione alla rimozione delle opere incongrue e/o elementi di degrado individuabili.

### Prescrizioni e vincoli

28.6. Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente gli interventi stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento ai gradi di tutela e trasformabilità.

28.7. In attesa delle succitate valutazioni, gli interventi sugli immobili debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario. Gli interventi suddetti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.



## 29. **Contenuti della TAV. 3 “Carta delle fragilità”**

Riferimenti normativi: art. 12-13 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 3

29.1. L'analisi dei rischi, degradi e dissesti cui è sottoposto il territorio è oggetto del PAT. L'attenzione verso le fragilità del territorio costituisce il presupposto per un assetto territoriale durevole ed in condizioni di sicurezza, per cui gli ambiti evidenziati sono da considerarsi – per principio precauzionale – come elementi o strutture a trasformabilità condizionata.

### Direttive

29.2. Il PI completa e specifica la caratterizzazione degli ambiti ed elementi evidenziati dal presente articolo, sulla base di aggiornamenti del quadro conoscitivo, gradua e specifica le misure di protezione e mitigazione.

29.3. Il PI individua e promuove le opere di riqualificazione e miglioramento ambientale finalizzate alla riduzione dei rischi, degradi e dissesti da realizzare anche attraverso l'assegnazione di crediti edilizi.

### Prescrizioni e vincoli

29.4. In generale negli ambiti individuati come oggetto di fragilità è vietato qualsiasi tipo di intervento di trasformazione che comporti un aggravio della fragilità individuata. Ogni intervento o azione comunque deve migliorare le condizioni di rischio, degrado o dissesto, o, quanto meno, prevedere azioni di messa in sicurezza dell'intervento.

29.5. Tutto il territorio comunale è classificato dalla Regione del Veneto come zona vulnerabile ai nitrati di origine agricola – Bacino scolante nella Laguna di Venezia, per cui è sottoposto alla disciplina dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento stabilita con la deliberazione della Giunta regionale 7 agosto 2006, n. 2495, oltre che alla DGR 7 agosto 2007, n. 2439 - Approvazione dei criteri tecnici applicativi e della modulistica per la presentazione delle comunicazioni di spandimento e dei piani di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento.

29.6. In tutte le trasformazioni territoriali è fatto comunque obbligo il rispetto dei criteri e modalità riportati nelle Linee Guida Operative dell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica.

## 30. **Compatibilità geologica**

Riferimenti normativi: D.M. 11/3/1988  
D.M. 14/01/2008

Riferimenti cartografia: Tav. 3

30.1. Sulla base delle analisi compiute, viene riportata la classificazione delle penali ai fini edificatori, fondata su indici relativi di qualità dei terreni, con riferimento principale alle possibili problematiche relative alle caratteristiche geotecniche.

### Direttive

30.2. Il territorio comunale viene suddiviso dal punto di vista geologico in:



- aree idonee: per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche sono atte ai fini edificatori;
  - aree idonee a condizione: per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare;
  - aree non idonee: per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche non sono idonee a fini edificatori, se non con la rimozione delle problematiche che hanno generato tale classificazione.
- 30.3. Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al precedente comma, ed in conformità alla legislazione vigente.

#### Prescrizioni e vincoli

- 30.4. Le istanze per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA), dei permessi di costruire e le D.I.A., per le opere previste dal D.M. 11/3/1988 e dal D.M. 14/01/2008, dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
- 30.5. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 ed il D.M. 14/01/2008, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
- 30.6. Nella aree non idonee, fino alla eventuale rimozione dei problemi che hanno generato tale classificazione, non è permessa nuova edificazione, se non modesti ampliamenti, edifici funzionali alla conduzione agricola e singole case unifamiliari, previa le succitate analisi, contenenti anche la dimostrazione del non aggravio della situazione esistente e della messa in sicurezza dello specifico intervento, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.
- 30.7. Nelle aree non idonee classificate come tali in quanto pertinenze delle opere di bonifica, la possibilità di trasformazione dei luoghi e le relative procedure sono regolate dagli articoli 132 e seguenti del R.D. 368/1904.

### **31. Aree a dissesto idrogeologico**

Riferimenti normativi: D. Leg.vo 152/99  
D.G.R. 3637/02

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 31.1. Tutto il territorio comunale viene assunto come fragile dal punto di vista idrogeologico, vista la sua particolare collocazione all'interno del bacino scolante della Laguna di Venezia, la ricchezza di acque e l'elevata percentuale di impermeabilizzazione dei suoli.

#### Direttive

- 31.2. Principio fondamentale regolatore di ogni azione di trasformazione territoriale è quello della invarianza idraulica, da raggiungersi anche perseguendo l'obiettivo di una impermeabilizzazione massima pari al 50% della superficie dell'intervento di nuove espansioni o di nuova edificazione.



- 31.3. Il PAT individua le aree esondabili o a periodico ristagno idrico, definendo le specifiche problematiche per area evidenziate anche nel Piano delle Acque: l'edificazione in tali aree è sottoposta alla rimozione preventiva delle condizioni che hanno generato tale classificazione oppure, ove non possibile, alla dimostrazione del non aggravio della situazione idraulica esistente e alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione idraulica.
- 31.4. Il PAT individua le aree di rispetto delle aste fluviali principali e le aree di cava, da ritenersi inedificabili se non per opere funzionali alla manutenzione o messa in sicurezza di tali ambiti. In particolare, la possibilità di trasformazione dei luoghi e le relative procedure nelle pertinenze delle opere di bonifica sono regolate dagli articoli 132 e seguenti del R.D. 368/1904.
- 31.5. Il PI individua le azioni necessarie alla riduzione della fragilità ed alla manutenzione idraulica, anche con strumenti e azioni proposti dal competente Consorzio di Bonifica.
- 31.6. Il PI può procedere all'individuazione delle opere incongrue o delle opere necessarie, prescriverne la demolizione e/o conformazione e disciplinarne il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione dell'eventuale credito edilizio per demolizioni o miglione, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

#### Prescrizioni e vincoli

- 31.7. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il PI e tutti gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica (D.G.R. 3637/02 e successive modifiche e integrazioni) per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
- 31.8. La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del PI e dei PUA dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire un'adeguata sicurezza degli insediamenti previsti. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
- 31.9. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

## **32. Riduzione dell'impatto edilizio**

Riferimenti normativi: art. 122 e seg. D.P.R. 380/2001

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 32.1. Al fine di ridurre la fragilità idrogeologica del territorio comunale, nonché i processi di degenerazione macro e microclimatici ambientali, si demanda ad una integrazione della normativa comunale la definizione delle procedure di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).



#### Direttive

- 32.2. Obiettivo fondamentale è la costruzione dell'indice di RIE, indice numerico di qualità ambientale da applicarsi al lotto edificabile al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo.
- 32.3. La procedura di RIE dovrà applicarsi a tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

### **33. Zone di tutela**

Riferimenti normativi: D. Lgs. 42/2004  
art. 12 L.R. 11/2004  
art. 96 R.D. 523/1904

Riferimenti cartografia: Tav. 3

- 33.1. Sono zone di tutela rilevabili nel territorio comunale, essenzialmente riferibili alle categorie di Aree di interesse storico, ambientale artistico, Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, Corsi d'acqua e specchi lacustri, Aree umide.

#### Direttive

- 33.2. Sono zone che per la particolare origine o conformazione richiedono particolare attenzione nella gestione delle loro dinamiche evolutive, più rivolta alla conservazione, valorizzazione e tutela che alla trasformazione.

#### Prescrizioni e vincoli

- 33.3. In particolare per le specifiche zone si attuano i seguenti disposti, oltre a quelli identificati nelle specifiche trasformabilità:
- Aree di interesse storico, ambientale artistico: per le valenze storiche, artt. 7 e 8; per le valenze ambientali, art. 27;
  - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna: artt. 10 e 27;
  - Corsi d'acqua e specchi lacustri: artt. 9, 22 e 27;
  - Aree umide: art. 25.
- 33.4. Sono confermati i progetti di recupero ambientale approvati ed in corso di attuazione.



## L'ARTICOLAZIONE IN SISTEMI

### 34. *Il sistema ambientale*

**DESCRIZIONE** Il sistema ambientale del Comune di Martellago è costituito dalle componenti primarie (ambiti ecosistemici in cui prevale la naturalità) rappresentate dalla rete fluviale e dalle aree SIC / ZPS presenti, e dalle componenti secondarie (aree di connessione tra le componenti primarie) rappresentate dallo spazio agricolo e dal verde privato.

**OBIETTIVI** Obiettivo fondamentale per il sistema ambientale è la costituzione di una rete ecologica identificata come elemento portante della trasformazione territoriale, coerentemente con il principio della sostenibilità. Ulteriori obiettivi generali sono l'aumento della connettività delle aree ambientalmente rilevanti, e la compensazione dello sviluppo residenziale ed infrastrutturale con adeguate opere e superfici a verde.

- 34.1. La rete fluviale, composta da Fiume Dese, Rio Storto, Fiume Marzenego, Rio Roviego, Rio Cimetto ha l'importante funzione di connessione radiale con la Terraferma Veneziana e la Laguna di Venezia;

Obiettivo specifico per tale rete è l'aumento della connettività ecologico – funzionale e della sua fruibilità lungo le aste. La rinaturalizzazione degli ambiti di pertinenza, la formazione di spazi verdi fruibili, anche attrezzati e la realizzazione di opere di difesa idraulica sono gli unici cambi di destinazione d'uso e trasformazioni fisiche ammissibili.

- 34.2. Le aree SIC / ZPS presenti, ovvero il Parco Laghetti - fulcro del territorio comunale - partecipa ad un sistema di cave senili immediatamente a ridosso della Terraferma Veneziana.

Obiettivo specifico per il "Parco Laghetti" è la necessità di un suo ampliamento, al fine di aumentare la funzionalità ambientale della zona e ridurre la pressione dell'attuale uso. Tale espansione può essere utilmente compiuta verso ovest nel territorio comunale, e verso est, promuovendo accordi con il Comune di Venezia, mentre verso nord e sud l'espansione è finalizzata al miglioramento della connessione con i centri urbani. Attive forme di tutela e valorizzazione devono essere avviate per le altre cave senili.

- 34.3. Lo spazio agricolo è da ora definito come "agroambientale" per l'importante ruolo svolto di plafone di supporto ai succitati ambiti, e svolgente la funzione di connessione degli stessi;

La tutela degli aspetti ambientali e produttivo/agricoli del territorio rurale dovrà essere affrontata all'interno delle ATO agro – ambientali mediante l'aumento della biomassa presente (da ottenersi con l'aumento delle zone a rinaturalizzazione, con il favorire colture poliennali etc.), il mantenimento ed il potenziamento dei corridoi esistenti (con la tutela e l'incremento del reticolo idrografico secondario, dei fossati, delle siepi), la tutela delle aree di produzione tipica (IGP), la sottomissione dell'edificazione in tale area a funzioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, di supporto al conduttore a titolo principale, ad azioni di acquisizione di una maggiore funzionalità ambientale / ecologica.

- 34.4. Il verde privato viene considerato dal PAT nella sua funzione di riequilibrio dei fattori ambientali.



---

Il verde privato deve assumere connotati di protezione ambientale in senso lato ed in senso specifico; il Verde Privato con Valenza Ecologica viene quindi normato nella sua quantità e qualità, al fine di ridurre lo stress ambientale causato dallo sviluppo, contrastando i gas clima – alteranti, il consumo energetico, il rumore, le polveri, l'impermeabilizzazione dei suoli, l'impatto paesaggistico.

- 34.5. Sono componenti di completamento ed ulteriore connessione della rete ecologica il sistema del verde pubblico esistente, e il sistema del verde pubblico di PAT, prefigurante azioni di integrazione e di qualificazione: l'ampliamento del Parco Laghetti rappresenta anche miglioramento dell'accessibilità / connettività tra Martellago, Maerne e Olmo, costituendo un vero e proprio sistema nord / sud, parallelo al cosiddetto "Passante Verde", opera di mitigazione paesistico / ambientale, ma anche elemento di completamento della rete ecologica.

Obiettivi per il "verde" pubblico sono una valorizzazione dell'esistente per una attenta riduzione del danno, oltre alla costituzione di connessioni protette alternative che riducano l'esposizione a fattori rischio, anche attraverso la realizzazione del cosiddetto "Passante Verde".

- 34.6. Tale sistema, dal punto di vista delle sue funzioni ecologiche, rappresenta un patrimonio di tutta la collettività, ed il suo incremento / qualificazione rappresenta il prerequisito per lo sviluppo economico / infrastrutturale / edilizio del territorio comunale.
- 34.7. In questo contesto limitati sono gli elementi di degrado individuati dal PAT; l'individuazione di tali elementi potrà essere integrata dal PI, che detterà, inoltre, specifiche prescrizioni ed indicazioni per la rimozione delle condizioni di degrado, attivando politiche di valorizzazione degli ambiti individuati.



### 35. *Il sistema insediativo*

Il sistema insediativo del Comune di Martellago appare come il risultato di una coerente pianificazione dello sviluppo locale. La sua struttura appare essere così articolata:

- 35.1. **DESCRIZIONE** Martellago si presenta come insediamento compatto, di elevata densità edilizia in prossimità dell'asse di storica aggregazione (via Castellana), sfumando nelle tipologie prevalentemente unifamiliari delle realizzazioni periferiche;

**OBIETTIVO** generale è quello della rimodulazione della qualità del centro, della qualificazione delle porte urbane e della definizione dei margini; i principali obiettivi specifici sono:

- 35.1.1. il fronte lungo la Castellana e la contigua via Fapanni presenta ancora forti elementi di disomogeneità e discontinuità;

obiettivo è la sua riqualificazione, con eliminazione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, oltre all'intervento su arredi e fruibilità;

- 35.1.2. si rileva la necessità di una polarizzazione dell'area centrale, in modo da aumentarne attrattività e vivibilità, rimanendo ancora escluso da funzioni pubbliche il nucleo più storico;

obiettivo fondamentale è l'ampliamento degli spazi a funzione pubblica e/o a servizio pubblico, anche attraverso il mantenimento/potenziamento delle funzioni pubbliche dell'area storica di Ca' della Nave, da integrare all'interno del sistema dell'area centrale;

- 35.1.3. le parti di più vecchia formazione necessitano di un generale rinnovo edilizio;

obiettivo è l'attivazione di politiche volte a favorire il rinnovo edilizio nella città consolidata, anche autonomamente attivabili;

- 35.1.4. il margine est del nucleo insediativo presenta indefiniti caratteri rururbani, da qualificare definitivamente attraverso una azione di densificazione;

obiettivo è il ridisegno di tale margine con edificazione di completamento ed idonei servizi, costituendo un margine "compiuto";

- 35.1.5. il margine sud da area prettamente rurale si è trovata con la progressiva espansione ad essere fortemente marginale, pur confinando con una risorsa quale il "Parco Laghetti";

il ridisegno di tale margine deve presentarsi come una semplice azione di "chiusura" e qualificazione nei confronti del "Parco Laghetti", oltre ad apportare un miglioramento della funzionalità della rete viabilistica locale;

- 35.1.6. il margine ovest (via delle Motte – via Santo Stefano) presenta indefiniti caratteri urbano – rurali, con compresenza di diverse destinazioni, anche in conflitto tra loro, situazione aggravata dalla recente realizzazione del cosiddetto "Passante";





obiettivo è la riqualificazione sia funzionale che viabilistica di tale margine, in modo da ridurre gli impatti indotti ed aumentare la qualità presente con un limitato numero di interventi.

- 35.2. **DESCRIZIONE** Maerne presenta problematiche simili a quelle già evidenziate per il capoluogo:

**OBIETTIVO** generale è quello della rimodulazione della qualità del centro, della qualificazione delle porte urbane e della definizione dei margini; i principali obiettivi specifici sono:

- 35.2.1. il fronte lungo via Stazione – piazza Quattro Novembre (e delle adducenti via Olmo e via Roviego) presenta ancora forti elementi di degrado e discontinuità;

obiettivo è la riqualificazione del fronte con la rimozione degli elementi di degrado e con la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'arredo;

- 35.2.2. anche in questo caso appare limitata l'attrattività delle parti centrali, da attrezzare per lo svolgimento delle funzioni civili;

obiettivo è rafforzare un sistema di spazi pubblici e servizi tale da presentare efficace attrattività e lo svolgimento delle funzioni civili;

- 35.2.3. vi è la necessità di rinnovo edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione (quadrante via Rialto – via Olmo, area della stazione);

obiettivo è stimolare un rinnovo edilizio anche autonomamente attivabile, mentre servono strumenti più complessi per avviare il rinnovo urbanistico delle parti più urbanisticamente compromesse;

- 35.2.4. l'area est (via don Berti) attualmente risulta insoluta nel suo rapporto con le aree rurali e sofferente dal punto di vista dell'accessibilità;

obiettivo è ridisegnare l'area come margine compiuto, realizzando anche la viabilità di connessione richiamata nello specifico punto, ponendo attenzione alla presenza dei vincoli esistenti e rimodulando il rapporto con l'area cimiteriale;

- 35.2.5. l'area posta a nord della confluenza delle vie Ca' Rossa, Ca' Bembo, Circonvallazione e Rialto attualmente appare come indefinita nei suoi caratteri rururbani, con intrusione di funzioni anche in conflitto;

obiettivo è un ridisegno che porti ad una riconversione / riqualificazione dell'area, portando ad un aumento della qualità locale, necessaria quale porta di accesso all'area centrale di Maerne, da raggiungersi anche con qualificati interventi di densificazione / trasformazione.

- 35.3. **DESCRIZIONE** Olmo è, invece, articolata in regolari lottizzazioni sedimentatesi della fine degli anni Sessanta, priva di un vero e proprio nucleo storico.

**OBIETTIVO** è una gerarchizzazione della struttura lungo l'asse centrale a servizi e lungo via Olmo, oltre alla riduzione dei conflitti esistenti:

- 35.3.1. l'asse centrale via Chiesa – via Sauro non riesce ad articolarsi come luogo centrale della frazione;



obiettivo è quello di una sua ricomposizione, supportando le funzioni esistenti a supporto della residenza, in modo da costituire una identità di centralità;

- 35.3.2. via Olmo presentante ancora elementi di disomogeneità e discontinuità, anche in termini di arredo e funzionalità;

obiettivo è la riqualificazione del fronte, da raggiungersi sia attraverso la rimozione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, sia attraverso la rivisitazione dell'arredo e delle funzionalità;

- 35.3.3. altra emergenza rilevabile è il conflitto tra le diverse funzioni allocate lungo il sistema via Cattaneo – via Toti;

obiettivo è la rimozione dei conflitti, che deve passare attraverso una rivisitazione delle funzioni allocate e attraverso specifiche azioni di mitigazione;

- 35.3.4. vi è la necessità di rinnovo edilizio, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione;

obiettivo è l'attivazione di politiche volte a favorire il rinnovo edilizio nella città consolidata, politiche che siano autonomamente attivabili indipendentemente dalla articolazione in piani;

- 35.3.5. il margine meridionale della frazione attualmente presenta livelli di scarsa riconoscibilità e connotazioni di marginalità;

obiettivo è la ricucitura e il ridisegno del margine meridionale del paese, utile per supportare il sistema via Poma – via papa Lucani – via Baracca e per ridisegnare il rapporto con il rio Roviego;

- 35.3.6. l'area nord (via Matteotti – via Mazzini – via Cavour) presenta indefiniti caratteri rururbani, che necessitano di una definitiva qualificazione;

obiettivo è il ridisegno di tale margine con modeste edificazioni di completamento, idonei servizi e la chiusura delle maglie viabilistiche, costituendo un margine "compiuto";

- 35.3.7. infine, l'area a nord tra via Selvanese ed il Marzenego, presenta spiccati caratteri di residualità, contrastanti con la vocazione residenziale;

obiettivo è la densificazione dell'area, in funzione della definizione di un assetto stabile nei confronti della residenza esistente e della risorsa fluviale.

- 35.4. **DESCRIZIONE** Sono inoltre presenti alcuni nuclei insediativi, frutto di aggregazioni rurali o più recenti addensamenti, ma sempre autonomamente riconoscibili:

**OBIETTIVO** generale è quello dell'aumento della massa critica e aumento del livello di autonomia e riconoscibilità, attivando interventi di riordino e ricorrendo, ove necessario, a strumenti di coordinamento degli interventi; è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle more della sua formazione si applicano le vigenti disposizioni delle ZTO C3, ove previste.



- 35.4.1. via Ca' Nove, di antica formazione, presenta caratteri di marginalità ed abbandono;

obiettivo: un moderato aumento della funzione residenziale e di attività di servizio può comportare maggiore riconoscibilità e qualificazione dell'area;

- 35.4.2. via Boschi, tratta della sr 245 posta ai confini comunali, anch'essa riconoscibile quale storica aggregazione;

obiettivo: oltre alla necessità di riqualificazione ed aumento della massa critica presente, è importante una azione di riconversione di alcuni contenitori e la rimozione di alcune attività in conflitto con le funzioni allocate.

- 35.5. **DESCRIZIONE** Ulteriore struttura insediativa riconoscibile nel territorio è quella dei "sistemi lineari" di storica distribuzione rurale, in posizione radiale, mediana rispetto al corso dei fiumi presenti; nel tempo la loro struttura si è densificata, creando un vero e proprio "cluster" insediativo, acquisendo caratteri di rurubantà, ovvero inseriti in ambiente rurale, ma con scarsa relazione con le attività agricole.

**OBIETTIVO** che si pone è quello della qualificazione di tali strutture, anche con il riconoscimento della loro funzione essenzialmente residenziale e la compensazione di tale edificazione con aree ambientalmente strategiche (fluviali, ad esempio); è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle more della sua formazione si applicano, ove previste, le vigenti disposizioni delle ZTO C3.

- 35.5.1. via Morosini svolge funzioni di connessione territoriale, presentando un fronte quasi completamente occluso;

obiettivo: appare ipotizzabile una riqualificazione fisico funzionale specifica e una residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di aree di riserva, ad esempio, in fregio al fiume Dese;

- 35.5.2. via Trieste, posta al margine dell'urbanizzazione continua del capoluogo, presenta una relativa scarsa riconoscibilità;

obiettivo: un moderato aumento della funzione residenziale e del livello di servizio può comportare maggiore qualificazione dell'area;

- 35.5.3. via Ca' Rossa presenta inoltre forti interferenze provenienti dalla realizzazione del Passante e opere complementari;

obiettivo principale è la compensazione e la riduzione dell'interferenza causata dal Passante e dalle sue opere complementari;

- 35.5.4. via Ca' Bembo, a sud del Parco Laghetti, presenta migliori condizioni, quale strada interessata solo da traffico locale;

obiettivo: appare perseguibile una ipotesi di residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di aree di riserva in fregio a rio Storto e Marzenego, a completamento del fronte sud del Parco Laghetti o finalizzate alla sua accessibilità / connettività;

- 35.5.5. via Frassinelli è il sistema lineare presentante maggiore urbanizzazione e trasformazione, insistendo su uno degli assi stradali di adduzione al territorio mestrino;



obiettivo: appare perseguibile una ipotesi di residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di punti significativi di aggregazione e di aree di riserva, ad esempio, in fregio al Rio Roviego ed al miglioramento viabilistico.

35.6. **DESCRIZIONE** L'edificazione diffusa appare relativamente poco presente nel territorio comunale, come visto fortemente accentrato sulle tre frazioni principali e su ben definiti assi di distribuzione locale.

**OBIETTIVO** Appare prioritario limitare l'edificazione diffusa, specialmente quella confliggente con il paesaggio rurale e la produttività agricola.

35.7. **DESCRIZIONE** Gli elementi puntuali di riduzione della qualità insediativa appaiono relativamente poco presenti nel territorio comunale, rappresentati generalmente da attività produttive in zona impropria o edifici che limitano il godimento di beni storico-culturali.

**OBIETTIVO** Il PAT assume gli insediamenti incompatibili con il contesto anche dalla pianificazione vigente; il PI amplia e dettaglia tale individuazione, indicando specificatamente le azioni di riqualificazione e riconversione.



### 36. *Il sistema produttivo*

**DESCRIZIONE** Il sistema produttivo comunale vede la presenza di tre zone artigianali – industriali consolidate (una per ogni centro – Martellago, Maerne, Olmo) ed una in corso di attuazione nei pressi del confine comunale di Scorzè.

**OBIETTIVI** Gli obiettivi che il PAT si pone nello specifico settore riguardano la valutazione del ruolo che il comune gioca nel più vasto contesto territoriale (ruolo non certamente manifatturiero), la necessità di valorizzazione il ruolo del terziario, la volontà di qualificazione di spazi “senilizzati” o presentanti processi degenerativi, la opportunità della riduzione dei conflitti.

In particolare:

- 36.1. L'area di Martellago ha di fatto esaurito le sue potenzialità di espansione, dimostrando fenomeni di viraggio dal produttivo all'artigianato di servizio ed al terziario; la sua collocazione (su una delle porte del capoluogo, con precaria interazione con la viabilità principale, di fatto accesso all'area del Parco Laghetti) necessita una riconversione; ospita l'unica attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 presente nel comune (deposito GPL);

obiettivi specifici riguardano l'assestamento del processo di terziarizzazione dell'area, la qualificazione degli spazi prospicienti la sr 245 e l'accesso al Parco Laghetti, il miglioramento delle condizioni della viabilità e degli innesti.

- 36.2. L'area di Olmo è da tempo consolidata: presenta problematiche connesse con la qualità complessiva degli spazi, insufficiente viabilità e conflitti con la limitrofa funzione residenziale (via Toti – via Cattaneo);

obiettivo primario è quello della riqualificazione dell'area attraverso una sua rifunzionalizzazione ad attività più “urbane” (terziario, direzionale, commerciale etc.), allo scopo di ridurre i conflitti presenti, di integrare l'area con il centro di Olmo e di aumentare il livello di servizio di via Dosa. Questa trasformazione fisico – funzionale appare strategica al fine di supportare l'ipotesi trasportistica di una fermata dell'SFMR a Olmo.

- 36.3. L'area di Maerne, più recente, presenta limitati fenomeni degenerativi nella parte di prima realizzazione (via Cavino), oltre ad una terziarizzazione delle aree prospicienti via Circonvallazione, con la quale il rapporto appare non ancora del tutto risolto;

obiettivi: oltre ad una conferma dell'attuale assetto dell'area, appare strategica la previsione di un suo ampliamento verso ovest, funzionale ad un parziale rovesciamento di fronte dell'area (per quanto riguarda le attività manifatturiere, non per le attività terziarie, più “urbane”, che correttamente vanno a schermare l'area nei confronti della viabilità principale), attualmente attestato sulla sp 36, un asse viario da depotenziare e rifunzionalizzare (visto l'impatto con il limitrofo centro residenziale). Ulteriore obiettivo è quello della qualificazione fisico – funzionale di via Cavino. A completamento del polo produttivo viene prevista anche una espansione verso nord, che si propone il complesso ridisegno dell'area. Obiettivi sono il completamento del fronte commerciale direzionale lungo via Circonvallazione (che andrebbe a configurarsi quale vera e propria strada-vetrina), la soluzione dei problemi viabilistici dell'area, la rilocalizzazione di attività produttive presenti attualmente in zona impropria, la creazione di corridoi verdi – fasce di interposizione lungo il Marzenego ed il Rio Roviego.

- 36.4. L'area Castellana Nord rappresenta una opportunità di integrazione con le attività presenti nel limitrofo comune di Scorzè e di connessione, visto che è interessata



---

dalla nuova sr 515 e dalle opere complementari al “Passante”; inoltre essa rappresenta una opportunità di allontanamento delle attività produttive dal perimetro residenziale dei centri urbani;

obiettivo del PAT è non solo la riconferma delle previsioni di PRG, ma anche la loro integrazione, con la previsione di una espansione a nord, con destinazioni eminentemente legate alla logistica.

- 36.5. Limitati sono i casi di attività produttive in zona impropria, e ancora più limitati sono i casi in cui tali attività sono in conflitto con le funzioni allocate. Il PAT recepisce quelle individuate dalla strumentazione vigente ed individua alcune ulteriori situazioni di incompatibilità. Il PAT recepisce inoltre le attività sparse confermate o ampliate dalla vigente strumentazione urbanistica, recependone le disposizioni. Il PI potrà individuare ulteriori attività incompatibili od attività sparse da bloccare, confermare o espandere in funzione delle necessità attestate dal piano aziendale e delle condizioni al contorno.

A supporto degli obiettivi di rilocalizzazione viene prevista l'espansione dell'area di Maerne verso ovest, a destinazione artigianale, e verso nord (quadrante nord-ovest dell'incrocio tra via Circonvallazione e via Roviego), a destinazione “mista” (commerciale, direzionale, artigianale ecc.).



### 37. *Il sistema dei servizi*

**DESCRIZIONE** Il sistema dei servizi appare nel suo complesso compiutamente formato e dimensionato: ognuno dei tre centri è dotato dei servizi di base, ovvero un polo di aggregazione civile / religioso, un polo scolastico ed un polo sportivo / ricreazionale.

**OBIETTIVO** generale è l'aumento del livello di servizio delle strutture presenti, da ottenersi sia con un loro potenziamento, sia con sinergiche connessioni tra le stesse, al fine di permettere una fruibilità "alternativa" della "città civile", più protetta e strutturata.

- 37.1. A Martellago i problemi principali a cui il PAT vuole dare risposta sono la discontinuità tra le funzioni di servizio, la conflittualità tra funzioni scolastiche e traffico di transito, il potenziamento del polo di aggregazione civile dell'area centrale.

Obiettivi specifici sono: la continuità tra aree a servizio esistenti (tra polo sportivo e area del Parco Laghetti, ad es.), attraverso la rifunzionalizzazione delle aree esistenti e/o nuove acquisizioni; individua linee strategiche di soluzione del traffico di via Trento, in termini di infrastrutture e di circolazione alternativa; potenzia l'area centrale prefigurando l'apertura a funzioni pubbliche dell'area di Ca' della Nave.

- 37.2. Anche a Maerne sussistono discontinuità tra polo sportivo ed altre aree a servizi e la necessità di messa in sicurezza delle aree scolastiche.

Obiettivo specifico è l'incremento del polo sportivo / ricreazionale e la sua connessione con il sistema dei servizi urbani e con l'area del Parco Laghetti, al fine di attivare opportune sinergie; deve inoltre essere affrontato il riassetto viario dell'area a servizi scolastici.

- 37.3. A Olmo appare più evidente la discontinuità tra aree a servizi e la "distanza" con il polmone verde comunale e la necessità di un ridisegno delle aree di affaccio fluviale.

Gli obiettivi specifici possono essere raggiunti solo con sinergie date dal ridisegno urbanistico della spina centrale a servizi, oltre che con la costituzione di percorsi fluviali atti al collegamento ecologico e funzionale con l'area del Parco Laghetti.

- 37.4. Ai fini dell'acquisizione delle aree per i servizi e della loro realizzazione, per il raggiungimento delle finalità suesposte, possono essere applicati strumenti quali la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e gli accordi con i privati.



### 38. *Il sistema delle relazioni*

**DESCRIZIONE** Il territorio comunale è interessato da importanti arterie stradali, presentanti elevati livelli di traffico, inadeguati alle loro caratteristiche fisico – dimensionali (si tratta di tracciati storici oggetto di limitati aggiornamenti) e direttamente interferenti con la vita sociale dei vari nuclei, che vede nel traffico di attraversamento uno dei problemi principali, non essendo il comune un particolare attrattore / generatore di spostamenti.

**OBIETTIVO** è il miglioramento delle condizioni di vita della comunità locale da perseguire con la riduzione dell'impatto ambientale del traffico, nell'allontanamento del traffico passante, nella messa in sicurezza e qualificazione degli assi urbani e nel potenziamento del servizio pubblico di trasporto. In particolare:

- 38.1. La sr 245 è uno dei principali assi di adduzione a Venezia, attraversa il capoluogo in condizioni di non adeguata attrezzatura e sicurezza, presentando inoltre vari punti neri (incroci con provinciale 36, via Ca' Nove, via Morosini, zona industriale);

obiettivi: una sua qualificazione deve prendere in considerazione sia gli aspetti fisici (arredi, servizi, dimensionamenti) che quelli funzionali (ridimensionamento del ruolo giocato nel sistema a rete, con declassamento funzionale ad un recupero del ruolo di "centro città") con riduzione sostanziale dei flussi ed eliminazione totale del traffico pesante; importante appare la contestuale messa in sicurezza punti neri.

- 38.2. La sp 36 è una tratta di una "circonvallazione territoriale" che gestisce il traffico di distribuzione da e verso il Miranese; le condizioni di deflusso sono deteriorate da semafori e dal passaggio a livello di Maerne. Le condizioni di sicurezza sono scarse per le numerose intersezioni ed accessi diretti delle abitazioni, per l'assenza di banchine, marciapiedi, piste ciclabili in lunghe tratte. Particolarmente forte appare l'impatto su Maerne, dove divide la zona industriale dall'area residenziale;

obiettivi: la sua rimodulazione fisica (banchine, servizi a margine etc) e la messa in sicurezza dei punti neri (vie delle Motte, Ca' Rossa e Roviego). Tali azioni possono essere affiancate da uno spostamento del traffico di attraversamento e pesante ad ovest della zona produttiva, con la realizzazione di una nuova bretella, funzionale all'ampliamento della zona stessa, a sostegno del sottopasso da realizzarsi e funzionale ad una riconversione più "urbana" della sp 36;

- 38.3. La sp 38 rappresenta un'altra importante arteria di adduzione al Mestrino; malgrado le sue condizioni dimensionali e di servizio appaiano migliori, di fatto comporta una forte cesura a Olmo, su cui si affacciano servizi, negozi ed altre attività produttive;

obiettivi: con la funzionalmente connessa via Selvanese necessita di una rimodulazione fisica (arredi, margini, messa in sicurezza ...) soprattutto in funzione delle attività e dei servizi che si affacciano sulla stessa.

- 38.4. La via Moglianese, pur rappresentando un importante asse distributivo, tocca solo marginalmente il territorio comunale;

obiettivi: tale asse richiede la previsione di un intervento di qualificazione e messa in sicurezza.

- 38.5. La rimanente viabilità minore (vie delle Motte, Ca' Rossa, Roviego, Ca' Nove, Morosini, Dosa e Frassinelli) è attualmente in sofferenza, in quanto rappresenta vie alternative alle congestionate arterie principali, pur presentando caratteri di antichi percorsi rurali, inadatti a svolgere funzioni diverse dalla distribuzione locale.





Obiettivi: gli interventi possono essere ricondotti ad azioni di qualificazione e manutenzione, alla realizzazione di intercettazioni del traffico passante e alla soluzione di innesti a soluzione dei punti neri già individuati. Via Frassinelli andrebbe rimodulata nel suo dimensionamento anche in previsione di una sua prosecuzione verso via Dosa (anch'essa da qualificare dimensionalmente), verso il sistema anulare previsto tra Spinea e Venezia, alleggerendo l'attraversamento di Olmo.

38.6. Problemi sono rilevabili anche nella rete viabilistica all'interno delle aree urbane consolidate; in particolare:

38.6.1. a Martellago i problemi, oltre a quelli citati, sono la congestione di via Trento ed il conflitto con i servizi ivi localizzati;

obiettivo: la realizzazione di una viabilità di supporto e regolazione del traffico, affiancati ad interventi di messa in sicurezza e di arredo.

38.6.2. a Maerne le problematiche viabilistiche sono legate all'asse urbano di via Stazione e del suo innesto in piazza Quattro Novembre; oltre al supporto agli insediamenti gravitanti su via don Bertì;

obiettivo: la qualificazione di via Stazione è legata all'arredo ed alla messa in sicurezza, oltre che a strategie di rinnovo urbano; il rinforzo di via don Bertì e la riduzione dei conflitti prevede la realizzazione di una nuova viabilità di sostegno che metta in connessione via Frassinelli con l'area cimiteriale;

38.6.3. a Olmo il problema è razionalizzare il sistema centrale via Chiesa-via Sauro, oltre al conflitto tra traffico produttivo e residenziale nelle vie Cattaneo e Toti;

obiettivo: l'intervento sul sistema via Chiesa – via Sauro appare essere di arredo, di messa in sicurezza e di gestione dei flussi, mentre i problemi di via Cattaneo – via Toti possono essere risolti solo con la prospettata riconversione delle aree produttive ad altre attività.

38.7. Relativamente al trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Maerne presenta un basso livello di servizio, scarse infrastrutture, un elevato conflitto con la circolazione su gomma. La realizzazione del sottopasso ferroviario e l'integrazione con il SFMR dovrebbero migliorare sensibilmente la situazione in atto.

Obiettivi sono l'alleggerimento del transito attraverso un by-pass a ovest della zona produttiva ed il potenziamento della mobilità ciclo pedonale di adduzione alla stazione.

38.8. Sempre riguardo all'SFMR, appare grave la mancanza di una stazione a Olmo, interessante dal punto di vista dell'interscambio gomma-ferro e origine di numerosi spostamenti verso l'area metropolitana;

obiettivo del PAT per il trasporto pubblico è l'aumento del livello di servizio, con la richiesta di tale fermata, con infrastrutturazione degli spazi a disposizione.

38.9. Relativamente al "Passante" in sede di PAT appare importante sottolineare:

38.9.1. l'importanza delle opere complementari individuate, necessarie a ridurre l'impatto viabilistico dell'opera nel territorio comunale;

obiettivi: si conferma la strategicità del by-pass a ovest di Martellago, collegante la sp 36 con la sr 245, importante per alleggerimento del nodo



della parrocchiale e per l'adduzione al casello del Passante ed alla nuova sr 515;

38.9.2. la necessità di una riduzione dell'impatto ambientale - paesistico dell'opera;

l'obiettivo deve essere raggiunto attraverso il cosiddetto "passante Verde", attraverso la piantumazione di tipologie vegetali atte all'immobilizzazione delle PM10 e degli altri inquinanti, della riduzione dei gas clima-alteranti, del rumore; utile occasione anche per la sperimentazione di tecniche di gestione del verde orientate alla produzione di energia da biomasse;

38.9.3. Il posizionamento del casello comporterà un insostenibile aggravio di traffico indotto sull'innesto della sp 36 con sr 245 di scarsa capacità e gravato di importanti beni storico culturali.

L'alleggerimento di tale nodo dovrà essere raggiunto con viabilità territoriale, attraverso un by-pass a nord del capoluogo.

38.10. In questo contesto, il PI individua le strategie e le modalità di attuazione degli obiettivi rilevati per ogni singolo sistema suindicato; in particolare detta le regole e le azioni per:

- gli interventi sulle infrastrutture da riqualificare, avendo attenzione alle sinergie con gli interventi al contorno;
- la soluzione dei nodi viabilistici e dei punti critici;
- la realizzazione degli interventi per la mobilità lenta, eventualmente integrando i percorsi individuati con ulteriori previsioni, avendo attenzione alla sicurezza stradale e la valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale;
- la realizzazione degli interventi di nuova viabilità; avendo attenzione alla sicurezza stradale e la valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale;
- la realizzazione degli interventi relativi al potenziamento dei servizi ferroviari ed alla realizzazione del SFMR.

Ogni modifica od integrazione di previsione – quali previsioni aggiuntive, diverse localizzazioni o tracciati - in tali ambiti non si configura quale variante al PAT.



## L'ARTICOLAZIONE IN POLITICHE

### 39. *Contenuti della TAV. 4 “Carta della Trasformabilità”*

#### Descrizione

39.1. La Carta della Trasformabilità rappresenta il progetto per il riassetto territoriale e contiene le indicazioni per lo sviluppo sostenibile, in sintonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente e coerentemente con le considerazioni sulle invariati, sulle condizioni di criticità e sostenibilità, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientali, insediativi ed infrastrutturali.

#### Ambito di applicazione

39.2. Le indicazioni contenute rappresentano contenuto necessario e vincolante nella stesura dei PI, che potranno contenere esclusivamente gli scostamenti previsti dalle presenti norme e dalla normativa vigente. Per la parte direttamente cogente si applicano le previsioni e le salvaguardie previste dalla cartografia e dalle presenti Norme.

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

#### Obiettivi

39.4. La Carta della Trasformabilità assume come obiettivi specifici e generali quelli del precedente Capo – L'articolazione in sistemi.

#### Direttive generali

39.5. La Carta della Trasformabilità prevede una trasformazione compatibile con la pianificazione in atto, evolvendo ed adeguando la gestione del territorio alle mutate esigenze; pertanto si pone come sostanzialmente confermativa delle previsioni di sviluppo inattuate del PRG vigente tranne per le parti esplicitamente individuate. Essa reinterpreta inoltre i contenuti della pianificazione in atto per le parti non in trasformazione, normandole ai sensi dei seguenti articoli.

39.6. Essa contiene inoltre l'identificazione di ambiti per specifiche destinazioni d'uso, che assumono lo stato di fatto per l'esistente e le indicazioni del PRG vigente per quanto non ancora attuato: spetta al PI normarne puntualmente le trasformazioni, nonché individuare ulteriori specifiche destinazioni, coerenti con le indicazioni del PAT.

#### Norme di transizione

39.7. Con l'approvazione del PAT, nell'attesa della redazione del nuovo PI, il vigente PRG assume il valore e l'efficacia di PI per le parti compatibili. Si definiscono compatibili le previsioni e le norme che attuano quanto previsto dal PAT o che non ne impediscono la futura attuazione.

39.8. Ferma l'eventuale emersione di altri ambiti di incompatibilità ai sensi del comma precedente, il PAT, rivalutando le strategie territoriali del vigente PRG, non conferma le seguenti previsioni dello stesso, con le relative specificazioni addotte:



- 1) ZTO F 20 – Attività associative e di categoria - via Castellana, Martellago – declassamento quale standard e rifunzionalizzazione;
  - 2) ZTO F 20.12 – “Bocciofila” - Attività associative e di categoria - via Castellana, Martellago – declassamento quale standard e rifunzionalizzazione;
  - 3) ZTO B 49 / ZTO F 20.9 – Residenza / Attività associative e di categoria - via Friuli / via Ca' Nove, Martellago – commutazione e rimodulazione congiunta delle previsioni;
  - 4) ZTO F 79.11 – Attività socio-assistenziali – vie Santo Stefano / delle Motte - declassamento quale standard e rifunzionalizzazione, quale conseguenza del progetto del Passante;
  - 5) Circonvallazione di progetto Martellago sud-ovest – decadenza della previsione quale conseguenza dell’assetto viabilistico prefigurato dalle opere complementari al Passante;
  - 6) Bretella di progetto Martellago ovest – decadenza della previsione quale conseguenza dell’assetto viabilistico prefigurato dalle opere complementari al Passante;
  - 7) Area a parco di interesse extraurbano – via Zigaraga, Maerne – rivalutazione in conseguenza del progetto del Passante;
  - 8) ZTO F 10.1 – Servizi religiosi e dipendenze - via Ca' Rossa, Maerne – declassamento quale standard e rifunzionalizzazione;
  - 9) ZTO D 3.2 – Turistico ricettivo – via Castellana a Martellago - decadenza della previsione quale conseguenza dell’assetto viabilistico prefigurato dal Passante;
  - 10) ZTO D 3.2 – Turistico ricettivo – Mulino Benvegnù a Maerne – a seguito di rivalutazione dell’opportunità di tale localizzazione nei confronti del contesto ambientale / paesaggistico;
  - 11) ZTO D 1b1 Martellago – a seguito di una rivalutazione della funzionalità dell’area nei confronti delle destinazioni sportive ed ambientali.
- Spetta al PI ridefinire contenuti, forme e modalità della trasformazione fisico-funzionale degli ambiti suelencati.

#### **40. Aree ad urbanizzazione consolidata**

##### Descrizione

- 40.1. Si tratta degli insediamenti formatisi attraverso l'ispessimento pianificato degli insediamenti storicamente preesistenti; presentano una elevata stabilità edilizia ed urbanistica, con rigidità nella trasformabilità comportanti pericoli di degenerazione della qualità legata all'obsolescenza di manufatti e strutture.
- 40.2. Si tratta di ambiti già urbani, definibili “città consolidata”, in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie e una diffusa presenza di servizi a scala locale, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

##### Ambito di applicazione

- 40.3. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono la generalità delle aree urbane dei tre centri (Martellago, Maerne, Olmo) in cui è suddiviso il territorio comunale. Fanno parte della “città consolidata” anche gli ambiti di industrializzazione consolidata.
- 40.4. Il presente PAT, ponendosi come essenzialmente confermativo del PRG vigente, conferma i piani attuativi in itinere e le ZTO C2 già identificate, considerandoli come “aree a urbanizzazione consolidata”.



### Obiettivi

- 40.5. Obiettivi generali sono il mantenimento, la manutenzione e la qualificazione (anche con il perseguimento di una maggiore ecosostenibilità e comfort abitativo) della struttura insediativa consolidata, promuovendo azioni volte in tal senso.
- 40.6. Obiettivo specifico è la creazione di nuclei di servizio ed aggregazione, oltre alla valorizzazione dell'esistente, a partire dagli ambiti di città storica di cui all'art. 8.
- 40.7. Appare importante infine favorire dinamiche di rinnovo / sostituzione edilizia che presentino ricadute anche sul contesto urbanistico in cui gli edifici sono inseriti

### Direttive generali

- 40.8. Normalmente l'intervento nell'edificato della città consolidata è diretto, con esclusione dei casi in cui la strumentazione urbanistica non sottoponga determinate aree a strumentazione attuativa.
- 40.9. All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata valgono le disposizioni degli strumenti attuativi che li hanno generati.
- 40.10. Il PI può individuare, per le parti di territorio che ritiene di trasformare all'interno delle aree ad urbanizzazione consolidata, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbana, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
- 40.11. È facoltà del PI definire un indice all'interno di ambiti della città consolidata al fine di perseguire i citati obiettivi.

### Norme di transizione

- 40.12. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata si applicano le indicazioni del vigente PRG.
- 40.13. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, per il raggiungimento degli obiettivi di ecosostenibilità precedentemente formulati, dovranno obbligatoriamente permettere una riclassificazione dell'immobile in classe energetica "C". Potrà essere riconosciuto un incentivo pari ad un incremento fino ad un massimo del 10% del volume (concesso o concedibile) per gli interventi che comportino una riclassificazione dell'immobile in classe energetica "A" o "B".

## **41. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana**

### Descrizione

- 41.1. Per "aree idonee al miglioramento della qualità urbana" si intendono gli ambiti di ristrutturazione o quelle parti della città esistente scarsamente configurate o definite urbanisticamente, in quanto morfologicamente e tipologicamente nate per stratificazioni / giustapposizioni storicamente sedimentatesi, o presentanti degenerazioni fisico / funzionali dovute all'inadeguatezza rispetto all'attuale funzione o all'attuale standard insediativo.



- 41.2. Si tratta di ambiti già urbani, in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

#### Ambito di applicazione

- 41.3. Per Martellago è il sistema rappresentato dalle vie Castellana (piazza Vittoria), Fapanni, Roma e limitrofe.
- 41.4. Per Maerne è il sistema rappresentato dalle vie Olmo (piazza IV Novembre), Roviego, Stazione e limitrofe, a cui va aggiunto l'ambito di via Circonvallazione;
- 41.5. Per Olmo è il sistema rappresentato dalle vie Chiesa, Sauro e limitrofe.

#### Obiettivi

- 41.6. Obiettivi generali sono identificati nell'adeguamento delle aree centrali alle nuove mutate esigenze urbane ed abitative, permettendo la riqualificazione delle stesse attraverso una diversa strutturazione, con il miglioramento degli standard insediativi.
- 41.7. Obiettivi specifici sono la creazione di un diverso rapporto con la viabilità principale, che permetta non solo un miglioramento della qualità formale (adeguata al ruolo di "aree centrali"), ma anche una migliore protezione dalle condizioni del traffico ed un aumento del livello di servizio. Importante appare la dotazione di infrastrutture e servizi necessari a promuovere la civile convivenza, capaci di creare occasioni di vita civile.
- 41.8. Nelle aree più tipicamente residenziali, obiettivo specifico è quello di attivare politiche di rinnovo urbano, in modo da portare tali ambiti ad un più elevato livello di servizio residenziale ed urbanistico, migliorandone la composizione (distanze, allineamenti, tipologie ...) e la dotazione (viabilità, parcheggi ...).

#### Direttive generali

- 41.9. Il presente PAT, ponendosi come essenzialmente confermativo del PRG vigente, conferma i perimetri e le norme dei specifici piani attuativi (piani guida, unità minime di intervento, piani particolareggiati, piani di recupero, interventi edilizi unitari, ambiti di ristrutturazione urbanistica) individuati dallo stesso.
- 41.10. Essi sono assunti nel primo PI: nel caso in cui i suddetti piani non trovino avvio del procedimento nel periodo di vigenza dello stesso, i volumi aggiuntivi attribuiti rimangono a disposizione del successivo PI per specifici progetti di riqualificazione delle aree da ristrutturare, sopravvivendo comunque le regole compositive (allineamenti, tipologie, destinazioni ...) che il PI intenda dettare. È fatta salva, tutelati i diritti di terzi, di procedere ad una articolazione degli interventi per stralci, oltre a modeste ridefinizione dei perimetri, funzionali al raggiungimento degli obiettivi espressi od alla enucleazione di parti non congrue al contesto dell'intervento.
- 41.11. Il PI provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi della riqualificazione urbanistica ed edilizia di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici. Il PI individua puntualmente gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire per ogni area. Gli obiettivi di qualità generici devono essere articolati in azioni specifiche il cui perseguimento da parte dei soggetti attuatori sarà oggetto di convenzione.



#### Norme di transizione

- 41.12. Nelle more di approvazione del PI rimangono confermate le disposizioni presenti negli specifici piani attuativi vigenti (piani guida, unità minime di intervento, piani particolareggiati, piani di recupero, interventi edilizi unitari, ambiti di ristrutturazione urbanistica) fino alla loro scadenza.
- 41.13. Nelle more di approvazione del PI rimangono confermate le disposizioni presenti nei citati specifici piani attuativi in itinere.
- 41.14. Nelle more di approvazione del PI, in vacanza di specifici PUA, si applicano le indicazioni del vigente PRG.

### **42. Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - ambiti della produzione**

#### Descrizione

- 42.1. Sono in tal modo individuati gli spazi produttivi del settore secondario che progressivamente stanno perdendo il loro interesse da un punto di vista specificatamente produttivo, evidenziando processi di degenerazione fisico / funzionale.
- 42.2. Si tratta di ambiti già urbani, in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

#### Ambito di applicazione

- 42.3. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli ambiti produttivi (c.d. "Zone Artigianali – industriali") insistenti a Martellago ed Olmo.

#### Obiettivi

- 42.4. Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo delle aree, al fine di svolgere funzioni di servizio anche ad una scala superiore a quella locale (vista la strategicità dei contesti) o la costituzione di sistemi produttivi unitari dimensionalmente capaci di un miglioramento della qualità insediativa ed un minor impatto con il contesto.
- 42.5. Obiettivi specifici per l'area di Olmo sono la riduzione dei conflitti con l'area residenziale, la trasformazione dell'area in un ambito integrato con il contesto residenziale, capace di utilizzare le possibilità offerte da una eventuale integrazione con il S.F.M.R., concorrendo ad un miglioramento anche infrastrutturale (soprattutto viario) del contesto.
- 42.6. Obiettivi specifici per l'area di Martellago sono la sua integrazione con il complesso sistema di servizi esistenti nel contesto (Parco Laghetti, polo sportivo), oltre che con il sistema relazionale (in primis con la Castellana), svolgendo in modo più qualificante il ruolo di "porta urbana" del capoluogo.

#### Direttive generali

- 42.7. Per tali aree il PI deve valutare il grado di trasformabilità delle singole aree con riferimento ai caratteri morfologico-funzionali dello stato di fatto, alla struttura delle proprietà e alla propensione alla trasformazione adeguatamente verificata.



42.8. Inoltre il PI deve garantire sia la possibilità di mantenere la struttura industriale esistente, sia la possibilità di trasformare tale struttura in ambiti urbani propri della città residenziale, terziaria e direzionale e dei servizi. La possibilità di trasformazione è subordinata alla verifica di sostenibilità secondo i parametri definiti dalla VAS.

42.9. Il PI determinerà le modalità di attuazione delle previsioni; le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica.

#### Norme di transizione

42.10. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

### **43. Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - contesti rurali**

#### Descrizione

43.1. Sono in tal modo individuati gli spazi densamente urbanizzati, ma inquadrati in un contesto rurale o suburbano, presentanti caratteri di scarsa definizione e riconoscibilità, con un uso poco razionale del suolo, scarsa qualità di servizio e presenza di funzioni tra loro conflittuali.

43.2. Si tratta di ambiti definibili come già urbani, in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

#### Ambito di applicazione

43.3. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli ambiti presenti nella parte più occidentale della via Boschi, nell'area interessata da via delle Motte – via Santo Stefano e nell'area a nord di via Ca' Rossa - via Ca' Bembo.

#### Obiettivi

43.4. Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo delle aree, con aumento del livello di servizio e di qualità insediativi.

43.5. Obiettivi specifici per le aree di via Boschi sono la mitigazione dei conflitti con le aree produttive limitrofe, la qualificazione dell'interfaccia con la sr 245 Castellana, l'eliminazione delle funzioni incompatibili allocate, la rivisitazione della funzione dei contenitori a servizi e commercio, allo scopo di aumentare il livello di servizio, la qualità insediativa ed il rinnovo delle strutture / attività.

43.6. Obiettivi specifici per l'area di via delle Motte – via Santo Stefano è la creazione di un organico tessuto insediativo, con una riduzione dello spreco di suolo, un miglioramento dell'assetto viabilistico ed un aumento del livello di servizio locale, introducendo azioni di rinnovo delle strutture e di riduzione di conflitti con attività non compatibili con il contesto; particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione dell'impatto del Passante non solo in funzione di qualità locale ma anche complessiva, con la realizzazione di idonee, specifiche mitigazioni / compensazioni.

43.7. Obiettivi specifici per l'area a nord di via Ca' Rossa - via Ca' Bembo sono il miglioramento dell'interfaccia con la viabilità, in modo da qualificare una delle porte di accesso a Maerne; la soluzione dei conflitti dati da commistioni con attività incongrue e/o incompatibili





#### Direttive generali

- 43.8. Per tali aree il PI deve valutare il grado di trasformabilità delle singole aree con riferimento ai caratteri morfologico-funzionali dello stato di fatto, alla struttura delle proprietà e alla propensione alla trasformazione adeguatamente verificata.
- 43.9. Il PI individua puntualmente gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire per ogni area, eventualmente subordinando gli interventi a PUA.
- 43.10. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio.

#### Norme di transizione

- 43.11. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti vigenti.

### **44. Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola**

#### Descrizione

- 44.1. Sono in tal modo individuati gli spazi parzialmente edificati in zona agricola, formanti storiche aggregazioni, assimilabili ai cosiddetti "colmelli", ma che progressivamente hanno perso parte della loro connotazione rurale e dei servizi di cui erano dotati.
- 44.2. Si tratta di ambiti già urbani, in cui già sono presenti le opere di urbanizzazione primarie, la cui razionalizzazione non comporta maggiore consumo di suolo.

#### Ambito di applicazione

- 44.3. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli ambiti individuati intorno a via Ca' Nove.

#### Obiettivi

- 44.4. Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo dell'area, in modo da favorire un corretto utilizzo degli spazi e l'aumento della qualità insediativa locale.
- 44.5. Obiettivi specifici per l'area sono la soluzione dei problemi idraulici legati allo scolo consortile, la formazione di un corretto rapporto con la viabilità passante e la costituzione di funzioni atte ad aumentare il livello di servizio dell'area.

#### Direttive generali

- 44.6. Per tali aree il PI deve valutare il grado di trasformabilità delle singole aree con riferimento ai caratteri morfologico-funzionali dello stato di fatto, alla struttura delle proprietà e alla propensione alla trasformazione adeguatamente verificata.
- 44.7. Il PI individua puntualmente il perimetro di intervento, gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire, nonché le funzioni da allocare, subordinando gli interventi anche a PUA.
- 44.8. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio.



#### Norme di transizione

44.9. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

### **45. Elementi di degrado – Opere incongrue**

#### Descrizione

45.1. Sono in tal modo individuati puntualmente gli edifici e gli ambiti che presentano caratteri di riduzione della qualità insediativa o elementi di conflittualità con il contesto in cui sono inseriti.

#### Ambito di applicazione

45.2. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici ed agli ambiti individuati nella tav. 4; spetta al PI integrare tale individuazione, anche alla luce della mutazione delle condizioni di assetto delle aree.

#### Obiettivi

45.3. Obiettivi generali sono l'aumento della qualità insediativa e della riduzione delle conflittualità, attraverso l'attivazione di processi di mitigazione, di rifunzionalizzazione / riconversione dell'esistente e di rilocalizzazione delle attività, politiche diverse da attivarsi secondo le specifiche condizioni.

#### Direttive generali

45.4. Per tali ambiti il PI determina le specifiche politiche da attivarsi caso per caso, fissando regole, dimensionamenti e tempistica di intervento.

45.5. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica e ad applicazione del credito edilizio.

#### Norme di transizione

45.6. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

### **46. Frange urbane**

#### Descrizione

46.1. Si tratta di ambiti marginali da un punto di vista insediativo residenziale, che presentano una riconoscibilità urbana ma una densità edilizia modesta o la presenza di inclusioni inedificate, in quanto risultato di datate lottizzazioni spontanee o scarsamente efficienti da un punto di vista dell'occupazione del suolo.

46.2. Si tratta di ambiti in cui generalmente sono già presenti le opere di urbanizzazione primarie, il cui completamento non comporta un maggiore consumo di suolo.

#### Ambito di applicazione

46.3. Le tipologie in questione sono rilevabili a Martellago in via Puccini – via Cimarosa; a Olmo in via Mazzini – via Matteotti e nella porzione nord-orientale di via Selvanese.



### Obiettivi

- 46.4. Obiettivi generali sono il ridisegno complessivo delle aree in oggetto ed il miglioramento della dotazione infrastrutturale quale presupposto per una azione di aumento della densità edilizia funzionale ad una razionalizzazione dell'occupazione del suolo e del suo utilizzo.
- 46.5. Obiettivi specifici per le aree in via Puccini – via Cimarosa sono la creazione di una identità per questi nuclei storicamente consolidati, con un potenziamento dei servizi ed un miglioramento della viabilità esistente, oltre alla qualificazione dell'interfaccia con la sr 245 Castellana.
- 46.6. Obiettivi specifici per le aree in via Mazzini – via Matteotti sono la ricucitura e ridisegno di margini, con una ottimizzazione dell'uso del suolo ed una migliore dotazione infrastrutturale stradale.
- 46.7. Obiettivi specifici per le aree della porzione nord-orientale di via Selvanese sono la ricucitura e ridisegno di margini, con una ottimizzazione dell'uso del suolo, oltre ad un ridisegno del rapporto con il Fiume Marzenego, da qualificare, infrastrutturare ed acquisire quale dotazione a servizi a verde per l'area.

### Direttive generali

- 46.8. Il PI provvederà al recupero urbanistico ed edilizio unitario di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, subordinando gli interventi alla approvazione di un PUA o Comparto.
- 46.9. Il PI provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi della riqualificazione urbanistica ed edilizia di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standard di qualità predefiniti. Qualora la nuova disciplina urbanistica comporti una significativa riduzione dei diritti edificatori rispetto a quelli previgenti, il PI potrà prevedere l'applicazione di misure compensative con l'applicazione del credito edilizio.
- 46.10. Il PI individua gli obiettivi di qualità urbana e territoriale da perseguire per ogni area. Gli obiettivi di qualità generici devono essere articolati in azioni specifiche il cui perseguimento da parte dei soggetti attuatori può costituire oggetto di specifica convenzione, essere parte integrante dei PUA e può costituire formazione di credito edilizio.

### Norme di transizione

- 46.11. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG.

## **47. Edificazione diffusa - Sistemi insediativi lineari**

### Descrizione

- 47.1. I sistemi insediativi lineari in ambito rurale sono tratte storicamente consolidate, posizionate generalmente lungo la linea di dislivello dei sottobacini locali. La loro



funzione di distribuzione all'azienda rurale è andata via via sfumando in una funzione prettamente di distribuzione alla residenza, con la costituzione di fronti continui.

- 47.2. La necessità individuata è l'attivazione di politiche di qualificazione di aree che presentano caratterizzazioni rururbane, ovviando alle problematiche connesse con condizioni di intermedia definizione spaziale e funzionale: accanto ad un fronte stradale che presenta elementi di falsa ruralità, si presentano strutture agrarie a bassa redditività ed elevato impatto (maidicola contoterzista) con elementi residuali / marginali (aree perfluviali).

#### Ambito di applicazione

- 47.3. Le succitate strutture sono evidentemente riconoscibili negli assi di via Morosini, via Trieste, via Ca' Rossa, via Ca' Bembo e via Frassinelli; ad esse si applicano le seguenti norme.

#### Obiettivi

- 47.4. Obiettivo generale è quello della qualificazione delle succitate zone, da raggiungersi attraverso una riorganizzazione del sistema insediativo anche in funzione della costituzione di una rete ecologica. Strumenti per tale azione sono la qualificazione delle strutture esistenti e l'integrazione dei lotti residuali nel processo di urbanizzazione, attraverso la contemporanea azione di perequazione ambientale e/o in termini di attrezzature. In tal modo aree residuali o dismesse possono acquisire importanza strategica, in quanto oggetto di una compensazione ambientale finalizzata al consolidamento della rete ecologica, da perseguirsi ogniqualvolta si operino trasformazioni che inducano una perdita di suolo od un cambio di destinazione d'uso.

#### Direttive generali

- 47.5. Il PI individua specifici ambiti all'interno delle succitate zone (anche su proposta dei singoli proprietari) all'interno dei quali avviare le indicate politiche di qualificazione dei fronti, proponendo abachi di interventi puntuali a bassa densità, da avviarsi attraverso azioni di compensazione ambientale che prevedano cessioni di aree utili alla formazione delle reti ecologiche (fasce fluviali, fasce tampone boscate, aree di mitigazione dei conflitti), delle reti di connessione ciclopedonale o di altre infrastrutture.
- 47.6. In particolare il PI dovrà sviluppare, per detti contesti, metodologie e strumenti per la definizione finalizzati a:
- migliorare il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale (inserimento ambientale - paesaggistico, interventi di mitigazione, ecc.);
  - migliorare le condizioni di sostenibilità (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, ecc.);
  - definire le esigenze degli insediati e le effettive necessità di servizi ed attrezzature per i nuclei sparsi, nonché le modalità di gestione degli stessi;
  - migliorare le condizioni di sicurezza degli insediamenti (tecnologie per il presidio del territorio, accessibilità, difesa dal traffico, ecc.);
  - migliorare le condizioni di fruibilità e di efficienza delle reti di servizi e sottoservizi;
  - regolare la crescita degli insediamenti (condizioni per l'ampliamento, la nuova edificazione, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia, tipologie, spazi scoperti, ecc.);
  - migliorare il rapporto degli abitanti con il territorio (identità locale, cura del territorio, rapporti con gli operatori agricoli, consapevolezza sui temi dell'eco-sostenibilità, ecc.).



- 47.7. Andranno comunque tutelati i più consistenti varchi e con visuali esistenti, non solo in funzione paesistica, ma anche con funzionalità connettiva ed ecologica.
- 47.8. Andranno individuati gli edifici non più strumentali alla conduzione del fondo, da recuperare in termini fisici o volumetrici alla funzione residenziale od ad altra funzione compatibile.
- 47.9. La previsione edificatoria non dovrà compromettere se non marginalmente l'integrità paesaggistica degli spazi rurali. Il PI, in coerenza e in attuazione degli obiettivi e delle direttive generali precedentemente citati, sulla base di un'approfondita analisi dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei sistemi insediativi lineari, potrà individuare nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:
- le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
  - i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
  - i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
  - le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

L'individuazione, in sede di PI, di nuclei residenziali in ambito agricolo, in coerenza con i citati obiettivi e direttive, potrà avvenire valutando, principalmente, i seguenti aspetti:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione o loro implementazione;
- ampiezza non inferiore a mq 10.000;
- edificazione residenziale, riferita allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 mc/mq;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%.

Saranno in ogni caso esclusi gli eventuali edifici ed aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo dell'effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

In relazione ai nuclei residenziali in ambito agricolo, individuati nel rispetto dei criteri indicati, valgono le seguenti direttive:

- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
- in tali nuclei residenziali non è generalmente ammesso creare una seconda fila di lotti, fatta eccezione quando la stessa sia già esistente; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.



47.10. Andranno contestualmente promosse le azioni dell'asse 2 – miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale – corridoi, fasce tampone, boschetti, miglioramento della qualità dei suoli etc. – del Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013.

47.11. Andranno inoltre promosse le attività complementari alla attività agricola, come ad esempio quella agrituristica, promuovendo le strategie legate alla azienda agricola multifunzionale.

#### Norme di transizione

47.12. Nelle ZTO C3.1 ed E4 individuate dal vigente PRG, fino alla approvazione del PI, valgono le disposizioni previste.

### **48. Limiti fisici alla nuova edificazione**

#### Descrizione

48.1. Il PAT individua le linee preferenziali dello sviluppo insediativo ed i relativi limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. Il PAT articola tali linee e limiti individuando quelle a prevalenza residenziale e quelle a prevalenza produttiva.

#### Ambito di applicazione

48.2. I limiti fisici alla nuova edificazione sono identificati con apposita grafia nella cartografia di piano.

#### Obiettivi

48.3. Obiettivo generale dei limiti fisici alla nuova edificazione è quello della ridefinizione dei margini degli insediamenti, con un ridisegno degli stessi e delle fasce di transizione con gli spazi naturalizzati e/o rurali.

48.4. Obiettivi specifici sono la risoluzione dei problemi locali (viabilistici, di attrezzature, di servizi ecc.) che devono trovare soluzione attraverso la strategia della perequazione e che giustificano l'intervento edificatorio, evidenziati nella specifica cartografia.

#### Direttive generali

48.5. Il PI definisce ed articola le linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui alla tav. 4, specificando le singole destinazioni d'uso, nel rispetto della prevalenza di quanto indicato nella succitata tavola, avendo cura di evitare conflitti fisico/funzionali.

48.6. Il PI, all'interno dei limiti individuati dal PAT, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

48.7. Il PI può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche.

48.8. Il PI subordinerà i nuovi interventi alla approvazione di un PUA unitario che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta



planivolumetrica, il PUA potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- 48.9. Il PI identificherà indici di edificabilità differenziati, con un indice minimo ed uno massimo di edificabilità fondiaria, la cui differenza è giustificata dalla ricezione di crediti edilizi (cfr. art. 58) o dalla assunzione di altre premialità, legate alle politiche ERP (cfr. art 57) o allo sviluppo sostenibile (cfr art. 62) o all'accoglimento di attività produttive esistenti ubicate in zona impropria.

#### Norme di transizione

- 48.10. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali previste dal titolo V° della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle presenti norme per le zone agricole.
- 48.11. Nelle more di approvazione del PI sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

### **49. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

#### Descrizione

- 49.1. Sono ambiti che per la loro articolazione e per il loro inserimento nel contesto territoriale richiedono una particolare attenzione, quali occasioni di strutturazione in ambiti strategici e, quindi, richiedono il ricorso a programmi complessi di intervento, che possono prevedere anche una radicale trasformazione dello stato di fatto, anche con allocazione di funzioni residenziali (o connesse) che favoriscano il raggiungimento degli obiettivi espressi. La loro trasformazione urbanistica è possibile solo in modo condizionato all'effettivo svolgimento delle condizioni che ne hanno favorito la riconsiderazione.

#### Ambito di applicazione

- 49.2. L'ambito di via Selvanese confinante con il comune di Venezia presenta buone prospettive di trasformazione dell'area, condizionate alla possibilità di una integrazione con l'SFMR; il ridisegno di tale ambito dovrebbe essere pertanto funzionale all'attivazione del servizio di trasporto metropolitano.
- 49.3. L'ambito gravante sulla sr 245 "Castellana", in prossimità del comune di Scorzè e della nuova espansione produttiva, per la sua vicinanza ed accessibilità al sistema formato dal cosiddetto "Passante" e dal nuovo tracciato della 515 presenta una spiccata vocazione logistico direzionale, condizionata alla realizzazione delle opere in parola.
- 49.4. Sono inoltre in tali contesti compresi gli ambiti individuati dal Piano delle Acque come presentanti criticità idrauliche; tali ambiti vengono così denominati:
- Martellago Nord
  - Maerne Sud
  - Olmo Sud
- Il ridisegno e la riprogettazione complessiva di tali ambiti può essere occasione di risoluzione dei problemi individuati, risoluzione che si pone come preconditione di ogni trasformazione dello stato dei luoghi.



### Obiettivi

49.5. Relativamente all'ambito di via Selvanese gli obiettivi proposti sono:

- aumento del servizio di trasporto pubblico, con la realizzazione delle funzioni ad esso allocato, quali stazione, terminal, interscambio modale ed assimilate;
- costituzione di una località centrale a sostegno dell'insediamento di Olmo, con la possibilità di allocazione di attività ad essa connessa, quali servizi, commercio ed assimilabili;
- recupero e valorizzazione delle aree di frangia ed il ridisegno del rapporto rururbano, anche con nuovo insediamento residenziale e rilocalizzazione delle attività ritenute non compatibili con il nuovo assetto;
- adeguamento / potenziamento degli assi viari esistenti, come via Dosa, a sostegno delle nuove funzioni e del nuovo ruolo assegnato all'area;
- costituzione di una area ambientale – naturalistica a fruizione pubblica lungo il Rio Roviego.

Tali obiettivi possono essere raggiunti a discapito delle attuali funzioni allocate, ma nel rispetto delle valenze del contesto.

49.6. Relativamente agli ambiti presentanti criticità idrauliche gli obiettivi proposti sono:

- la soluzione delle problematiche idrauliche evidenziate nel Piano delle Acque, interessante non solo la scala locale, ma anche le sofferenze indotte nel contesto insediativo;
- la trasformazione coordinata di tali ambiti finalizzata alla qualificazione delle aree marginali insediative, proponendo un corretto rapporto con il contesto rurale o le emergenze fluviali connesse;
- la razionalizzazione del sistema viabilistico presente, che complessivamente in tutti gli ambiti evidenziati si pone come carente.
- La dotazione di consone aree a standard di valorizzazione / compensazione ambientale, al fine di aumentare il livello di servizio di tali aree marginali

Tali obiettivi possono essere raggiunti a discapito delle attuali funzioni allocate, ma nel rispetto delle valenze del contesto.

49.7. Relativamente all'ambito gravante sulla sr 245 "Castellana" gli obiettivi proposti sono:

- aumento del livello di servizio alle attività produttive dell'area, attraverso l'insediamento di attività complementari e funzionali alle stesse (logistica, direzionale, alberghiero ed assimilabili);
- qualificazione fisico – funzionale del fronte lungo la Castellana;
- corretto inserimento ambientale e qualificato rapporto con l'area rurale circostante;
- mitigazione degli impatti nei confronti della residenza esistente.

Tali obiettivi possono essere raggiunti a discapito delle attuali funzioni allocate, ma nel rispetto delle valenze del contesto.

### Direttive generali

49.8. In tali ambiti gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle modalità previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

49.9. Gli ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a perequazione urbanistica.





### Norme di transizione

49.10. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG.

49.11. Le presenti norme sono da considerarsi direttamente cogenti, per cui l'approvazione dei succitati strumenti non è sottoposta all'inserimenti nel PI.

## **50. *Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti valori di tutela, riqualificazione e valorizzazione***

### Descrizione

50.1. Si tratta di ambiti di particolare interesse storico ambientale, la cui localizzazione appare strategica in funzione degli obiettivi del PAT, spesso minacciati da fenomeni di degenerazione e dequalificazione fisico-funzionale. Il PAT attribuisce quindi ad essi specifiche attribuzioni, al fine di garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione.

### Ambito di applicazione

50.2. L'area posta sul fiume Dese in prossimità di via Ca' Nove, denominata Molino Vidali, rappresenta un ambito strategico di progettazione sia per le valenze ambientali e storiche, sia per la localizzazione, rappresentante la porta settentrionale del centro di Martellago; importante appare il contrasto dell'abbandono delle strutture esistenti e la qualificazione della sua funzione di porta urbana.

50.3. Il complesso di Ca' della Nave si presenta come strategico per una riprogettazione dell'area centrale del capoluogo, capace di dare compiuta definizione a tutto il sistema gravante sull'asse della Castellana; obiettivi principali sono il mantenimento dei valori storici, la loro valorizzazione ed il loro uso pubblico, integrato con il sistema centrale gravante su via Castellana.

50.4. A Martellago, l'area cerniera posta tra la zona industriale, gli impianti sportivi e l'accesso del "Parco Laghetti" rappresenta un nodo di strategica importanza non solo per la contiguità con aree tra loro confliggenti, ma anche per garantire una accessibilità del centro urbano con l'area residenziale, in modo da garantire un articolato sistema di servizi; tale area necessita di una progettazione unitaria per ridurre i conflitti e la marginalizzazione in atto.

50.5. A Martellago, l'area sulla provinciale 36 posta al margine sud del centro abitato, si configura come una delle importanti "porte urbane" di accesso al capoluogo, attualmente presentante differenti destinazioni d'uso ed una scarsa qualità fisico funzionale, necessitanti di una riprogettazione unitaria.

50.6. L'area posta tra Maerne ed Olmo, denominata Querini Stampalia, rappresenta un pregevole nucleo storico, che si pone quale cerniera – cesura tra le due frazioni; obiettivi principali sono il recupero degli immobili storici e la qualificazione della funzione di porta in una area fortemente caratterizzata dalla presenza di servizi pubblici.

### Obiettivi

50.7. Relativamente all'ambito del Molino Vidali gli obiettivi proposti sono:



- valorizzazione dell'edificio del mulino, attraverso il restauro e l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi impropri, da raggiungersi anche attraverso credito edilizio ed incentivazioni volumetriche, da allocare nel contesto o in altro ambito;
- possibilità di destinazione terziaria o di attività aperte al pubblico, per favorire la fruizione collettiva dell'area;
- risistemazione delle strutture idrauliche e del verde, specialmente nelle aree prospicienti il Fiume Dese, in cui deve essere garantita la fruizione e transitabilità.

Tali obiettivi possono essere raggiunti a discapito delle attuali funzioni allocate, ma nel rispetto delle valenze storico - ambientali del contesto.

- 50.8. Relativamente all'ambito di Ca' della Nave gli obiettivi proposti sono:
- restauro – mantenimento del complesso architettonico e delle aree a verde storico;
  - mantenimento - potenziamento della fruizione pubblica o dell'allocazione di attività aperte al pubblico;
  - integrazione con il sistema delle aree di aggregazione del centro di Martellago.
- 50.9. Relativamente all'ambito individuabile come "porta sud" a Martellago capoluogo gli obiettivi proposti sono:
- riqualificazione fisica del contesto, con armonizzazione delle preesistenze;
  - valorizzazione degli elementi e delle funzioni di pregio allocate con armonizzazione con nuove funzioni;
  - miglioramento delle condizioni viabilistiche esistenti;
  - valorizzazione della funzione fisico funzionale di accesso all'abitato, da raggiungere attraverso una progettazione unitaria e coordinata.
- 50.10. Relativamente all'ambito dell'accesso al Parco Laghetti gli obiettivi proposti sono:
- costruzione di una connessione privilegiata con le aree residenziali di Martellago con l'area a parco, con realizzazione di servizi a supporto dell'accessibilità e della fruizione dell'area a verde;
  - qualificazione del fronte lungo la Castellana;
  - realizzazione di una area di intermediazione tra la zona produttiva e gli insediamenti sportivi;
  - aumento del livello di servizio degli impianti sportivi esistenti.
- 50.11. Relativamente all'ambito della Querini Stampalia gli obiettivi proposti sono:
- restauro – mantenimento del complesso architettonico e qualificazione delle aree a verde e scoperte;
  - qualificazione delle aree lungo via Olmo;
  - allocazione di attività pubbliche o ad uso pubblico volte a garantire una fruibilità dell'area;
  - ricomposizione dei volumi esistenti, con l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi impropri, da raggiungersi anche attraverso credito edilizio ed incentivazioni volumetriche, da allocare nel contesto o in altro ambito.

#### Direttive generali

- 50.12. In tali ambiti gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.
- 50.13. In tali ambiti gli interventi di trasformazione possono essere sottoposti alle modalità previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.



50.14. Gli ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a perequazione urbanistica.

#### Norme di transizione

50.15. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG, salvo quanto indicato all'art. 39.

## **51. Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza**

### Descrizione

51.1. Sono in tal modo individuati gli ambiti considerati strategici dal punto di vista della produzione di servizi e di qualità della civile convivenza, valutati secondo quanto indicato all'art. 37 delle presenti Norme.

### Ambito di applicazione

51.2. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici ed agli ambiti individuati nella tav. 4; spetta al PI integrare tale individuazione, anche alla luce della mutazione delle condizioni di assetto delle aree.

### Obiettivi

51.3. Obiettivi generali sono l'aumento della qualità insediativa e del livello del servizio all'interno del territorio comunale, oltre alla costituzione di una rete interconnessa che sia in grado di realizzare i percorsi della "città pubblica".

51.4. Gli obiettivi specifici sono così individuabili:

- Relativamente ai poli scolastici si conferma il processo di concentrazione dei servizi, con un aumento (ove possibile) delle superfici, attraverso l'acquisizione delle aree limitrofe disponibili; ulteriore obiettivo progettuale è la creazione di isole protette dal traffico, in modo da limitare interferenze e rischi;
- Relativamente ai centri sportivi di Martellago e di Maerne, oltre ad una loro conferma e potenziamento (da ottenersi attraverso l'acquisizione di nuove aree disponibili) si sottolinea il loro ruolo di connessione ecologica e di slow mobility tra i nuclei urbani, i corridoi ecologici del Marzenego e del Rio Storto, e l'area del Parco Laghetti;
- Relativamente al sistema delle aree centrali, obiettivo del PAT è un loro potenziamento ed interconnessione, in modo da realizzare un sistema di piazze / servizi adatto alle esigenze della civile convivenza; tale obiettivo potrà essere raggiunto anche attraverso la rilocalizzazione di volumi previsti e non realizzati, in modo da acquisire nuovi spazi e/o funzioni pubbliche o potenziare / confermare le esistenti;
- Viene prevista dal PAT una nuova area a servizi a ridosso del cosiddetto Passante, da destinarsi a verde di compensazione e alla realizzazione di attrezzature pubbliche (ecocentro ecc.).

### Direttive generali

51.5. Per tali ambiti il PI determina le specifiche politiche da attivarsi caso per caso, fissando regole, dimensionamenti e tempistica di intervento. Il PI specifica ed articola il sistema individuato dall'art. 37.



51.6. In tali ambiti gli interventi di trasformazione possono essere sottoposti alle modalità previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

51.7. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica o ad applicazione del credito edilizio.

#### Norme di transizione

51.8. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG.

## **52. Le aree agroambientali**

### Descrizione

52.1. Si tratta delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori delle aree ad urbanizzazione consolidata, all'interno delle quali, ma al di fuori degli ambiti diversamente protetti o disciplinati dalle presenti norme, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della l.r. 11/04.

### Ambito di applicazione

52.2. Le aree a agroambientali si dividono in due ambiti:

- Parco Laghetti, posto nella parte centrale del territorio comunale articolato nell'area del Parco propriamente detto e nelle sue adiacenze.
- Ambiti di tutela agricola, localizzati nelle aree perimetrali del territorio comunale.

### Obiettivi

52.3. Per ambito gli obiettivi possono essere così articolati:

- Il Parco Laghetti è area di tutela ed intrasformabilità (artt. 27 e 35), in quanto destinata alla valorizzazione dell'ambiente naturale; le aree contestuali sono destinate in modo diretto alla sua espansione / protezione, attraverso la formazione di aree di nuovo parco, di preparco o di controllo della trasformazione, sempre in funzione del mantenimento dei caratteri di zona.
- Obiettivo dell'area di tutela agricola è invece la tutela delle risorse destinate alla produzione, con il mantenimento dell'integrità territoriale ed aziendale, volte ad un potenziamento delle stesse, ed il controllo della trasformazione attraverso i sistemi lineari e gli interventi diretti alla riqualificazione, riconversione e riordino in zona agricola.
- Obiettivo degli ambiti dei sistemi lineari è l'ordinato sviluppo di tali strutture, finalizzate al raggiungimento di un assetto che persegua scopi anche non strettamente "agricoli", ovvero destinati alla sicurezza del territorio, alla protezione dell'ambiente, alle attività ludiche.

### Direttive generali

52.4. In tali ambiti il PI individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- gli ambiti in cui non è consentita nuova edificazione, in funzione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali e di tutela dell'integrità fondiaria;
- gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi;



- la definizione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ed i relativi cambi di destinazione d'uso;
- l'integrazione / modificazione degli elenchi degli edifici storico testimoniali e la valutazione dei relativi gradi di protezione e destinazione d'uso;
- la realizzazione di abachi tipologici per l'intervento nelle zone agroambientali;
- la localizzazione delle attività ritenute compatibili con il contesto agroambientale, previa valutazione della loro funzionalità con le attività allocate e con il contesto, quali le attività legate alla cura ed allevamento/addestramento di animali non direttamente connessi alla produzione, quali cavalli, cani ecc.;
- le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili con il contesto.

52.5. In tali ambiti il PI detta le norme per le trasformazioni delle attività puntuali e per le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza, individuando ove necessario ulteriori nuove funzioni e localizzazioni, sempre nel rispetto della compatibilità con il contesto agroambientale e del corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

52.6. Andranno inoltre promosse le attività complementari alla attività agricola, come ad esempio quella agrituristica, promuovendo le strategie legate alla azienda agricola multifunzionale.

#### Norme di transizione

52.7. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG, così come integrate e modificate dalla legislazione regionale.

52.8. Per gli edifici storico documentali individuati è ammissibile il cambio di destinazione d'uso compatibile con la tutela del bene, qualora sia dimostrata la non funzionalità dell'immobile alla conduzione dell'azienda agricola o l'insussistenza della stessa.

52.9. In tali ambiti è considerata possibile la realizzazione di attività produttive, ludiche e sportive, legate agli animali, quali cavalli e cani – quindi maneggi, allevamenti etc, in quanto considerati compatibili con l'ambiente rurale.



## 53. La Rete ecologica locale

### Descrizione

53.1. La rete ecologica comunale si presenta allo stato attuale come incompleta e limitata nelle sue funzioni di connessione. Da qui la necessità di provvedere a politiche di qualificazione / potenziamento; in questa ottica il PAT individua gli elementi della Rete ecologica comunale, quali parti della struttura ecologica / progettuale fondante la trasformazione del territorio. Rispetto al territorio comunale si rilevano le seguenti situazioni:

- Aree nucleo: sono le aree centrali della rete ecologica, entro le quali mantenere nel tempo le specie guida delle popolazioni;
- Aree di connessione naturalistica (buffer zone): comprendono le aree di completamento delle aree nucleo e le fasce tampone di protezione volte a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- Corridoi ecologici: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, importanti anche nelle relazioni potenziali con gli ambiti extracomunali che presentano simili caratteristiche. Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità.

### Ambito di applicazione

53.2. Gli ambiti di applicazione sono individuati nella TAV. 4, secondo la seguente articolazione:

- Aree nucleo: è l'area SIC/ZPS IT3250021 ex Cave di Martellago;
- Aree di connessione naturalistica: sono identificate come tali le aree comprese nell'ATO ambientale del Parco Laghetti non altrimenti qualificate; con prevalente funzione di fascia tampone viene ricompresa anche l'area del Golf Club, visto il ruolo di protezione nei confronti del corridoio del Dese, di relazione con il "Passante verde" e la funzione di protezione nei confronti dell'abitato di Martellago;
- Corridoi ecologici: nella visione strategica del PAT i corridoi ecologici primari sono assimilati alle fasce di rispetto dei Fiume Dese, Rio Storto, Fiume Marzenego, Rio Roviego. Sono corridoi secondari tutti gli altri identificati, tra cui l'ambito del cosiddetto "Passante verde", in via di costruzione, svolgente l'importante compito di connessione trasversale tra i corridoi ecologici primari, oltre che di mitigazione dell'impatto dell'importante opera viaria e di ricostruzione del paesaggio agrario interessato.

### Obiettivi

53.3. Obiettivi generali per la rete ecologica sono l'aumento della qualità ecologica ed ambientale da raggiungersi attraverso la qualificazione degli spazi vocati e l'aumento della connettività tra essi.

53.4. Per la definizione degli obiettivi specifici si rimanda a quanto previsto agli artt. 10, 27 e 34 delle presenti Norme.

53.5. Sono inoltre mutuati gli obiettivi di cui al PTCP e dal PTRCV.



#### Direttive generali

- 53.6. Il PI individua e disciplina puntualmente gli elementi della rete ecologica e, in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, individua contestuali o preventivi interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica.
- 53.7. Il PI disciplina il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea, la conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, aree boscate, ecc.), gli interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane, la tutela, la riqualificazione e il miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica; inoltre indica gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
- 53.8. Il PI potrà individuare ulteriori opportune modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica comunale.
- 53.9. Gli ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a perequazione urbanistica.

#### Norme di transizione

- 53.10. Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG; le trasformazioni fisico funzionali in tali aree dovranno comunque prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione, che permettano un corretto inserimento ambientale dell'intervento ed il raggiungimento delle finalità suesposte.



## L'ARTICOLAZIONE IN STRUMENTI

### 54. Attuazione del PAT

Riferimenti normativi: Artt. 12/17/19/20 L.R. 11/2004  
D.P.R. 380/2001

#### Obiettivi

- 54.1. Il PAT assicura la continuità amministrativa tra la pianificazione vigente e l'assetto prefigurato, governando la transizione tra i diversi strumenti urbanistici, anche attraverso la confluenza delle previsioni inattuate nel primo PI.
- 54.2. Il PAT sarà attuato in coerenza ed in funzione degli obiettivi espressi, mediante l'attivazione delle politiche di programmazione urbanistica in esso individuate.

#### Direttive

- 54.3. Il PAT si attua per intervento diretto o per intervento indiretto.
- 54.4. L'intervento diretto è regolato dalle vigenti normative regionali e nazionali; tale intervento potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo per la realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti e/o complementari.
- 54.5. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PAT e dal PI all'approvazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.
- 54.6. Per favorire l'integrazione e il coordinamento progettuale tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale far ricorso al Progetto urbano o al Programma integrato. E' fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, fino all'esercizio della suddetta facoltà da parte del Comune, che può a tale scopo costituire una Società di trasformazione urbana ai sensi dell'art.120 del D.Lgs. n. 267/2000.
- 54.7. Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

#### Norme di transizione

- 54.8. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in applicazione del vigente PRG conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione e di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data di approvazione.
- 54.9. Qualora definiti compatibili con il PAT, i SUA e gli IEU derivati dai repertori del vigente PRG sono assunti nel presente PAT nella Città consolidata – in quanto amministrativamente dati come acquisiti – costituendo il primo PI.





## **55. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Riferimenti normativi: Artt. 35/39 L.R. 11/2004  
D.P.R. 380/2001

### Obiettivi

- 55.1. Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- 55.2. L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di suoli da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e delle aree meritevoli di tutela e conservazione. Inoltre l'acquisizione di suoli potrà essere finalizzata al perseguimento di politiche dirette all'attuazione di programmi di edilizia sociale ovvero di edilizia residenziale pubblica.

### Direttive

- 55.3. La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano che agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- 55.4. Ai fini dell'impiego dell'istituto perequativo, le aree soggette a perequazione urbanistica sono raggruppate nelle seguenti classi:
- le aree della nuova espansione urbana. Si tratta delle aree non edificate destinate a completare e concludere gli insediamenti esistenti;
  - le aree di riqualificazione delle funzioni non residenziali. Si tratta di aree attualmente impiegate a scopo produttivo che si prestano ad una rifunzionalizzazione e alla definizione di nuovi spazi urbani;
  - le aree destinate a servizi. La classe comprende le aree destinate a servizi che l'Amministrazione intenderà acquisire allo scopo di realizzare le attrezzature pubbliche e i servizi funzionali all'aumento della qualità urbana e delle infrastrutture;
  - le aree per il completamento del sistema delle infrastrutture ambientali. Si tratta delle aree non edificate finalizzate al perseguimento degli obiettivi di costruzione di una rete ecologica per il territorio comunale ed in particolare al completamento dei seguenti progetti: il Parco Laghetti, il sistema dei parchi fluviali e il Passante Verde;
  - le aree per la gestione del rischio idraulico. Si tratta di aree non edificate che l'Amministrazione intende acquisire allo scopo di promuovere azioni di tutela e gestione del rischio idrogeologico e misure compensative dell'alterazione del regime idraulico in ragione di nuovi interventi (realizzazione di volumi di invaso compensativi; ambiti di laminazione).
- 55.5. In sede di formazione del PI, l'Amministrazione si riserva di perfezionare e specificare ulteriormente la classificazione precedentemente individuata e successivamente di attribuire ad ogni classe di suoli l'indice di edificabilità e di



precisare le forme di contribuzione alla realizzazione delle dotazioni territoriali da parte del soggetto attuatore.

- 55.6. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli all'Amministrazione comunale. Qualora l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione riguardi la realizzazione e l'acquisizione di dotazioni territoriali nella forma di opere pubbliche, infrastrutture per la mobilità, e altre attrezzature di carattere collettivo, in sede di PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, l'Amministrazione si riserva la facoltà di specificare le possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di cessione di suoli potrà essere sostituita o integrata dalla realizzazione di opere o altre attrezzature pubbliche. Resta ferma la possibilità per il PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, di prevedere in casi specifici 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.
- 55.7. L'individuazione di compensazioni ambientali è soggetta a sottoscrizione di garanzia fidejussoria per l'esecuzione; l'eventuale corresponsione dell'equivalente valore economico va inserita in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche aventi finalità ambientali.
- 55.8. Allo scopo di perseguire gli obiettivi sopra indicati, gli strumenti finalizzati all'attuazione della perequazione urbanistica - i PI, i PUA e gli atti di programmazione negoziata - disciplineranno gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente con riferimento alla seguente ripartizione funzionale:
- una porzione dell'area di intervento sarà destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie - private e pubbliche - riconosciute dal Piano e un'eventuale porzione permeabile o di verde ecologico per la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi;
  - una porzione dell'area di intervento - non necessariamente contigua - sarà destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale oltre alle aree comunque dovute per legge.
- 55.9. A questo scopo, nell'ambito del PI verrà stabilita la quota minima di aree oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione comunale eccedenti le aree a standard primario definite secondo la legislazione vigente. Qualora la cessione riguardi un'intera area, la corrispondente capacità edificatoria derivante dall'indice di edificabilità attribuito verrà trasferita su altra area. Allo scopo di coordinare la trasformazione e l'attuazione di tali aree, in sede di PI l'Amministrazione individuerà ambiti di intervento di trasformazione da realizzare unitariamente costituiti da aree non attigue.

Direttive specifiche per gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto convenzionato.

- 55.10. Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono lotti o aree di modesta superficie non dotate di tutte le opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT e dal PI, ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.



55.11. In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritta la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune di aree per dotazioni territoriali di servizi prodotti per effetto dell'incremento del carico insediativo, o la corresponsione dell'equivalente valore economico delle aree/opere, da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche.

#### Norme di transizione

55.12. Il primo PI assume i criteri di perequazione di cui al vigente PRG, relativamente ai Repertori delle ZTO e agli IEU, sia per quanto riguarda gli standard previsti, sia per quanto riguarda la normativa sull'ERP. Eventuali differenti dimensionamenti andranno opportunamente motivati e, ove necessario, potranno essere oggetto di compensazione.

### **56. Indirizzi e criteri per l'impiego nella pianificazione di accordi con i privati**

Rif. Legislativo: Art.6, L.R. 11/2004  
art. 11 L. 241/1990

#### Obiettivi

56.1. L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

#### Direttive

56.2. L'Amministrazione può attivare la concertazione con i soggetti privati nel quadro di coerenza degli obiettivi strategici definiti nel presente PAT anche allo scopo di assumere proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, da recepire nel PI e nei PUA.

56.3. A questo scopo l'Amministrazione si riserva di acquisire proposte di accordi con i privati anche in fase di formazione del PI. Tali proposte sono finalizzate all'acquisizione a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione di dotazioni territoriali (aree, opere) di rilevante interesse pubblico in eccedenza rispetto a quanto dovuto come standard di legge.

56.4. Le proposte, e successivamente gli accordi, dovranno essere prioritariamente finalizzati all'attuazione di:

- servizi di livello di quartiere e territoriale (spazi ludici, sportivi, per l'istruzione, ...);
- infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione (piazze, strade, parcheggi, ...);
- interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale (delle aree lungo le aste fluviali, del Parco Laghetti, dei parchi urbani e di realizzazione della rete ecologica ...);
- interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali.



56.5. Nell'impiego e nella stipula degli accordi con i privati, l'Amministrazione potrà assicurare elevati livelli di qualità delle soluzioni gestionali e progettuali attraverso due modalità di acquisizione delle proposte:

- attraverso procedure di evidenza pubblica improntate a principi di concorsualità, ovvero attraverso il confronto di soluzioni alternative di cui verrà valutata la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale;
- attraverso proposte provenienti da operatori privati al di fuori delle procedure di evidenza pubblica. Tali proposte dovranno comunque rispondere a criteri e regole coerenti coi principi della perequazione urbanistica, definendo, in particolare, il rapporto fra il beneficio pubblico e privato conseguente all'eventuale accordo.

56.6. Gli accordi stipulati e recepiti in sede di PI potranno trovare ulteriore definizione e perfezionamento nel PUA. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L. 241/1990, art. 11 comma 2 e seguenti.

### **57. Indirizzi e criteri per la cessione di aree per edilizia residenziale pubblica**

Rif. Legislativo: art. 39, L.R. 11/2004

#### Obiettivi

57.1. Il PAT definisce le modalità di cessione dei suoli e delle relative volumetrie allo scopo di promuovere politiche per la residenzialità.

#### Direttive

57.2. Nelle aree trasformate in applicazione della perequazione urbanistica, l'Amministrazione potrà destinare una parte o la totalità dei suoli acquisiti alla promozione di interventi di edilizia sociale, mediante cessione dei suoli da parte dei soggetti attuatori.

57.3. In particolare, il PI, ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 20 ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti.

### **58. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Rif. Legislativo: art. 36, L.R. 11/2004

#### Obiettivi

58.1. Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio con riferimento ai due seguenti obiettivi generali:

- il credito potrà essere riconosciuto a seguito di interventi finalizzati allo spostamento di carichi urbanistici ovvero alla riqualificazione puntuale del territorio, attraverso il trasferimento di manufatti esistenti ritenuti incongrui o di capacità edificatorie non ancora attuate;



- il credito potrà essere altresì attribuito a titolo compensativo, ovvero di premialità, a soggetti attuatori di importanti interventi di riqualificazione ambientale e urbana che l'Amministrazione riterrà strategici e di interesse pubblico.

#### Direttive

58.2. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente diritto su un immobile a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione di elementi di degrado o di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

58.3. Il credito edilizio rappresenta inoltre la quantità volumetrica che può riconoscersi a titolo compensativo ai proprietari di beni immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio qualora tali beni vengano ceduti all'Amministrazione.

58.4. Il PI, nell'ambito delle seguenti categorie, individua gli immobili e le aree la cui trasformazione, ai sensi del comma 58.2, determina il riconoscimento di un credito edilizio:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze di immobili che producono alterazioni negative all'equilibrio architettonico dell'edificio principale ed al contesto;
- aree che necessitano di interventi di miglioramento della qualità urbana, quali ad esempio il potenziamento dell'arredo urbano, la creazione di parchi, di piste ciclabili, l'attuazione della rete ecologica e simili;
- elementi di degrado e disordine della zona agricola, costituiti da: annessi rustici (o altri similari immobili) dismessi o non più funzionali all'attività agricola; insediamenti produttivi fuori zona dichiarati non compatibili dal PAT e dal PI; cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola; case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi, da aggregarsi in nuclei abitati urbanizzati;
- aree che necessitano di azioni di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, a causa dello stratificarsi di interventi in contrasto con specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori, tutele, fragilità, invariati e basse trasformabilità.

Il PI potrà integrare, secondo le sopraesposte categorie, l'individuazione delle opere incongrue o degli elementi di degrado di minor entità in relazione ai quali rendere applicabile il credito edilizio.

58.5. I criteri di determinazione dei crediti edilizi sono funzione degli obiettivi sottesi al loro riconoscimento. Qualora i crediti edilizi siano strumentali alla compensazione urbanistica, il criterio di stima della quantità volumetrica è rapportato all'ammontare dell'indennità di esproprio dei beni oggetto di cessione e al valore dei suoli che consentiranno l'effettivo impiego del credito. La quantità di volumetria riconosciuta ai soggetti attuatori di interventi di riqualificazione ambientale e/o interventi di riqualificazione urbana sarà determinata in funzione del beneficio pubblico. Nel caso in cui i crediti vengano attribuiti per lo spostamento di carichi urbanistici in altra localizzazione, previa demolizione dell'esistente e riqualificazione dell'ambito, l'ammontare dei crediti sarà determinato a partire dal valore di mercato del bene oggetto di demolizione. L'Amministrazione si riserva di precisare ulteriormente i criteri di valutazione dei crediti indicati in sede di PI.

58.6. L'Amministrazione si riserva di individuare in sede di PI gli immobili destinati al riconoscimento di crediti edilizi e di predisporre le linee guida per l'attuazione del



credito stesso mediante valutazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti, della localizzazione delle aree destinate ad ospitare i crediti edilizi e degli obiettivi di riqualificazione da perseguire nell'attuazione dell'intervento.

- 58.7. Le aree eventualmente acquisite dall'Amministrazione a seguito del riconoscimento del credito edilizio potranno essere impiegate come dotazioni territoriali ovvero per la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di edilizia residenziale pubblica.
- 58.8. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 58.1. Individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevede a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati, con un indice minimo ed uno massimo di edificabilità fondiaria.

## **59. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

Rif. Legislativo: Art.13/37, L.R. 11/2004

### Obiettivi

- 59.1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio viene riconosciuta la possibilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
- 59.2. Attraverso l'istituto della compensazione, l'Amministrazione acquisisce i beni immobili funzionali all'attuazione di opere di interesse pubblico senza attivare la procedura espropriativa e conseguentemente senza erogazione dell'indennità espropriativa in moneta.

### Direttive

- 59.3. La quantità di volumetria da corrispondere a titolo di compensazione urbanistica sarà determinata in rapporto all'ammontare dell'indennità espropriativa per gli immobili oggetto di cessione, tenendo conto, altresì, del valore di mercato delle aree destinate all'utilizzo di detta capacità edificatoria, in considerazione della loro possibile ubicazione in zona diversa da quella in cui insiste il bene ceduto.
- 59.4. In conformità al criterio enunciato nel comma che precede, il procedimento di determinazione della volumetria da attribuirsi a titolo di compensazione urbanistica si articolerà in due fasi:
- nella prima fase, sarà determinata la quantità volumetrica equivalente, in termini economici, al valore dell'indennità di espropriazione del bene ceduto, computata secondo le vigenti disposizioni di legge;
  - nella seconda fase, la capacità edificatoria così ottenuta sarà adeguata, in aumento o in diminuzione, in rapporto al valore di mercato dei suoli destinati all'utilizzo della volumetria compensativa, laddove detto valore si discosti da quello dell'area di ubicazione del bene ceduto.



## 60. **SUAP - Sportello unico per le attività produttive**

Riferimenti normativi: Art. 13 L.R. 11/2004  
D.P.R. 447/1998 e s.m.i.  
Atti di Indirizzo DGR n. 832/2010

### Obiettivi

60.1. Obiettivo generale del PAT è la gestione degli interventi finalizzati alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento delle attività produttive esistenti, da perseguirsi secondo criteri di razionalizzazione delle localizzazioni, di riduzione dei conflitti, di miglioramento dell'inserimento ambientale.

60.2. Obiettivo che il PAT attribuisce al SUAP è quello di contribuire al governo delle trasformazioni attraverso la semplificazione amministrativa e la promozione dello sviluppo del sistema produttivo

### Direttive

60.3. Le previsioni del PAT relativamente al sistema produttivo si attuano attraverso PUA nelle zone proprie ovvero in quelle aree ritenute atte a tale trasformazione. Il singolo intervento è soggetto alle norme di cui al PUA di riferimento, o, in mancanza di esso, all'atto autorizzatorio di riferimento.

60.4. Il quadro conoscitivo del PAT individua le attività produttive in zona impropria. È facoltà del PI integrare la succitata individuazione con nuove attività, a seguito di adeguata motivazione. Il PI definisce in base alle esigenze aziendali ed alle condizioni del contesto le regole di ampliamento e di trasferimento, da attuarsi con apposito convenzionamento, anche facendo ricorso all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 della LR 11/2004 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della medesima legge, secondo i criteri definiti dal successivo art. 61.

60.5. Nelle aree con PI parziale approvato ai sensi art. 18 della L.R. 11/2004, ovvero interessate determinate aree si applicano le procedure previste dalla nuova pianificazione (PAT e PI); per la restante parte di territorio sottoposta a PRG compatibile, invece, si applicano le disposizioni transitorie contenute nell'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R. 11/2004, nell'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e nella Circolare Regionale n. 16 del 2001 "Sportello Unico per le Attività Produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98)".

60.6. Il successivo art. 61 definisce i criteri ed i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria, fatti salvi gli ampliamenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie. L'applicazione del SUAP non costituisce variante al PAT.

60.7. L'applicazione delle procedure SUAP di cui al comma precedente deve comunque garantire la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariante, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

60.8. Nella realizzazione degli interventi i cui al precedente comma vanno applicati i seguenti criteri generali:

- l'eventuale trasferimento di volumi produttivi deve avvenire da zona impropria a zona propria;



- gli eventuali ampliamenti non devono ledere od essere incompatibili con valori architettonici, ambientali o paesaggistici tutelati e/o riconosciuti;
- gli eventuali ampliamenti devono presentare una coerenza architettonica con il fabbricato esistente e/o prevedere azioni di qualificazione che coinvolgano l'intero edificio risultante;
- deve essere prevista consona progettazione dell'involucro, delle sue relazioni e delle aree pertinenziali, in funzione del contesto in cui l'attività è inserita;
- devono essere rispettate le dotazioni di standard di legge.

60.9. In ogni caso gli interventi in variante alla pianificazione urbanistica mediante SUAP devono rispettare quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 791 del 31.03.09 avente per oggetto *"Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 Indicazioni metodologiche e procedurali."* Devono inoltre essere rispettate le disposizioni relative alle varianti al PAT, in relazione alle procedure di legge afferenti deposito-pubblicazione-osservazioni. Per l'approvazione definitiva della variante è necessario l'assenso della Regione oppure, qualora si sia già perfezionato il trasferimento delle competenze in materia urbanistica, della Provincia competente, nelle forme previste dalle norme vigenti.

60.10. In relazione all'applicazione dello Sportello Unico in variante al Piano degli Interventi, in virtù del suo carattere gestionale mediante il quale vengono attuati interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), così come in passato per i PRG, non sussistono motivi ostativi all'approvazione di varianti al suddetto piano degli interventi attraverso le procedure SUAP.

60.11. L'approvazione di una variante con le procedure dello Sportello in zone ricomprese nel calcolo SAU deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante conseguente comporta cambio di destinazione di zona e se questo comporta un aumento del lotto di pertinenza della attività esistente. Non costituiscono SAU trasformabile gli ampliamenti delle attività agroalimentari in essere alla data di adozione del PAT, in quanto ritenute compatibili con la destinazione di zona ed a servizio dell'attività agricola.

60.12. Previa valutazione di merito, sono ammessi gli ampliamenti delle attività produttive esistenti per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie.

#### Norme di transizione

60.13. Nel periodo di vigenza del PRG, i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive e gli interventi sono quelli previsti dall'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e dalla Circolare Regionale n. 16 del 2001 "Sportello Unico per le Attività Produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98)".

60.14. Con PAT approvato e con PRG vigente che ha acquisito valore ed efficacia di PI per le parti compatibili con il PAT, in attesa che si completi la nuova pianificazione, la procedura dello sportello unico per le attività produttive e gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e dalla Circolare Regionale n. 16 del 2001 "Sportello Unico per le Attività Produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98)";

60.15. Sono fatte salve le previsioni determinate dalle procedure SUAP in itinere.





## **61. Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria.**

Riferimenti normativi: Art. 13 L.R. 11/2004

### Obiettivi

61.1. L'articolo 13 della LR 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, al fine di raggiungere l'obiettivo di un più razionale uso del suolo e di riduzione dei conflitti.

### Direttive

61.2. Il PI attua una ricognizione ed una verifica, anche ad integrazione di analisi già documentate dal vigente PRG, delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione di tali attività.

61.3. Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.

61.4. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004.

61.5. Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della LR 11/2004.

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

61.7. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, secondo i criteri definiti ai successivi commi. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinati, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti sul contesto circostante.

### Prescrizioni

61.8. Fino all'adozione del PI che detti i criteri di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004, valgono le disposizioni contenute nel vigente PRG.

61.9. La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o gli ambiti che il PAT individua come ambiti produttivi confermati.

61.10. Per la valutazione della compatibilità degli interventi inerenti le attività produttive in zona impropria dovranno essere assunti i seguenti criteri generali:



- a) divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali (alloggio del custode, etc.) o ampliamento di quelli esistenti;
- b) divieto di ampliamenti superiori al 100% della superficie produttiva, e comunque non superiore a 1.500 mq;
- c) l' ampliamento deve essere contiguo all' edificio in cui insiste l'attività insediata e riferirsi chiaramente alla stessa;
- d) necessità di definire l'ambito di pertinenza dell'attività, a prescindere dall'area di proprietà, per circoscrivere il consumo di territorio alle strette esigenze dell'azienda;
- e) gli ampliamenti di attività produttive in zona residenziale trovano comunque i limiti dimensionali di cui all'art. 41 del PTRC (volume occupato sia inferiore a mc 1.001, superficie utile di calpestio sia inferiore a mq 251 e indice di copertura sia inferiore a 0,5 mq/mq);
- f) l'attività produttiva esercitata deve essere in atto al momento del suo riconoscimento;
- g) divieto di ampliare strutture precarie e incongrue;
- h) non sono ammessi trasferimenti in altra zona impropria di attività ubicate in altri siti impropri;
- i) divieto di ampliamenti lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc..

61.11. I criteri di intervento dovranno altresì conformarsi alle seguenti definizioni:

- a) attività da trasferire: attività incompatibili con le destinazioni di zona e in contrasto con i criteri generali definiti la cui permanenza risulta altresì pregiudizievole ai fini dell'integrità ambientale e paesaggistica circostante e/o in contrasto con rilevanti interessi pubblici;
- b) attività da bloccare: attività localizzate in zona impropria parzialmente compatibili con i criteri generali o in zona a standard pubblici con vincolo decaduto. L'attività può rimanere in essere limitatamente allo stato di fatto, con esclusione di ampliamenti e/o ristrutturazioni in quanto incompatibili ai fini dell'integrità ambientale e paesaggistica circostante e/o in contrasto con rilevanti interessi pubblici;
- c) attività da confermare: attività localizzate in zona impropria ma compatibili con i criteri generali proposti.

## **62. Indirizzi e criteri per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio e per l'edilizia ecosostenibile**

Rif. Legislativo: Art.13 comma 1, L.R. 11/2004

### Obiettivi

62.1. Il PAT detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, le localizzazioni preferenziali dello sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

### Direttive

62.2. Il PI privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;



- aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI, e conformi alle linee di indirizzo del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;
- altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PAT.

62.3. Il PI, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati e/o premianti, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. 10/91 e della Direttiva Europea 2002/91/CE e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;
- privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.

62.4. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e congrue clausole penali per inadempimento (ex art. 1382 c.c.), fatte salve le sanzioni di legge. A tale scopo il Regolamento Edilizio verrà integrato con l'elaborato "Requisiti delle costruzioni in rapporto alla efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale degli edifici", che definisce i requisiti minimi residenziali ed individua i requisiti facoltativi che in sede di applicazione possono comportare un incremento premiante degli indici di edificabilità fino ad un massimo del 10%.

62.5. Il PI dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

62.6. Il PI, al fine di favorire l'abbattimento dell'inquinamento nelle sue diverse forme e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento, lungo i nuovi tratti di grandi infrastrutture stradali e ferroviarie, individua una specifica fascia, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi. Il PI determina i criteri di dimensionamento di tali fasce, assumendo la vigente normativa sovraordinata e conformandola alle specifiche condizioni locali.

62.7. Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura ed acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione dagli impatti ambientali e



paesaggistici. Il Regolamento Edilizio verrà integrato con appositi abachi progettuali, volti a suggerire e normare tali opere di mitigazione in funzione delle specifiche condizioni di intervento.

#### Prescrizioni e vincoli

62.8. In attesa della approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, i progetti di infrastrutture, dovranno prevedere:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

62.9. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e ferroviarie in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione, previo parere dei competenti uffici.

62.10. Le aree interessate da progetti infrastrutturali, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

### **63. Dimensionamenti e azioni per uno sviluppo sostenibile**

#### Descrizione

63.1. Il presente PAT tende allo sviluppo economico, sociale e residenziale del territorio senza aumento della pressione ambientale, strategia per raggiungere l'obiettivo di sostenibilità perseguito, che giustifica i dimensionamenti proposti.

#### Ambito di applicazione

63.2. I presenti dimensionamenti si applicano nella formazione del PI e a tutti i PUA conseguenti, o comunque a tutta la strumentazione urbanistica attuativa e di coordinamento. Essi rappresentano un obiettivo tendenziale da raggiungere anche attraverso un complesso di strategie ed azioni.



### Obiettivi

- 63.3. Obiettivo generale è quello di raggiungere un aggravio pari a zero in termini di gas clima-alteranti delle nuove espansioni e di garantire un maggior equilibrio tra le risorse aria, acqua, suolo.
- 63.4. Obiettivi specifici sono l'aumento della vivibilità e della qualità insediativa nel suo complesso.
- 63.5. Tali obiettivi, da raggiungersi attraverso appositi abachi e valutazioni, possono venire perseguiti con:
- una dotazione di verde di compensazione ambientale;
  - una dotazione di Verde Privato con funzione ecologia.

### Direttive generali

- 63.6. Ogni nuova area oggetto di strumentazione urbanistica deve tendere ad un indice di impermeabilizzazione del suolo inferiore o uguale al 50%, tendendo ad un obiettivo di qualità del 30%.
- 63.7. Il dimensionamento degli strumenti di nuova espansione deve tendere ad una disponibilità di 200 mq di superficie territoriale lorda per abitante equivalente, da attrezzarsi con una densità arborea di 150 unità arboree/ha, da distribuirsi nel 50% di superficie non impermeabilizzata.
- 63.8. Tendenzialmente ogni abitante equivalente deve avere a disposizione 30 mq di standard a verde compensativo, concentrato in aree strategiche sotto il profilo ambientale, oltre a 70 mq di verde privato con funzione ecologica; complessivamente in tali aree per ogni abitante equivalente dovranno essere piantumate 4 unità arboree.
- 63.9. L'abitante equivalente è la previsione demografico / insediativa ottenuta dalla frazione della volumetria totale di espansione con lo standard di riferimento qualitativo di 250 mc/abitante.

### Norme di transizione

- 63.10. Nelle more di approvazione della nuova strumentazione urbanistica il dimensionamento degli standard è quello previsto dal PRG vigente e dagli strumenti attuativi vigenti.

## **64. Dimensionamenti – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola**

Riferimenti normativi: Artt. 13 / 31 / 50 L.R. 11/2004

- 64.1. Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.



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

#### Obiettivi

64.3. Obiettivo generale è quello di migliorare l'occupazione del suolo, sia in termini qualitativi generali che in termini di sostenibilità, obiettivo che si sostituisce (comprendendolo) a quello di un risparmio nel consumo di suolo, considerato come obiettivo solo quantitativo.

64.4. Pertanto il dimensionamento degli standard e dell'abitante equivalente si riferisce ad obiettivi di qualità dell'abitare e del risiedere, in una ottica strategica che vede giustificare trasformazioni nel territorio comunale solo in presenza di un miglioramento / mantenimento di condizioni che complessivamente vengono considerate come positive.

#### Direttive generali

64.5. Il dimensionamento decennale 2011-2021 assume un incremento di 2.533 unità, ad ognuna delle quali viene attribuita una volumetria equivalente di 250 mc., comportando un fabbisogno edilizio residenziale complessivo di 633.250 mc..

64.6. Ad ogni abitante equivalente viene attribuita una dotazione di standard pari a mq 51,5, articolati in mq 3,5 di parcheggio, mq 4,5 di aree per l'istruzione, mq 4,5 di aree per attrezzature di interesse comune, mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, 30 mq di aree a verde di compensazione.

64.7. Alla trasformazione territoriale generata dall'espansione edilizia deve corrispondere una dotazione / cessione dei relativi standard, nei modi e nelle forme definite dalle presenti norme e specificate dal PI.

64.8. L'applicazione delle direttive della l.r. 11/2004 per quanto riguarda la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola identifica una SAU trasformabile pari a:

- S.T.C. mq 20.104.500
- S.A.U. mq 13.235.000
- rapporto S.A.U. / S.T.C.:  $\text{mq } 13.235.000 / 20.104.500 = 65,83\%$
- parametro di trasformabilità:  $> 61,3 = 1,3\%$
- S.A.U. massima trasformabile:  $\text{mq } 13.235.000 \times 1,3\% = \text{mq } 172.055$
- Incremento del 10% per caratterizzazione di area ad elevata tensione abitativa

In definitiva, mq 189.260 rappresentano la quantità di SAU trasformabile.

#### Prescrizioni

64.9. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.

64.10. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

64.11. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente punto e), quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in



---

materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.

- 64.12. In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.
- 64.13. Sono esclusi dal calcolo della SAU trasformabile / trasformata gli interventi a "verde", ovvero parchi, aree verdi attrezzate, rinaturalizzazioni etc.).
- 64.14. Sono esclusi dal calcolo della SAU trasformabile / trasformata gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche comunali, provinciali, regionali o statali.
- 64.15. Sono esclusi dal calcolo della SAU trasformabile / trasformata gli interventi riconducibili a politiche sull'esistente / già urbanizzato, in quanto territorio già compromesso (non assimilabile / computabile alla categoria SAU), ovvero:
- Qualificazione delle aree ad urbanizzazione consolidata
  - Riqualificazione degli ambiti da ristrutturare
  - Riconversione degli ambiti della produzione
  - Ambiti di densificazione/frange urbane
  - Sistemi insediativi lineari in zona agricola

#### Norme di transizione

- 64.16. Nelle zone di espansione previste dal P.R.G. che ancora non hanno trovato attuazione rimangono confermati i dimensionamenti di cui alle relative schede.



## GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

### 65. Definizione degli ATO

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 4

65.1. Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

65.2. Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Essi sono:

- l'ATO 1 – INSEDIATIVO – rappresenta l'ambito, definito dalla successione degli strumenti storici di pianificazione, dell'urbanizzato continuo/contiguo, dove prevalenti sono le funzioni insediative urbane e di servizio, articolato nei centri di Martellago, Maerne, e Olmo;
- l'ATO 2 – AMBIENTALE – rappresenta l'ambito afferente al Parco Laghetti ed al suo contesto, preminentemente ambientale e rurale, con importanti funzioni di connessione tra i diversi nuclei insediativi in cui è articolato il territorio comunale;
- l'ATO 3 – AGROAMBIENTALE – rappresenta l'ambito prevalentemente caratterizzato dalle attività agricole, anche se presenta una forte caratterizzazione rururbana, con le caratteristiche contaminazioni fisico-funzionali.

65.3. Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

#### Direttive

65.4. Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

65.5. Il PI, nel rispetto degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitati scostamenti al perimetro degli ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.





65.6. Il PI può prevedere una diversa distribuzione delle previsioni volumetriche indicate tra le varie ATO, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, senza che ciò comporti variante al PAT stesso.

## 66. Articolazione delle ATO

Riferimenti normativi: art. 12 L.R. 11/2004

Riferimenti cartografia: Tav. 4

66.1. Il carico insediativo aggiuntivo previsto viene così articolato:

**ATO 1 – INSEDIATIVO**, articolato in subATO 1.1 Martellago, 1.2 Maerne e 1.3 Olmo, in cui predominano le funzioni residenziali, produttive e terziarie, rappresentando così l'area urbanizzata del comune;

A.T.O. 1 INSEDIATIVO			rappresenta l'ambito, definito dalla successione degli strumenti storici di pianificazione, dell'urbanizzato continuo/contiguo, dove prevalenti sono le funzioni insediative urbane e di servizio, articolato nei centri di Martellago, Maerne, e Olmo	
carico insediativo aggiuntivo			standard urbanistici (mq/ab)	
			di servizio (21,5 mq/ab)	compensativi (30 mq/ab)
residenziale	mc	74.152	6.385	8.910
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
<b>totali</b>	<b>aree per servizi (mq)</b>	15.295	<b>abitanti teorici (n°)</b>	297

### SUB-ATO 1.1 - INSEDIATIVO - MARTELLAGO

Rappresenta il nucleo compatto del capoluogo comunale. Esso si presenta come un continuo definito e compiuto, tranne nel suo margine ovest, che presenta ancora previsioni di espansioni che non hanno ancora trovato attuazione. Le problematiche connesse all'area sono fondamentalmente legate alla viabilità di attraversamento (sr 245) e dalla qualità degli spazi pubblici, che necessitano di una profonda revisione. Da qui l'obiettivo primario dell'innalzamento della qualità insediativa, da ottenersi con le seguenti strategie principali:

- completamento delle previsioni di PRG inattuale;
- valorizzazione / integrazione del nucleo storico del sistema chiesa – villa Ca' della Nave con l'area centrale del paese, ed aumento della fruizione pubblica delle stesse;
- miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano;
- miglioramento delle condizioni viabilistiche e di slow mobility, soprattutto lungo gli assi di via Castellana e di via Trieste;
- espulsione delle attività incongrue dal tessuto urbano;
- ridefinizione delle frange urbane poste ad est del nucleo urbanizzato, al fine di aumentare la riconoscibilità urbana ed il livello di servizio;
- riconversione delle aree della zona produttiva posta ad est del nucleo urbanizzato e ridisegno dell'area di interposizione con il polo sportivo, in funzione dell'accessibilità al Parco Laghetti.



SUB A.T.O. 1.1		MARTELLAGO		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)		secondari (P.I.)
residenziale	mc	38.596	4.650	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		155

### SUB-ATO 1.2 – INSEDIATIVO - MAERNE

Anche questo nucleo insediativo si presenta come compatto / continuo nella sua urbanizzazione, con un elevatissimo livello di realizzazione delle previsioni di PRG. Le problematiche connesse all'area sono riconducibili fondamentalmente al miglioramento della qualità urbana nelle aree centrali ed al riordino della circolazione interna. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso le seguenti strategie:

- valorizzazione del nucleo storico centrale;
- miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano;
- potenziamento delle funzioni a servizio allocate, con miglioramento delle condizioni viabilistiche al contorno;
- qualificazione e riconduzione a funzioni urbane dell'asse della sp. 36;
- potenziamento e rifunzionalizzazione dell'attuale area produttiva;
- aumento della connettività legata alla slow mobility in funzione dell'integrazione con le principali aree a servizio ed ambientali.

SUB A.T.O. 1.2		MAERNE		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)		secondari (P.I.)
residenziale	mc	6.000	720	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		24

### SUB-ATO 1.3 - INSEDIATIVO - OLMO

Rappresenta il risultato della aggregazione, anche in questo caso compatta e continua, delle più recenti azioni di urbanizzazione del territorio. I problemi maggiori rilevati sono nella riconoscibilità delle aree centrali e del loro interessamento da traffici impropri di attraversamento, oltre ai conflitti con la contigua area produttiva. Obiettivi correlati sono quindi quelli del miglioramento delle condizioni di riconoscibilità e vivibilità del nucleo insediativo, da raggiungersi con le seguenti strategie:

- miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano;
- riconversione delle aree della zona produttiva posta ad est del nucleo urbanizzato e ridisegno dell'area anche in funzione della possibilità che la vicina ferrovia possa essere interessata da una stazione dell'SFMR;
- miglioramento delle condizioni viabilistiche e di slow mobility, soprattutto lungo gli assi di via Olmo, via Dosa e via Chiesa – via Sauro;
- miglioramento del rapporto con i corridoi ecologici rappresentati dalle vicine aste fluviali;



- migliore utilizzazione delle parti residuali non utilizzate.

SUB A.T.O. 1.3		OLMO		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)		secondari (P.I.)
residenziale	mc	29.556	3.540	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
			<b>abitanti teorici (n°)</b>	118

**ATO 2 – AMBIENTALE**, caratterizzato dalla presenza del SIC/ZPS ex Cave di Martellago – Parco Laghetti – e delle immediate pertinenze, che si espandono fino alle aree urbanizzate dei nuclei di Martellago, Maerne e Olmo, la SP 36 (a ovest) ed il confine con il Comune di Venezia (a est). Oltre al Parco Laghetti sono presenti altre due emergenze ambientali di notevole interesse, quali il Rio Storto ed il Rio Roviego, che insieme al sistema di via Ca' Bembo, rappresentano un ambito paesaggistico di notevole interesse ed integrità. L'obiettivo fondamentale per tale ambito è la valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nelle sue componenti fondamentali, legate al paesaggio rurale ed ai valori naturalistici connessi con le risorse idriche. Le strategie principali individuate per questo ATO sono le seguenti:

- ampliamento del Parco Laghetti, anche attraverso il ricorso a meccanismi di compensazione / perequazione;
- aumento dell'integrazione territoriale del Parco, attraverso l'individuazione di corridoi ecologici lungo gli assi fluviali e attraverso l'integrazione dei percorsi di slow mobility con i nuclei urbani;
- valorizzazione dell'accesso nord, verso Martellago, con ridisegno delle aree interessate ed integrazione con il polo a servizi sportivi;
- valorizzazione dell'accesso sud, verso Maerne e Olmo, anche in questo caso con l'integrazione con il polo sportivo, oltre che con le aree interessate dai manufatti storici della Querini Stampalia e del Molino Scabello;
- ridisegno del margine sud di Martellago, al fine di migliorare l'interfaccia con l'area da valorizzare, definendone i contorni rururbani, e di migliorare la connettività viabilistica;
- ridisegno del margine nord di Olmo, al fine di definire il margine dell'urbanizzato e risolvere i problemi viabilistici locali.

A.T.O. 2 AMBIENTALE		rappresenta l'ambito afferente al Parco Laghetti ed al suo contesto, preminentemente ambientale e rurale, con importanti funzioni di connessione tra i diversi nuclei insediativi in cui è articolato il territorio comunale		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		di servizio (21,5 mq/ab)		compensativi (30 mq/ab)
residenziale	mc	156.446	13.459	18.780
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
<b>totali</b>	<b>aree per servizi (mq)</b>	32.239	<b>abitanti teorici (n°)</b>	626



**ATO 3 – AGROAMBIENTALE**, articolato in sub-ATO 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, in cui invece predominano gli aspetti ambientali e rurali, nel senso lato del termine, con una presenza di inclusioni insediative più rarefatte.

<b>A.T.O. 3 AGROAMBIENTALE</b>			rappresenta l'ambito eminentemente caratterizzato dalle attività agricole, anche se presenta una forte caratterizzazione rururbana, con le caratteristiche contaminazioni fisico-funzionali	
<b>carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>standard urbanistici (mq/ab)</b>	
			<b>di servizio (21,5 mq/ab)</b>	<b>compensativi (30 mq/ab)</b>
<b>residenziale</b>	<b>mc</b>	233.985	20.124	28.080
<b>produttivo</b>	<b>mq (sc)</b>	78.854	P.I.	P.I.
<b>comm/direz</b>	<b>mq (slp)</b>	10.000	P.I.	P.I.
<b>turistico</b>	<b>mc</b>	9.000	P.I.	P.I.
<b>totali</b>	<b>aree per servizi (mq)</b>	48.204	<b>abitanti teorici (n°)</b>	936

#### SUB-ATO 3.1 - AGROAMBIENTALE

E' racchiusa tra il corso del fiume Dese ed i confini nord del comune; è caratterizzata da un elevato insediamento rurale diffuso, legato anche alla tipologia produttiva dell'area (racchiusa all'interno della perimetrazione dell'IGP Radicchio Rosso di Treviso). Tale ambito sarà interessato dalla realizzazione del casello afferente il cosiddetto "Passante", occasione per la realizzazione di strategie di alleggerimento del traffico passante per il centro del capoluogo. Obiettivo per l'area è il miglioramento delle condizioni insediative globali, da raggiungersi principalmente con le seguenti strategie:

- realizzazione del corridoio ecologico principale connesso al fiume Dese, anche con funzione di mitigazione dell'impatto delle opere complementari al Passante;
- valorizzazione in questo ambito del contesto dell'ex mulino Scabello, importante elemento storico testimoniale;
- condivisione delle scelte relative alle opere complementari al Passante, implementando le funzioni di circonvallazione nord del centro urbano di Martellago, in modo da ridurre l'impatto del traffico veicolare;
- riordino del nucleo insediativo di Ca' Nove, importante per aumentare riconoscibilità dello storico insediamento e il livello di servizio dello stesso;
- qualificazione fisico-funzionale di via Moglianese, le cui condizioni di traffico sono destinate a peggiorare nel breve-medio periodo.

<b>SUB A.T.O. 3.1</b>			<b>NORD</b>	
<b>carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>standard urbanistici (mq/ab)</b>	
			<b>primari (30 mq/ab)</b>	<b>secondari (P.I.)</b>
<b>residenziale</b>	<b>mc</b>	14.000	1680	P.I.
<b>produttivo</b>	<b>mq (sc)</b>	1465	P.I.	P.I.
<b>comm/direz</b>	<b>mq (slp)</b>		P.I.	P.I.
<b>turistico</b>	<b>mc</b>		P.I.	P.I.
			<b>abitanti teorici (n°)</b>	56

#### SUB-ATO 3.2 - AGROAMBIENTALE

Occupava la porzione ovest del territorio comunale: esso appare estremamente incoerente nella sua articolazione e nelle sue funzioni, anche perché oggetto di elevate trasformazioni, quali quelle legate alla realizzazione delle opere del Passante. Obiettivo fondamentale per l'area è l'aumento della qualità insediativa



attraverso la rifunzionalizzazione delle attività esistenti e la riorganizzazione dei tessuti incoerenti. Le strategie principali definite per l'area possono essere così riassunte:

- implementazione del cosiddetto "Passante Verde" quale strategica opera di mitigazione degli impatti dell'opera viaria e elemento di ricucitura della rete ecologica;
- realizzazione di un sistema di viabilità parallela al Passante, capace sia di alleggerire la sp 36 nelle sue funzioni urbane, ma anche di rifunzionalizzare aree altrimenti marginalizzate dalla realizzazione del Passante;
- in questa ottica si pone l'ampliamento previsto della zona produttiva di Maerne, necessaria anche per costituire la strada-vetrina della provinciale ed ospitare il processo di rilocalizzazione delle attività incongrue presenti nel territorio comunale;
- realizzazione del polo logistico nell'importante nodo viario costituito da sr 245, nuova 515 e opere complementari al Passante;
- riqualificazione dei nuclei di via Boschi e via santo Stefano.

SUB A.T.O. 3.2		OVEST		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)		secondari (P.I.)
residenziale	mc	16.000	1.920	P.I.
produttivo	mq (sc)	77.389	P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)	10.000	P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
			<b>abitanti teorici (n°)</b>	64

### SUB-ATO 3.3 - AGROAMBIENTALE

E' ricompreso tra i margini sud dei centri di Maerne ed Olmo ed il confine comunale sud; è caratterizzato dalle strutture rururbane di via Frassinelli e gli ambiti paesaggistici del Rio Roviego. Obiettivo fondamentale è il miglioramento della qualità insediativa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche dell'area, da ottenersi con le seguenti strategie:

- ridisegno del margine est del nucleo insediativo di Maerne, allo scopo di realizzare una viabilità di alleggerimento delle aree centrali e di via Frassinelli;
- qualificazione del polo sportivo e di servizio quale elemento di connessione tra l'ATO e l'area del Parco Laghetti, anche attraverso la realizzazione di strutture dedicate alla slow mobility;
- ridisegno del margine nord del nucleo insediativo di Olmo, allo scopo di ridefinire il margine rururbano dell'area e di riordinare la mobilità locale;
- costituzione dei corridi ecologici del Rio Roviego e del Rio Dosa.

SUB A.T.O. 3.3		SUD		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)		secondari (P.I.)
residenziale	mc	203.985	24.480	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
			<b>abitanti teorici (n°)</b>	816



## SUB-ATO 3.4 - AGROAMBIENTALE

Si presenta come uno spazio rurale residuale nel contesto comunale, ma pienamente integrato con contesti simili nel limitrofo comune di Venezia. Obiettivo fondamentale è il mantenimento dell'integrità dell'ambito, attuata con le seguenti strategie:

- costituzione del corridoio ecologico primario afferente al Rio Roviego;
- realizzazione delle relative strutture per la slow mobility.

SUB A.T.O. 3.4		EST		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	0	0	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		0



## DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### 67. *Norme di salvaguardia del PTCP adottato e del PTRC adottato*

- 67.1. Le previsioni del PTCP adottato dalla Provincia di Venezia con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 104/2008 del 05.12.2008 comportano l'applicazione del regime di salvaguardia.
- 67.2. Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione Veneto con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 comportano l'applicazione del regime di salvaguardia.
- 67.3. Le previsioni introdotte nel PAT a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati acquisteranno piena efficacia se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

### 68. *Disposizioni transitorie e finali*

Riferimenti normativi: art. 14 L.R. 11/2004

- 68.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 11, della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.
- 68.2. L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
- 68.3. L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e dei lavori pubblici:
- per i quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
  - per i quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche.
- 68.4. La correzione di errori materiali eventualmente riscontrati negli elaborati del PAT può avvenire con procedura semplificata rispetto a quella di variante al PAT, ossia mediante deliberazione di Consiglio Comunale preceduta da parere scritto dell'ente preposto all'approvazione del PAT.
- 68.5. Per quanto non espressamente indicato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si fa riferimento alla legislazione e alle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
- 68.6. Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e le previsioni che saranno introdotte dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico comunale si conforma.







## INDICE

PRINCIPI GENERALI .....	1
1. La pianificazione territoriale comunale.....	1
2. Il Piano di Assetto del Territorio .....	1
3. Obiettivi generali e principi.....	2
4. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione .....	3
5. Rapporto con il Piano degli Interventi (PI).....	4
NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA' .....	7
6. Contenuti della TAV. 1 "Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale".....	7
7. Vincolo storico, monumentale e architettonico.....	7
8. Centri storici.....	8
9. Vincolo paesaggistico .....	9
10. Rete Natura 2000 .....	10
11. Aree a rischio idraulico.....	11
12. Vincolo sismico .....	12
13. Criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	12
14. Norme generali sulle fasce di rispetto .....	14
15. Viabilità e ferrovie - fasce di rispetto .....	15
16. Elettrodotti - fasce di rispetto .....	15
17. Gasdotti / metanodotti - fasce di rispetto.....	16
18. Cimiteri - fasce di rispetto .....	17
19. Allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto .....	17
20. Aree a rischio di incidente rilevante – fasce di rispetto .....	18
21. Aree interessate da cave e discariche dismesse .....	19
22. Idrografia - fasce di rispetto .....	19
23. PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale.....	20
24. Contenuti della TAV. 2 "Carta delle Invarianti".....	20
25. Invarianti di natura idrogeologica .....	21
26. Invarianti di natura paesaggistica .....	22
27. Invarianti di natura ambientale.....	23
28. Invarianti di natura storico - monumentale - architettonica.....	24
29. Contenuti della TAV. 3 "Carta delle fragilità".....	25
30. Compatibilità geologica.....	25
31. Aree a dissesto idrogeologico.....	26
32. Riduzione dell'impatto edilizio.....	27
33. Zone di tutela .....	28
L'ARTICOLAZIONE IN SISTEMI .....	29
34. Il sistema ambientale .....	29
35. Il sistema insediativo.....	31
36. Il sistema produttivo.....	36
37. Il sistema dei servizi.....	38



38.	Il sistema delle relazioni.....	39
L'ARTICOLAZIONE IN POLITICHE.....		42
39.	Contenuti della TAV. 4 "Carta della Trasformabilità".....	42
40.	Aree ad urbanizzazione consolidata .....	43
41.	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.....	44
42.	Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - ambiti della produzione .....	46
43.	Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - contesti rurali .....	47
44.	Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola .....	48
45.	Elementi di degrado – Opere incongrue .....	49
46.	Frangere urbane .....	49
47.	Edificazione diffusa - Sistemi insediativi lineari.....	50
48.	Limiti fisici alla nuova edificazione .....	53
49.	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.....	54
50.	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti valori di tutela, riqualificazione e valorizzazione .....	56
51.	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza .....	58
52.	Le aree agroambientali .....	59
53.	La Rete ecologica locale.....	61
L'ARTICOLAZIONE IN STRUMENTI.....		63
54.	Attuazione del PAT .....	63
55.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	64
56.	Indirizzi e criteri per l'impiego nella pianificazione di accordi con i privati .....	66
57.	Indirizzi e criteri per la cessione di aree per edilizia residenziale pubblica.....	67
58.	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	67
59.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	69
60.	SUAP - Sportello unico per le attività produttive .....	70
61.	Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria.....	72
62.	Indirizzi e criteri per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio e per l'edilizia ecosostenibile.....	73
63.	Dimensionamenti e azioni per uno sviluppo sostenibile.....	75
64.	Dimensionamenti – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola .....	76
GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....		79
65.	Definizione degli ATO .....	79
66.	Articolazione delle ATO .....	80
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....		86
67.	Norme di salvaguardia del PTCP adottato e del PTRC adottato .....	86
68.	Disposizioni transitorie e finali.....	86