

Comune di
SALGAREDA

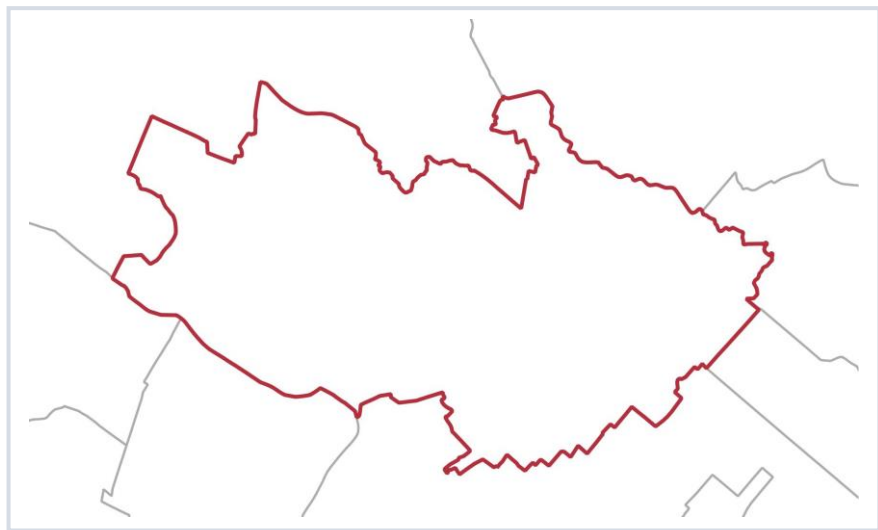


Provincia di Treviso
Regione del Veneto

P.I.

VARIANTE N 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

MAGGIO 2020 MODIFICHE PUNTUALI NORMATIVE AL PI



R01

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Sindaco

ANDREA FAVARETTO

Progettisti

ROBERTO ROSSETTO
STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ - MASSIMO BERTO

Consulenze Specialistiche
VAS/VINCA

ANTONELLA GATTO – GIORDANO BASSO – CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1.	CONTENUTI DELLA VARIANTE	1
1.1	Oggetto	1
1.2	Tipologia delle modifiche	2
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO	7
2.1	Piano Regolatore Comunale	7
2.2	Altri strumenti di pianificazione e programmazione	7
3.	TEMI DELLA VARIANTE	8
3.1	Manifestazioni di interesse	8
3.2	Altre modifiche puntuali e modifiche normative	10
4.	FOCUS SULLA DISCIPLINA DEL CENTRO URBANO	12
4.1	Premessa generale	12
4.2	La disciplina vigente	13
4.3	Masterplan per la rigenerazione del centro urbano	24
4.4	La disciplina della variante per la ZTO di antica origine	25
5.	FOCUS SULLA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO	26
5.1	Riferimenti Normativi	26
5.2	Criteri assunti per la definizione della disciplina del credito edilizio	30
5.4	Coerenza con i contenuti del PAT	32
5.5	La disciplina dei crediti edilizi	33
6.	REPERTORIO MODIFICHE CARTOGRAFICHE	35
6.1	Localizzazione	35
6.2	Modifiche cartografiche	36
7.	REPERTORIO MODIFICHE NORMATIVE	41
7.1	Individuazione degli articoli delle N.O. interessati dalla variante	41
7.2	Testo normativo con evidenza modifiche	44
8.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	63
8.1	Effetti sul Volumi e abitanti teorici	63
8.2	Verifica Standard	63
8.3	Verifica Consumo di Suolo	63
9.	VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' E COERENZA	64
9.1	Compatibilità con la disciplina del PAT	64
9.2	Compatibilità con gli strumenti di pianificazione e programmazione locale	64
9.3	Compatibilità idraulica della variante	65

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE

1.1 Oggetto

Il Comune di Salgareda intende procedere alla redazione di una nuova variante puntuale al P.I. vigente al fine di introdurre alcune modifiche puntuali ai temi del PI e alle Norme Tecniche Operative per recepire alcune indicazioni dell'Amministrazione e rispondere a diverse problematiche emerse.

La presente **Variante n. 5 al PI** prevede quindi modifiche puntuali normative in coerenza con la disciplina di cui alla LR 23 Aprile 2004 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio", n. 11 e LR 14 Giugno 2017 e n. 14 "Disposizione per il contenimento del consumo di suolo".

I temi della variante, anticipati nel documento del Sindaco, illustrato nella seduta del consiglio Comunale n. 3 del 20 Febbraio 2020, sono i seguenti:

La variante n. 5 al PI si compone dei seguenti temi:

1. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE:

- richieste presentate dalla cittadinanza

2. RICHIESTE DALL'UFFICIO TECNICO:

- modifiche normative necessarie ai fini dell'aggiornamento delle NO sulla base di motivazioni ed esigenze espresse dall'ufficio tecnico con particolare riferimento alla Disciplina del *Credito edilizio* e degli impianti di distribuzione carburante
- modifiche cartografiche al PI per l'allineamento e aggiornamento cartografico dei seguenti temi del PI: Fasce di rispetto stradale e autostradale, Percorsi ciclabili, Tracciato gasdotto-SNAM, Perimetro SUAP decaduto, Modifica puntuale per spostamento struttura radio esistente.

3 AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DEL CENTRO URBANO;

- revisione della disciplina vigente, con eliminazione del PP al fine di: consentire una maggiore flessibilità di intervento, promuovere l'utilizzo degli strumenti per la rigenerazione dei tessuti consolidati di cui alla LR 14/19 (veneto 2050), sostanziare urbanisticamente un progetto complessivo di rigenerazione delle aree centrali di cui al masterplan approvato con D.G.C n.88 del 16/10/2019.

1.2 Tipologia delle modifiche

1.2.1 TAB. A - REPERTORIO “TIPO” DELLE MODIFICHE

La tabella seguente riporta un repertorio delle possibili modifiche al PI con evidenziate quelle afferenti alla variante in oggetto.

ZT	MODIFICA DELLE ZTO	VAR n. 5
ZT 1	Ampliamento zone insediative con individuazione nuovi lotti a volumetria predefinita	
ZT 2	Ampliamento Zone insediative a indice	
ZT 3	Ampliamento zone per riconoscimento stato dei luoghi o limiti proprietà	
ZT 4	Limitate rettifiche del perimetro della zonizzazione	
ZT 5	Riclassificazione zone	
DA	MODIFICA DELLA DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI INTERVENTI	
DA 1	Eliminazione PUA attuati e riclassificazione aree (lotti con vol. assegnata, viabilità, Standard)	
DA 2	Modifica perimetro PUA	
DA 3	Modifica o inserimento Schede Progettuali (Schede Norma, U.M.I., Comparti)	
DA 4	Individuazione o modifica lotti liberi	
DA 5	Eliminazione dei PP e ridefinizione della disciplina	
DU	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO	
DU 1	Annessi rustici non più funzionali	
GP	MODIFICA DEI GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI STORICO TESTIMONIALI	
GP 1	Introduzione/Riduzione/aumento del grado di protezione	
GP 2	Eliminazione del grado di protezione	
EC	CORREZIONE ERRORI CARTOGRAFICI	
EC 1	Modifica fasce di rispetto	
EC 2	Correzione vincoli	
EC 3	Aggiornamento cartografia in adeguamento allo stato di fatto	
NT	MODIFICHE NORMATIVE	
NT 1	Allineamenti e correzioni normative	
NT 2	Introduzione di nuovi articoli	

1.2.3 TAB. B - ELENCO MODIFICHE ED ELABORATI DI PIANO

le tabelle seguenti riportano l'elenco delle varianti, la tipologia, il protocollo e gli elaborati che sono modificati da ogni singola variante.

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE							
MODIFICA		RIF. RCHIESTA		ELABORATI INTERESSATI DALLE MODIFICHE			
N°	TAB. A Pgr 1.2	N.	PROT.	CARTOGRAFIA	NORME	REPERTORI	SCHEDE
1	DA3	2	581	Tav 1.1.a.1 - Zonizzazione (1: 5.000) Tav 2.2.8 – Zonizzazione (1: 2.000)			Elaborato n.22 “Tabelle di Normativa”
2	DU 1	3	2182	Tav 1.1.b.2 – Zonizzazione (1: 5.000) Tav 2.7.13 – Zonizzazione (1: 2.000)			Elaborato n.29 “fabbricati non più funzionali”
ALTRE MODIFICHE PUNTUALI							
MODIFICA		RIF. RCHIESTA		ELABORATI INTERESSATI DALLE MODIFICHE			
N°	TAB. A Pgr 1.2	n.	Prot.	CARTOGRAFIA	NORME	REPERTORI	SCHEDE
3	NT 1	Ufficio tecnico			Art.6		
4	NT 1	Ufficio tecnico			Art.57.2		
5	EC 1	Ufficio tecnico		Tavole della zonizzazione e vincoli			
6	EC 3	Ufficio tecnico		Tutte le tavole della zonizzazione			
7	EC 1	Ufficio tecnico		Tutte le tavole della zonizzazione			
8	DA 3	Ufficio tecnico		Tav 1.1.a.1 – Zonizzazione (1: 5.000) Tav 2.5.11 – Zonizzazione (1: 2.000)			
9	EC 3	Ufficio tecnico		Tav 1.1.a.1 – Zonizzazione (1: 5.000) Tav 2.2.8 – Zonizzazione (1: 2.000)			
10	NT 1	Ufficio tecnico			Punto A, art. 51.1, art. 54.1, art. 19		
12	NT 1	Ufficio tecnico			Art. 61		
DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO							
MODIFICA		RIF. RCHIESTA		ELABORATI INTERESSATI DALLE MODIFICHE			
N°	TAB. A Pgr 1.2	n.	Prot.	CARTOGRAFIA	NORME	REPERTORI	SCHEDE
11	DA 5 NT 2 ZT 4	Ufficio tecnico		Tav 1.1.a.1 – Zonizzazione (1: 5.000) Tav 2.2.8 – Zonizzazione (1: 2.000) Tav 3.1.14 - Aree per Servizi di interesse comune (1: 5.000)	Art. 41, Art. 55		Elaborato n.22 “Tabelle di Normativa”

TIPOLOGIA MODIFICHE - LEGENDA

Sigla	Contenuto
ZT	Modifica delle ZTO
DA	Modifica della Disciplina Attuativa degli Interventi
DU	Modifica delle Destinazioni d'uso
GP	Modifica dei Gradi Di Protezione degli Edifici Storico Testimoniali
EC	Correzione Errori Cartografici
NT	Modifiche Normative

1.2.4 TAB C - RAGGRUPPAMENTO DELLE MODIFICHE PER TIPOLOGIA DI CUI ALLA TAB.A

Nella tabella seguente le modifiche sono raggruppate in relazione alla tipologia:

TIPOLOGIA MODIFICHE			MODIFICHE n.			
ZT	1	Ampliamento zone insediative con				
	2	Ampliamento Zone insediative a indice				
	3	Ampliamento zone per riconoscimento stato				
	4	Limitate rettifiche del perimetro della zonizzazione				
	5	Riclassificazione zone				
DA	1	Eliminazione PUA attuati e riclassificazione aree				
	2	Modifica perimetro PUA				
	3	Modifica o inserimento Schede Progettuali	8	11		1
	4	Individuazione lotti liberi				
	5	Eliminazione PUA e ridefinizione disciplina	11			
DU	1	Annessi rustici non più funzionali	2			
GP	1	Riduzione/aumento del grado di protezione				
	2	Eliminazione del grado di protezione				
EC	1	Modifica fasce di rispetto	5		7	
	2	Correzione vincoli				
	3	Aggiornamento temi cartografici rispetto a stato di attuazione	6		9	
NT	1	Allineamenti e correzioni normative	3	4	10	12
	2	Introduzione di nuovi articoli	11			

TIPOLOGIA MODIFICHE - LEGENDA

<i>Sigla</i>	<i>Contenuto</i>
ZT	Modifica delle ZTO
DA	Modifica della Disciplina Attuativa degli Interventi
DU	Modifica delle Destinazioni d'uso
GP	Modifica dei Gradi Di Protezione degli Edifici Storico Testimoniali
EC	Correzione Errori Cartografici
NT	Modifiche Normative

1.2.5 ELABORATI DELLA VARIANTE

ELABORATI DELLA VARIANTE			
	N°	Nome elaborato	note
1	R01	Relazione Programmatica	
2	R02a**	Asseverazione Idraulica (vedi paragrafo successivo 1.3.3)	
3	R03a*	Rapporto ambientale verifica di assoggettabilità (vedi paragrafo successivo 1.3.3)	
4	R03b	Dichiarazione di non necessità VINCA	
5	T01	Individuazione ambiti di variante (scala 1:10.000)	
6	T02	Area centrale di Salgareda (scala 1:1.000)	
ELABORATI DEL PI VIGENTE			
	N°	Nome elaborato	note
7	1.1.a.1	Carta dell'Uso del Suolo: Zona Ovest Sc.	
8	1.1.b.2	Carta dell'Uso del Suolo: Zona Est Sc.	
9	1.2.3	Intero territorio Comunale: Carta dei Vincoli Sc.	
	1.3.4	Intero territorio Comunale: Carta delle Invarianti Sc.	
	1.4.5	Intero territorio Comunale: Carta delle Fragilità Sc.	
	1.5.6	Intero territorio Comunale: Carta dei Valori e delle Tutele Sc.	
10	2.1.7	Zone significative: Vigonovo Sc.	
11	2.2.8	Zone significative: Salgareda Centro Sc.	
12	2.3.9	Zone significative: Campo di Pietra Sc.	
13	2.4.10	Zone significative: Campo Bernardo Sc.	
14	2.5.11	Zone significative: Zona industriale Sc.	
15	2.6.12	Zone significative: Candolè Sc.	
16	2.7.13	Zone significative: Arzeri Sc.	
17	3.1.14	Aree per Servizi di Interesse Comune Sc.	
	3.2.15	Sistema commerciale: Dotazione di parcheggi	
	3.3.16	Rete Idrografica di competenza Consorziale Sc.	
	3.4.17	Elaborato Esplicativo per la verifica del Dimensionamento Sc.	
	CS.18	Codici di Schedatura edifici di valore Storico-Testimoniale	
	19	Verifica del Dimensionamento	
	20	Relazione Programmatica	
18	21	Norme Tecniche Operative	
19	22	Tabelle di Normativa	
	23	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	
	23A	Carta del Paesaggio Sc.1	
	24	Verifica delle quantità aggiuntive di P.I. in riferimento al PAT	
	25	Registro dei Crediti Edilizi	
	26	Schede Progetto Edifici di Valore Storico-Testimoniale	
	27	Schede Progetto Edifici di Valore Monumentale - Ville Venete	
	28	Schede Progetto Edifici Attività Produttive in zona impropria	
20	29	Schede Progetto Fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	
	30	Schedatura Nuclei residenziali in zona agricola	
	31	Registro delle Varianti al P.I.	
21	32	Repertorio Schede Norma	

Elaborati **modificati** dalla varianteElaborati **introdotti** dalla variante

1.2.6 RCHIAMII NORMATIVI IN TEMA DI VALUTAZIONI SPECIALISTICHE

* VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA LR 11/2004 - ART. 4

4 quater. L'autorità procedente, ovvero il proponente dei piani e programmi di cui al comma 4 bis, predispone la scheda con i contenuti di cui al comma 4 ter per:

a) LE VARIANTI AL PAT O AL PI:

- 1) **conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;**
- 2) **conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;**
- 3) **conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive** di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
- 4) **riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;**
- 5) **previste dall'articolo 7 "Varianti verdi** per la riclassificazione di aree edificabili"
- 6) **conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico**, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;

4 quinquies. L'autorità procedente, ovvero il proponente, trasmette la scheda di cui al comma 4 bis, debitamente compilata in ogni sua parte, all'autorità regionale competente in materia di VAS. L'autorità regionale si esprime con parere motivato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della scheda, nel caso in cui verifichi la non sussistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti di cui al comma 4 quater. Il parere motivato è pubblicato integralmente nel sito istituzionale della Giunta regionale.

4 sexies. Qualora l'autorità regionale competente in materia di VAS, valutati i contenuti della scheda, verifichi l'esistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti di cui al comma 4 quater, si applicano le disposizioni e le procedure di cui al titolo secondo del decreto legislativo n. 152 del 2006.

** VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI MODALITÀ OPERATIVE E INDICAZIONI TECNICHE - AGGIORNAMENTO MARZO 2006

Gli studi di compatibilità idraulica relativi ai PAT ed ai PI dovranno essere trasmessi, unitamente ad un estratto del progetto di nuovo strumento urbanistico utile per individuare le variazioni territoriali previste in duplice copia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, che ne curerà l'istruttoria. Per le valutazioni di compatibilità idraulica relative ai PAT l'istruttoria viene conclusa con la predisposizione della bozza di parere sottoscritta dal Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile. Il parere è rilasciato dal Dirigente del Distretto Idrografico di Bacino, che si esprime anche sulla compatibilità dello strumento urbanistico con i contenuti e le disposizioni in particolare del Piano di Assetto Idrogeologico e della pianificazione della Autorità di Bacino in generale. Per gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative ai PI il parere è rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile. Il progetto definitivo delle misure compensative è sottoposto al parere dell'Ente gestore del corpo idrico ricettore dei maggiori apporti d'acqua.

I pareri sono rilasciati anche agli effetti di quanto previsto dall'art.10 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., acquisendo il parere del Consorzio di Bonifica competente per territorio e dei soggetti istituzionalmente competenti per la gestione idraulica. Tale ultimo parere sarà rilasciato entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta.

Il parere di compatibilità viene reso entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta; trascorso tale termine il parere si intende reso come positivo. Tale termine può essere interrotto una sola volta per richiesta di integrazioni o chiarimenti. Qualora il parere del Consorzio di Bonifica non sia allegato alla richiesta presentata dal Comune, esso sarà acquisito dal Genio Civile; in tal caso il tempo necessario al rilascio di tale parere costituisce interruzione dei termini suddetti.

Una volta formalizzato il parere verrà trasmesso al Comune, alla Direzione regionale competente in materia di Urbanistica, alla Direzione regionale competente in materia di Difesa del Suolo ed, eventualmente, al Consorzio di Bonifica competente per territorio. Il parere è acquisito dal Comune prima dell'adozione dello strumento. In tale sede il Comune dà atto di aver provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico alle prescrizioni ed indicazioni espresse nel parere stesso.

Per le varianti agli strumenti urbanistici che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, deve essere prodotta, dal tecnico progettista, una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica Tale asseverazione deve essere inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

2.1 Piano Regolatore Comunale

2.1.1 CONTENUTI STRATEGICI: PAT

Il Comune di **Salgareda** è dotato di Piano di Assetto del Territorio PAT, redatto ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n.11, "Norme per il Governo del Territorio", adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 6 Giugno 2011, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 31 Luglio 2013 e ratificato con Deliberazione della giunta Provinciale del 26 Agosto 2013. Con l'entrata in vigore della L.R. n. 14 del 6 Giugno 2017 sul consumo di suolo, il Comune ha provveduto alla predisposizione della variante n. 2 al PAT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2019.

Pareri specialistici

TEMA	ELABORATO	PARERE/ENTE	ESTRIMI PARERE
Ambiente	VAS RAPPORTO AMB	Parere motivato Regionale	n. 41 del 17.05.2012
Rischio idraulico	VCI	Parere Genio Civile	n. 275265/63.05 del 09.06.2012
Decreto di Validazione de Quadro Conoscitivo	QC	Regione Veneto	n. 82 del 08.07.2013

2.1.2 CONTENUTI OPERATIVI: PRG E PI

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2016 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Salgareda (TV) soggetto a successive varianti di seguito riassunte:

N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE	VAS	VINCA	VCI
	1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 3 del 26/02/2016			
PI	1 1a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 41 del 28/12/2016			
	2 2a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 7 del 15/06/2018			
	3 3a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 19 del 21/11/2018			
	4 4a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 20 del 21/11/2018			

2.2 Altri strumenti di pianificazione e programmazione

STRUMENTO	ESTREMI APPROVATIVI
PIANO DI PROTEZIONE CIVILE	D.C.C n. 3 del 10/04/2019
PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE CENTRALI	D.C.C n. 70 del 17/09/2014

3. TEMI DELLA VARIANTE

3.1 Manifestazioni di interesse

1

ATO/LOCALITA'/VIA	-
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta n. 1 - Protocollo n.15905 del 30/12/2019
SINTESI DELLA RICHIESTA	Si chiede una modifica normativa agli articoli 42.2 delle N.T.O. del P.I., nella parte in cui per le sopraelevazioni non ammette deroghe alla distanza dai confini di mt. 5,00 per le costruzioni esistenti e dell'art. 27.1. punto 15 delle NTO che impone per i nuovi tombinamenti per accessi tubi di diametro interno minimo di cm 100.
VALUTAZIONE	NON ACCOGLIBILE
MOTIVAZIONI	La richiesta non può essere accolta per le seguenti motivazioni: – Le distanze di cui all'42.2 sono coerenti con la disciplina di cui al DM1444/68 – I parametri di cui all'art. 27.1 per il tombinamento di corsi d'acqua, permesso solo per la realizzazione di accessi al fondo, sono definiti per salvaguardare la capacità idraulica e consentire un regolare deflusso delle acque dei corsi d'acqua nel rispetto delle indicazioni del consorzio di bonifica e comunque previa relazione idraulica e autorizzazione del comune.

2

ATO/LOCALITA'/VIA	ATO 1 – VIA VIGONOV 6		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta n. 2 - Protocollo n.581 del 16/01/2020		
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiesta di scheda puntuale ai sensi dell'art. 19.1.1 delle NTO del P.I. per l'ampliamento di edificio esistente (adeguamento igienico-sanitario) ricadente in fascia di rispetto stradale.		
VALUTAZIONE	ACCOGLIBILE		
MOTIVAZIONI	La richiesta viene accolta poiché prevede un ampliamento di 20 mc a fini di adeguamento igienico-sanitario in direzione opposta al fronte stradale nel rispetto della disciplina inerente gli ampliamenti di edifici residenziali in fascia di rispetto stradale.		
CONTESTO	Consolidato LR 14	Zona Agricola	Altro
ESTRATTO PRC VIGENTE	 PAT . tavola 4 Trasformabilità  PI Zonizzazione scala 1/2000		

3

ATO/LOCALITA'/VIA	ATO 2 – VIA SANTA CHIARA		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta n. 3 - Protocollo n.2182 del 24/02/2020		
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiesta di scheda puntuale di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo.		
VALUTAZIONE	ACCOGLIBILE		
MOTIVAZIONI	L'edificio potrà essere classificato come annesso non più funzionale alla conduzione del fondo con successiva predisposizione della relativa scheda come da elaborato n.29 dl P.I. (Schede Progetto dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo). Nello stesso saranno ammessi la residenzialità e le destinazioni ad essa compatibili.		
CONTESTO	Consolidato LR 14	Zona Agricola	Altro
ESTRATTO PRC VIGENTE	 		
	PAT . tavola 4 Trasformabilità PI Zonizzazione scala 1/2000		

3.2 Altre modifiche puntuali e modifiche normative

1

SINTESI DELLA MODIFICA	Disciplina del credito edilizio
MOTIVAZIONI	Si introduce una modifica normativa all'art. 6 delle NTO del PI di adeguamento rispetto alle prescrizioni di cui alla LR 14/2019 "Veneto 2050". In particolare le modifiche introdotte incidono sia sulla formazione che sull'utilizzo del credito edilizio e recepiscono le indicazioni emanate dalla Regione Veneto.

2

SINTESI DELLA MODIFICA	Impianti di distribuzione carburante
MOTIVAZIONI	E' emerso un errore interpretativo rispetto alla tipologia delle stazioni di distribuzione carburante individuate nelle NTO del PI che non recepiscono in modo corretto le disposizioni regionali della L.R. n. 23 del 23 ottobre 2003 modificata dalla L.R. n. 27 del 27 luglio 2018 relative a questo tipo di strutture. L'art. 57.2 delle NTO del PI vigente individua, per gli ambiti agricoli di connessione naturalistica, solo tipologie di impianti a "chiosco", tale tipologia non viene però individuata dalla LR n. 23 del 23 ottobre 2003 né viene indicata dalle NTA del PAT. Si introduce quindi una modifica dell'articolo 57.2 delle NTO del PI vigenti di allineamento alle disposizioni regionali e del PAT vigente sostituendo la definizione "chiosco" con "stazioni di rifornimento e di servizio".

3

SINTESI DELLA MODIFICA	Fasce di rispetto stradale
MOTIVAZIONI	La modifica introdotta comporta l'aggiornamento puntuale di alcune fasce di rispetto stradale che presentano alcune imprecisioni relative a larghezza delle strade di tipo "F" provinciali, e rispetto al limite del centro abitato. Inoltre si rende necessario l'aggiornamento del tema rispetto all'allargamento autostradale dell'A4 relativo alla realizzazione della terza corsia che incide su una piccola porzione di territorio a sud.

4

SINTESI DELLA MODIFICA	Percorsi ciclabili
MOTIVAZIONI	La variante introduce l'aggiornamento dei percorsi ciclabili in progetto o in fase di sistemazione rispetto.

5

SINTESI DELLA MODIFICA	Infrastrutture tecnologiche (tracciato gasdotto-SNAM e linea elettrica MT)
MOTIVAZIONI	Si prende atto di alcune modifiche di progetto, aggiornamenti e alcune incongruenze emerse nel PI vigente rispetto ai tracciati del metanodotto Mestre- Trieste e alla linea elettrica a media tensione interrata tra la cabina di Campodipietra e il PTP via degli Alpini.

6

SINTESI DELLA MODIFICA	Revisione perimetro SUAP
MOTIVAZIONI	La presente modifica comporta un allineamento cartografico con lo stralcio del SUAP presente in Z.T.I.O. 4.1.

7

SINTESI DELLA MODIFICA	Modifica zonizzazione per spostamento struttura radio esistente
MOTIVAZIONI	Viene introdotta una modifica relativa allo spostamento di un impianto di comunicazione in zona di tipo F per attrezzature di interesse comune concessa dal Comune.

8

SINTESI DELLA MODIFICA	Modifiche normative
MOTIVAZIONI	Vengono introdotte le seguenti modifiche normative per risolvere alcune criticità riscontrate dall'ufficio tecnico nelle NTO del PI: a) Nel punto A2) delle N.T.O. nella sezione "altezza dell'edificio", per gli edifici a due o più falde, la stessa è misurata dalla quota del piano campagna fino "alla quota della linea di incontro della parete esterna con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto a due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda". Viene modificato tale punto uniformando la misurazione dell'altezza dell'edificio rispetto alle definizioni del Regolamento edilizio comunale. inoltre viene introdotta una modifica all'introduzione al paragrafo A perché obsoleto rispetto allo stato di avanzamento del Regolamento edilizio comunale. b) Nell'art. 51.1 viene aggiunto il divieto di realizzare scale esterne tra piano terra e primo e il divieto di ricavarle all'interno dei portici a tutt'altezza; c) Si rileva una discrepanza tra l'art. 54.1 delle N.T.O. del P.I. e il punto A1) delle N.T.O. del P.I. in merito agli standard urbanistici da ricavare nel caso di interventi su edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale-artigianale-direzionale, si rende necessario introdurre quindi alcune modifiche normative in relazione alla dotazione di standard nel caso di frazionamenti di unità immobiliari, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti ed, in particolare, una disciplina specifica per gli interventi all'interno della Zona di Antica Origine (nella quale risulta difficoltoso il reperimento di aree a standard). inoltre viene introdotta una modifica all'introduzione al paragrafo A perché obsoleto rispetto allo stato di avanzamento del Regolamento edilizio comunale. d) Si concorda nell'inserire una precisazione, rispetto all'ampiezza delle fasce di rispetto stradali aggiornate come da modifica n. 3, modificando l'art. 19 delle N.T.O..

9

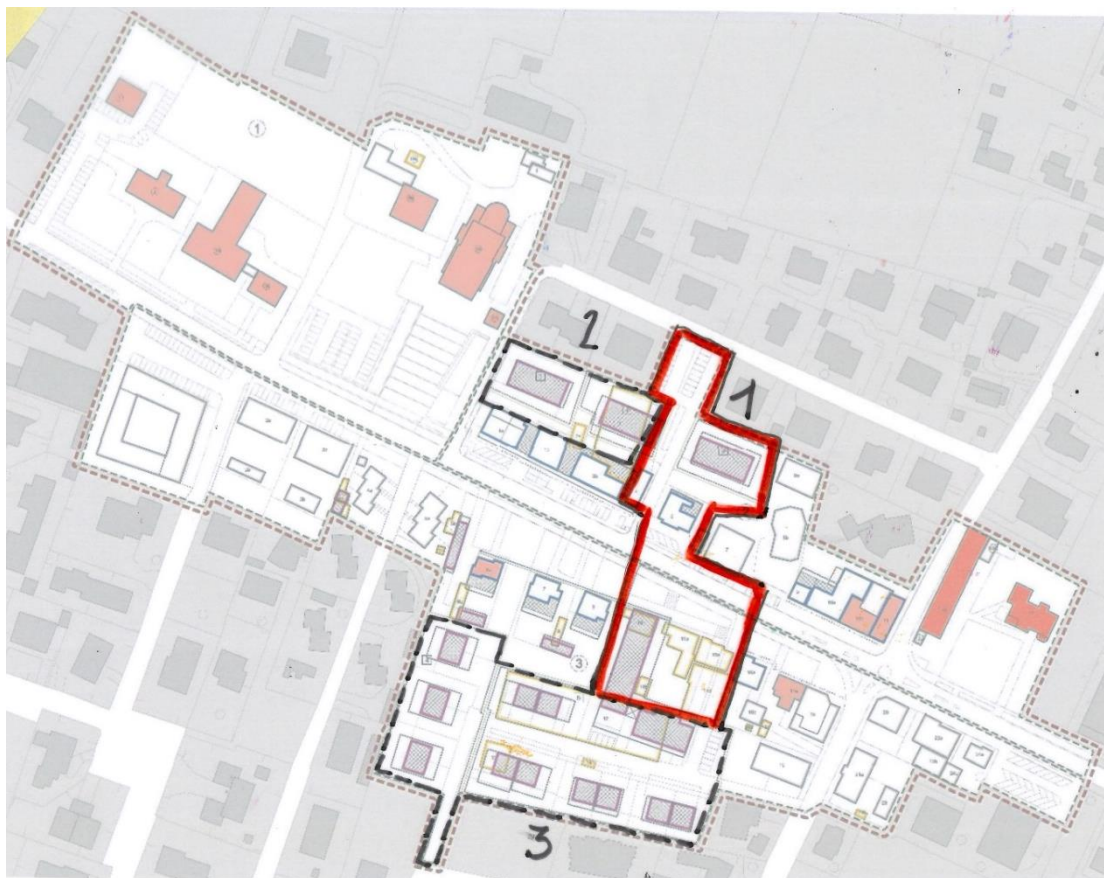
SINTESI DELLA MODIFICA	Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili
MOTIVAZIONI	Modifica normativa all'art. 61 Art. 61 "Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54)" specificando la distanza dell'ubicazione rispetto ai luoghi sensibili in adeguamento alla L.R. 38/2019.

4. FOCUS SULLA DISCIPLINA DEL CENTRO URBANO

4.1 Premessa generale

La variante in oggetto prevede una revisione della disciplina di SALGAREDA CENTRO al fine di:

- a) disporre di una maggior flessibilità nell'attuazione degli interventi, anche alla luce delle innovazioni disciplinari introdotte dalla legislazione Regionale
- b) gettare le basi in termini di coerenza urbanistica per la rigenerazione dell'area centrale del centro di Salgareda, prevedendo, in luogo degli edifici degradati presenti, la realizzazione di una nuova polarità pubblica (piazza e Municipio), assumendo gli indirizzi contenuti in un masterplan approvato dalla Giunta Comunale.



PP del Centro Urbano e individuazione nuovi ambiti schede Norma

In termini di interventi ammessi, la variante conferma, con la sola esclusione dell'area centrale, tutti gli interventi e le quantità previste dal PP con le seguenti modalità:

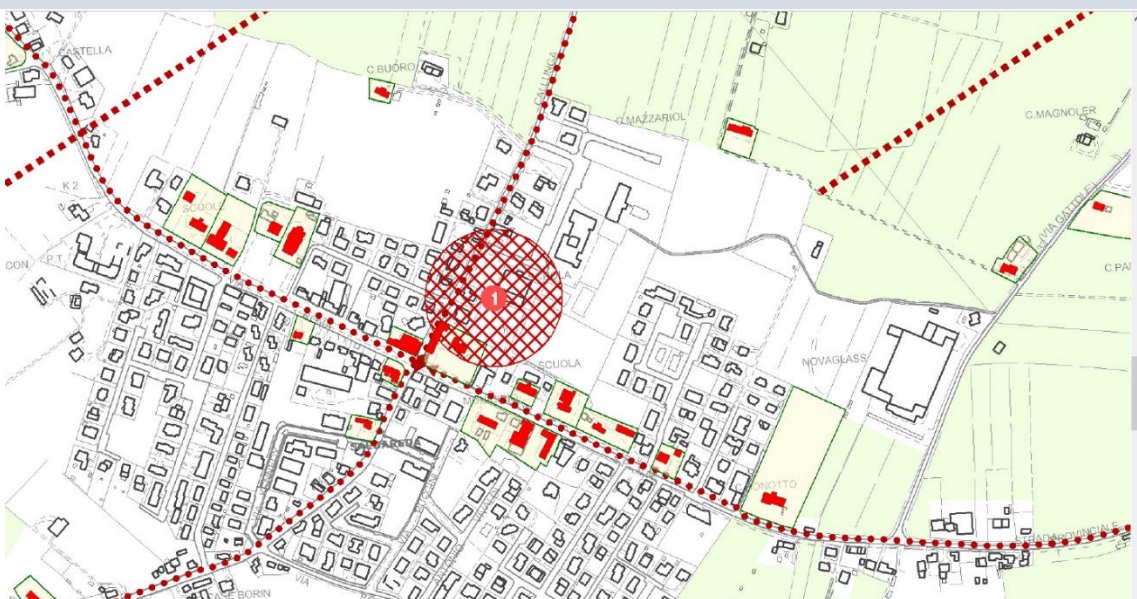
- mantenimento dei gradi di protezione assegnati dal PP gli edifici storici
- attribuzione del grado di protezione 5 agli edifici privi di carattere storico per i quali è ammesso l'ampliamento nel rispetto dei parametri già fissati dal PP
- individuazione di un perimetro di comparto unitario soggetto a piano urbanistico attuativo per le aree interessate da nuova edificazione (vedi aree 2 e 3 nella figura)
- modifica della zonizzazione dell'area centrale (vedi area 1 nella figura) come area Sa "standard" ed introduzione di un perimetro di scheda norma per la disciplina degli interventi. Scheda che assumerà i contenuti e gli indirizzi del masterplan per l'area centrale.

4.2 La disciplina vigente

4.2.1 IL PAT



PAT – Tavola 4 TRASFORMABILITA'



PAT – Tavola 2 INVARIANTI

ART. 10 LE INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE

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

- a) *Pertinenze scoperte da tutelare,*
- b) *Edifici storico testimoniali*

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche.

Direttive

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

Prescrizioni

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

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

6. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

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

Direttive

8. Il Piano degli Interventi, previa analisi, anche documentaria, basate sull'allegato M del PTCP 2010, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente:

- a) raggruppa gli edifici di valore storico testimoniale nelle 5 categorie di valore definite dai successivi punti 15, 16, 17, 18,19;
- b) precisa per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;
- c) definisce il prontuario delle tipologie edilizie, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.

9. L'analisi filologica preliminare agli interventi identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato, garantendo la tutela ed il recupero dei caratteri culturali emersi dall'analisi.

10. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.

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

12. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia degli edifici con valore storico testimoniale, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

Prescrizioni

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

ART. 13 LE AZIONI STRATEGICHE

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

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

Direttive

16. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana il PI:

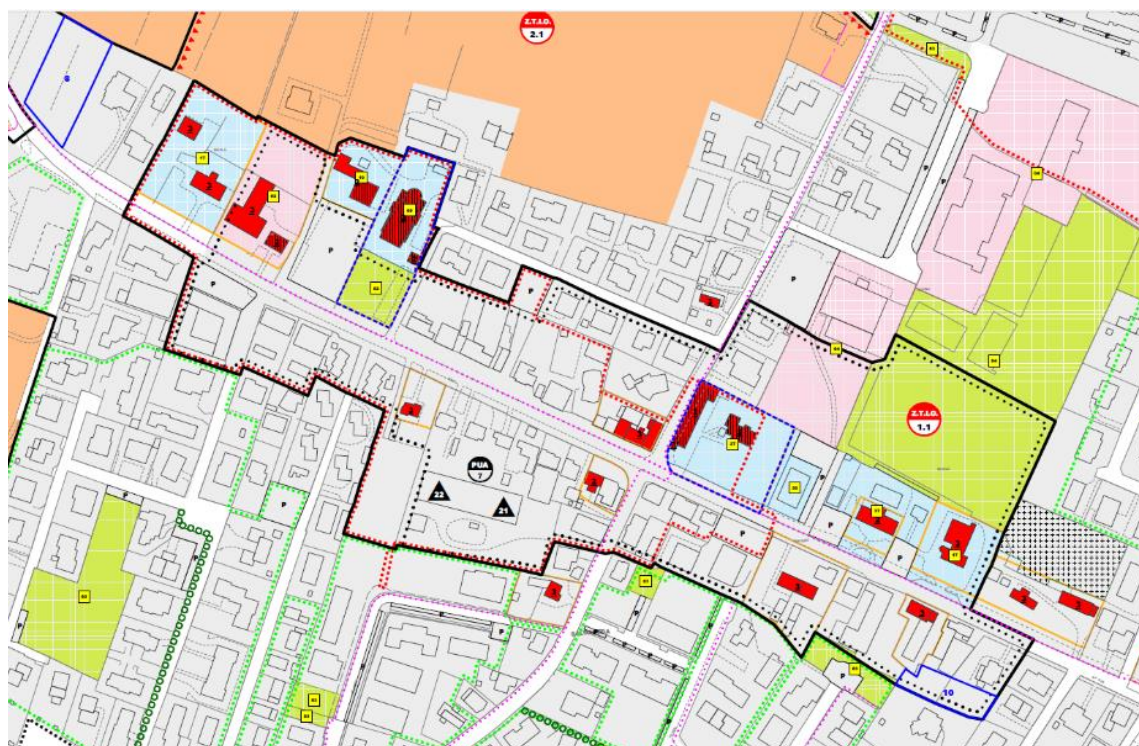
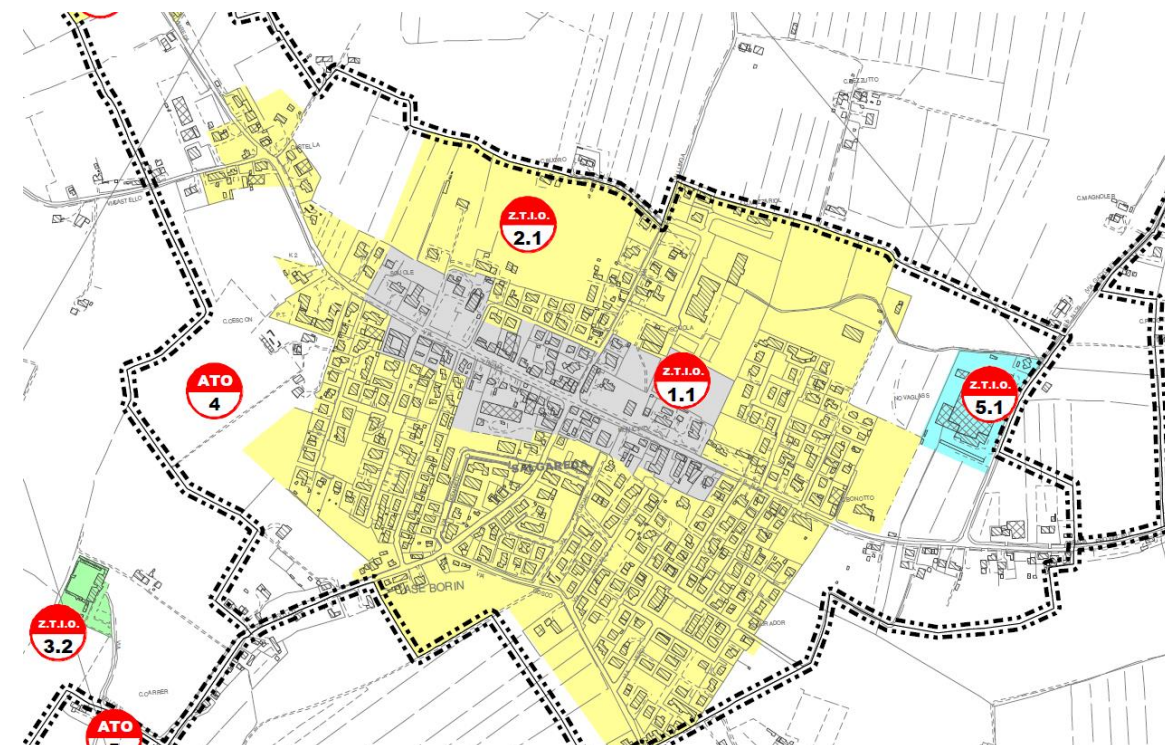
a) indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

17. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

b) migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti.

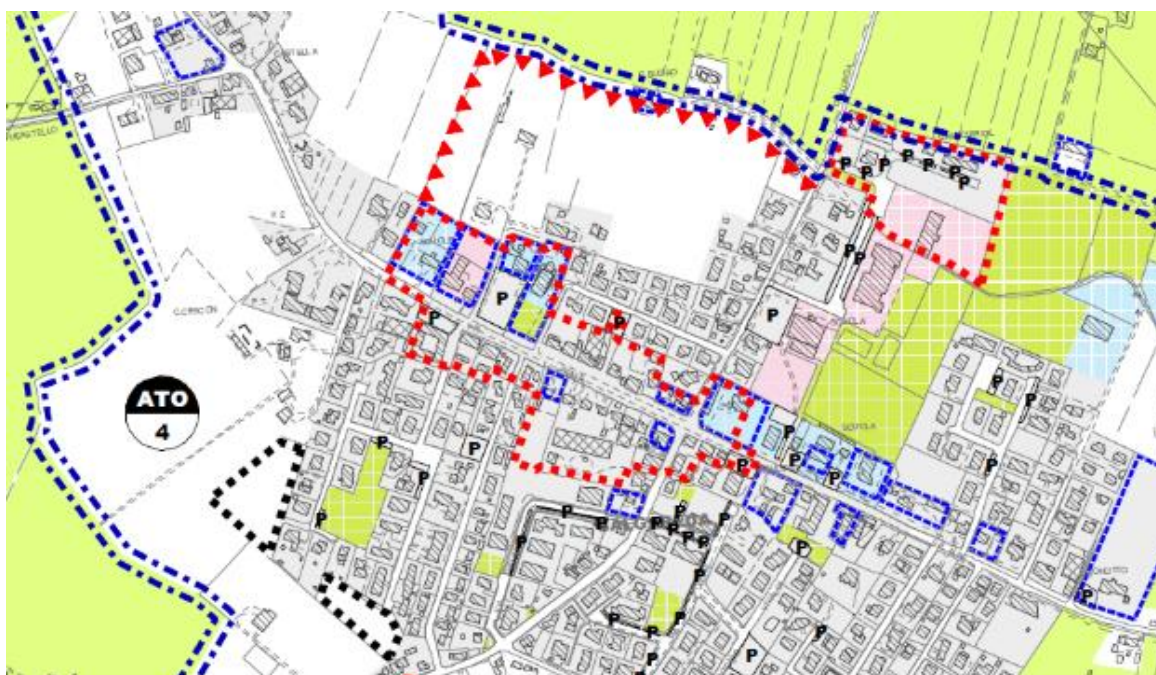
4.2.2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI



PI – Tav.2.2.8 ZONE SIGNIFICATIVE – SALGAREDA CENTRO 1/2000



TAV. 3.1.14- AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE



tav 1.5.6 CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

Gli articoli di riferimento per quanto riguarda la disciplina dei temi compresi all'interno della ZTO 1.1 Zona di antica origine sono i seguenti:

Art. 4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

Art. 10 - Vincolo monumentale (art.10 D. Lgs.42/2004)

Art. 11 - Vincolo monumentale (art.12 D. Lgs.42/2004)

Art. 12 – Ville Venete (Istituto Regionale Ville Venete – I.R.V.V.)

Art. 38 – Pertinenze scoperte da tutelare

Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine

Centro Salgareda (P.P. approvato con Del. di Giunta n° 70 del 17.09.2014)

È il tessuto storico del comune di Salgareda, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione antica e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Comprende gli insediamenti di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano e i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, riguardante oltre gli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

Sono riconosciute come tali due Z.T.I.O. che fanno riferimento rispettivamente:

- al centro di Salgareda individuato come “area idonea per il miglioramento della qualità urbana” di P.A.T.;
- Campodipietra con il contesto figurativo e le pertinenze scoperte da tutelare di Villa
- Giustinian, nonché i contesti della Chiesa parrocchiale e di Villa Brasi/Tonicello.

L'obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE.

Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

È ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato (sup. di vendita non superiore a 250 mq.) e medie strutture di vendita (con sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 mq.). Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate (vedi punto precedente);
- artigianale e produttivo escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- agricolo produttive (vedasi in proposito art. 51.2 successivo).

TIPI D'INTERVENTO

- Centro di Salgareda: secondo le previsioni plani volumetriche contenute nel P.P. approvato con delibera G.C. n° 70 del 17/09/2014;
- Campodipietra: contesto figurativo Villa Giustinian – Villa Brasi/Tonicello.

In questo ambito sono ammessi gli interventi di recupero dell'esistente edificato, nel rispetto dei gradi di protezione prescritti sui singoli fabbricati.

Sono ammessi gli interventi di recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio.

Art. 50 – Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

P.A.T. art.13 N.T.

Del.G.C. Salgareda n° 70/2014

Il PI individua le “aree idonee per il miglioramento della qualità urbana”. Esse fanno riferimento al centro di Salgareda, nello specifico alla Z.T.I.O. di antica origine (n°1.1).

E' la parte di territorio che necessita di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'insediamento consolidato, della dotazione di standard, dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità.

L'ambito è già in parte interessato da un PUA vigente. (Del.G.C. n. 70/2014).

Per le aree escluse dal P.U.A. gli interventi dovranno essere volti a migliorare la qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano oltre a potenziare le dotazioni delle aree per servizi e le infrastrutture per la mobilità.

Si rimanda all'art. 41 precedente per le carature ammissibili degli interventi edilizi.

Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale.

- P.A.T. art.10.7 N.T.

Gli edifici e gli insediamenti vincolati dalle presenti N.T.O., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la Z.T.O. e per la zona agricola all'interno delle quali sorgono.

All'interno delle "pertinenze scoperte da tutelare" definite nel presente P.I. (art.38 precedente) non può essere prevista nessuna nuova costruzione: sono ammessi solo gli interventi sull'esistente edificato di cui al grado di protezione assegnato al fabbricato principale.

Modi di intervento.

Il Piano degli Interventi, in sintonia con le norme del P.A.T., classifica gli edifici di particolare pregio ambientale/ e architettonico nei seguenti gradi di protezione:

EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO - GRADO DI PROTEZIONE 1.

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

EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO - GRADO DI PROTEZIONE 2.

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

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

EDIFICI SOGGETTI A RIPRISTINO TIPOLOGICO GRADO DI PROTEZIONE 3.

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

- a. conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
- b. conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c. conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;
- d. conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e. conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f. possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j. possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k. possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m. obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI AD AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GRADO DI PROTEZIONE 4.

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

lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;

- a. l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- b. la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- c. La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- d. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE GRADO DI PROTEZIONE 5.

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

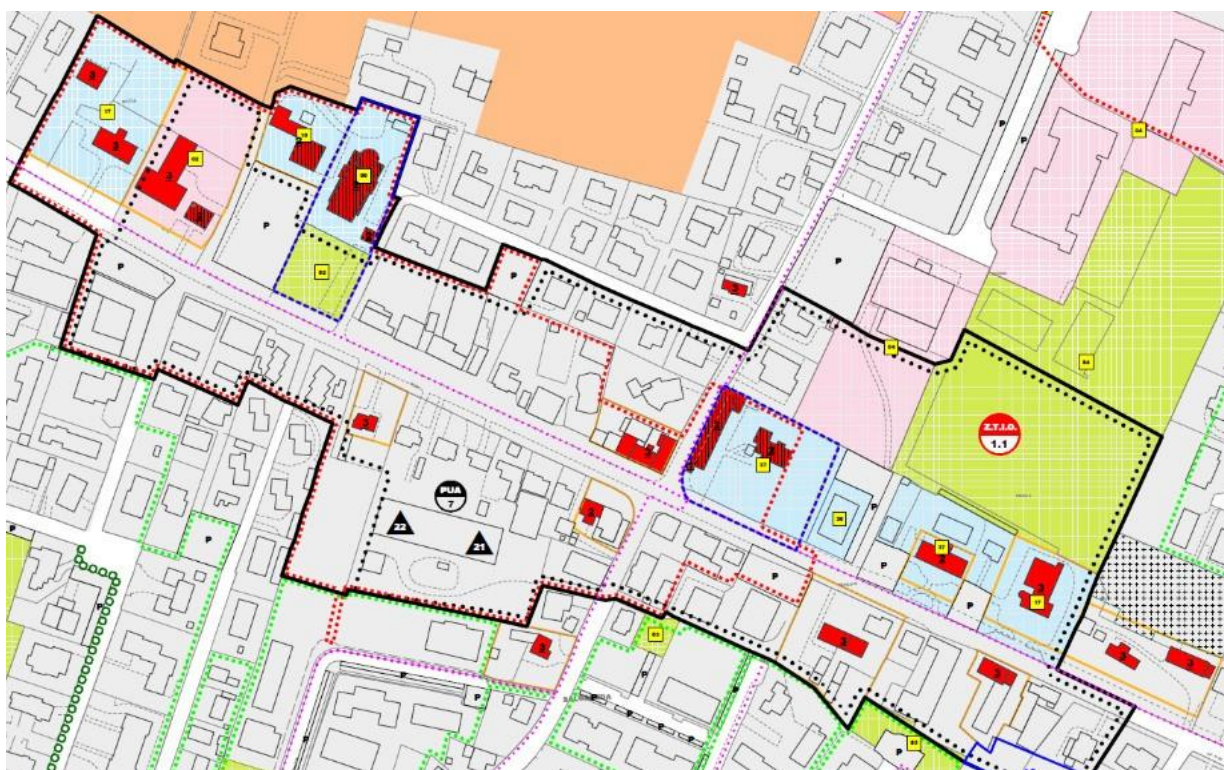
EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE. GRADO DI PROTEZIONE 6.

Le aree su cui sorgono tali immobili, che dovranno essere demoliti, saranno mantenute libere da costruzioni. La demolizione di fabbricati legittimi comporta l'applicazione del Credito Edilizio (art.6 precedente).

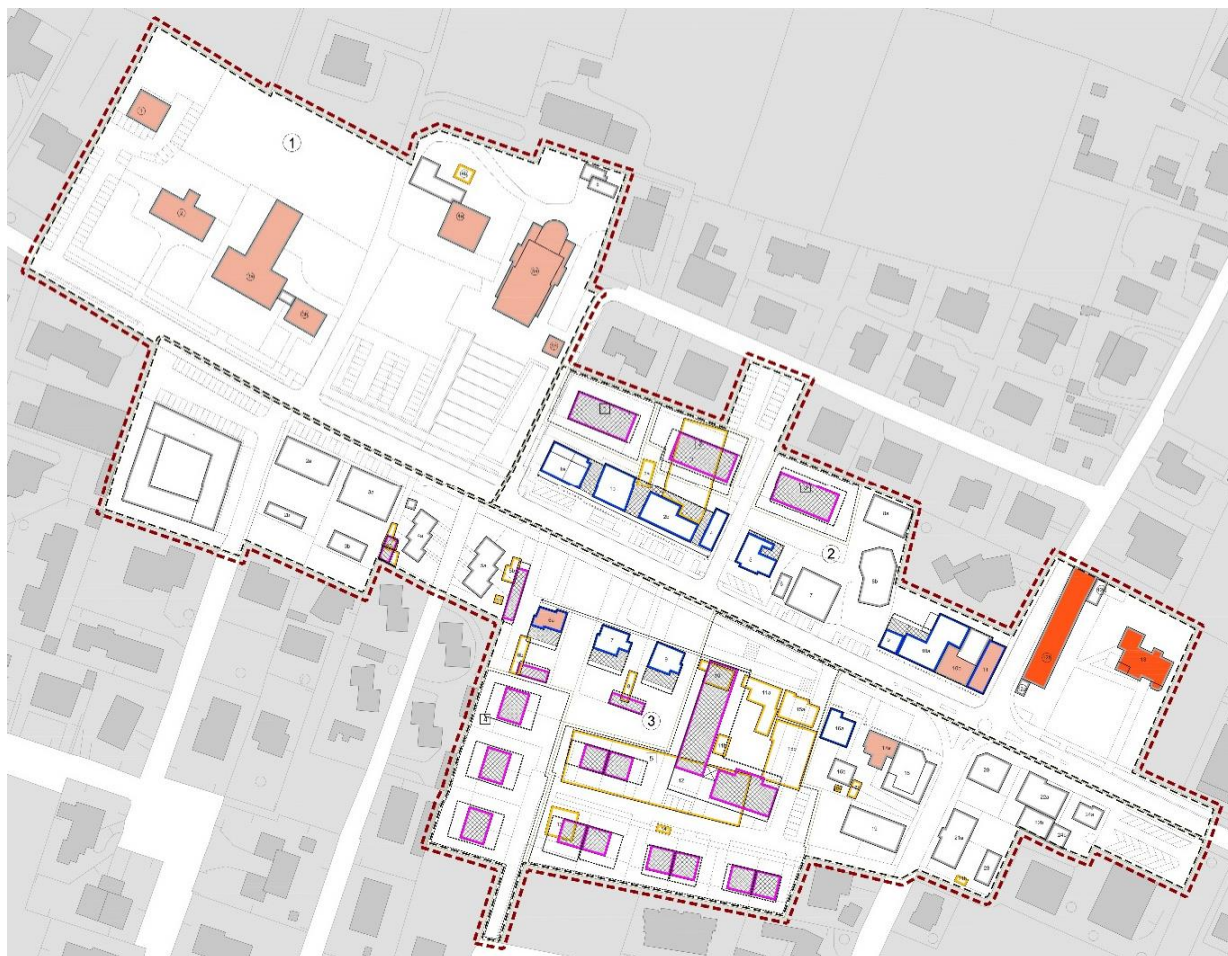
4.2.3 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Il Piano particolareggiato delle aree centrali del capoluogo di Salgareda è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 12 del 12 Febbraio 2014 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 17 Settembre 2014.

L'area soggetta al piano è rappresentata dal nucleo abitato storico sviluppato lungo l'odierna SP 66- via Roma che corre parallelamente al corso del Piave e comprende spazi destinati alla residenza, piccolo commercio e servizi collettivi. In particolare, in corrispondenza del margine più occidentale, si trova il polo costituito dalla biblioteca, centro civico, scuole e chiesa che rappresenta il cuore identitario sociale e vitale del capoluogo.



PI – Tav. 2.2.8 – Zonizzazione Salgareda



Piano Particolareggiato delle aree centrali – Tav. 6 – Disciplina degli Interventi

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica le aree oggetto di piano particolareggiato, pur non essendo individuata come centro storico ai sensi della L.R. 80/1980, erano classificate come zona di tipo “A”, zona per servizi e, in minima parte, come zona di tipo C1 dal P.R.G. vigente al momento della redazione del Piano.

Ad oggi, in seguito alla redazione della variante n. 3 al PI, le aree “A” e “C1” sono state ridefinite come “Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo di Antica origine” mentre rimane invariata la definizione rispetto alle aree destinate a servizi e parcheggi.

Il piano particolareggiato, oltre ad individuare le aree destinate a servizi ed attrezzature di tipo collettivo (istruzione, gioco e sport) e per la sosta esistenti e di progetto, ha individuato gli edifici con valore storico- testimoniale con specifico grado di protezione definito dal P.R.G. vigente e confermati in parte dalle varianti al PI successive.

Dal punto di vista progettuale, invece, il piano ha individuato e disciplinato attraverso specifiche schede:

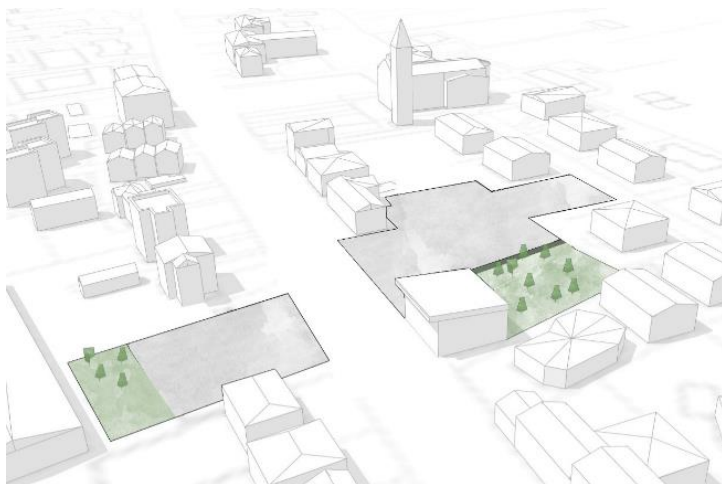
- N. 5 comparti urbanistici oggetto di progettazione unitaria che interessano aree soggette a degrado urbano o abbandono;
- Diversi interventi puntuali, comprese eventuali demolizioni e/o aumenti volumetrici, per ogni fabbricato che rientra nel perimetro di piano.

4.3 Masterplan per la rigenerazione del centro urbano

Il progetto si pone come obiettivo la ricucitura e la rivitalizzazione del nucleo centrale di Salgareda. L'ambito di intervento comprende edifici e spazi sulla lato nord e sud della strada nonché il tratto della stessa ricompreso tra i due.

L'intervento prevede:

1. Qualificazione e messa in sicurezza dell'area centrale attraverso la demolizione degli edifici fatiscenti sui due lati strada, la sistemazione degli spazi esterni a verde e piazza, la riorganizzazione e ampliamento del parcheggio pubblico con relativa messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale
2. realizzazione del nuovo Municipio, completamento della piazza di pertinenza parcheggio sul retro (1);
3. realizzazione di un nuovo edificio sul lato sud che dialoghi in termini architettonici e funzionali con il municipio e che figurativamente faccia da contrappunto allo stesso. Vengono previste attività commerciali al piano terra e unità residenziali ai piani superiori, andando a creare una sorta di edificio filtro che architettonicamente faccia da contrappunto al municipio, ma che per funzione annunci la natura residenziale della parte sud del paese (2);
4. trattamento e caratterizzazione in termini di colori e materiali del tratto stradale compreso all'interno dell'ambito di intervento e che collega gli spazi pubblici sui due lati configurandosi come il raccordo principale tra i due lati del paese. Andranno previste conseguentemente misure ed accorgimenti atti ad assicurare il rallentamento del traffico e la messa in sicurezza dell'attraversamento (3);



4.4 La disciplina della variante per la ZTO di antica origine

La disciplina dell'edificabilità prevista dalla variante non nega e non stravolge i contenuti della disciplina vigente ma, potendo ricorrere alle nuove possibilità offerte dalla normativa regionale in tema di riqualificazione urbana, mira alla revisione della disciplina attuativa (fatti salvi gli obiettivi di qualità e le scelte strutturali dell'attuale PP) al fine di:

- definire le condizioni di coerenza urbanistica per l'attuazione del progetto di valorizzazione del centro urbano, di cui al masterplan approvato D.G.C n,88 del 16/10/2019,
- aumentare il range delle possibilità e modalità di intervento, conferendo inoltre maggior flessibilità compositiva nell'attuazione degli interventi in termini architettonici e planivolumetrici, ferme restando le quantità volumetriche assegnate dal PP con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione e ampliamento.

Nel dettaglio la disciplina introdotta dalla variante prevede una rimodulazione della disciplina della ZTO 1.1 di Antica Origine avente i seguenti contenuti:

- a. **Decadenza del PP** del centro storico di Salgareda, descritto al precedente paragrafo ed approvato con D.G.C. n. 70 del 17/09/2019, sostituendo lo stesso con un sistema di norme, indirizzi ed indicazioni grafiche atte a garantire comunque i requisiti di qualità urbana dallo stesso definiti. Conservano inoltre validità le disposizioni della disciplina vigente del PI vigente per quanto riguarda:
 - aree a standard
 - disciplina relativa agli edifici storico testimoniali e relative pertinenze scoperte da tutelare
 - allineamenti prescrittivi
 - ambiti di nuova edificazione (per quanto non in contrasto con la rigenerazione del centro)
 - aree a parcheggio
- b. **gli interventi ammessi** su edifici che non presentano valore storico testimoniale e ai quali il PP assegnava una possibilità di ampliamento sono disciplinati attribuendo agli stessi la categoria di **valore 5**. Sono possibili quindi tutti gli interventi compresa la demolizione con ricostruzione fatto salvo il rispetto degli indirizzi e prescrizioni definiti per tale categoria di valore all'interno della ZTO 1.1. nonché i limiti di altezza e distanza tra edifici di cui agli art.7 e art.8 del DM 1444. ;
- c. **Altri edifici di recente edificazione**, ai quali non è assegnata alcuna categoria di valore; è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- d. **gli elementi prescrittivi ed i limiti agli elementi edilizi particolari** sono riportati nelle norme operative del PI e sono mirati a fornire poche e chiare indicazioni su quali interventi o scelte architettoniche che si ritengono non ammissibili, a solo titolo esemplificativo: balconi in aggetto su prospicienti spazio pubblico, forometrie variegate ed irregolari sullo stesso prospetto, eccessivi sporti di gronda, e comunque in generale tutte quelle scelte che non appartengono alla tradizione architettonica urbana comprese indicazioni relative alla sistemazione degli spazi esterni.
- e. **le modalità di intervento planivolumetriche** atte ad assicurare l'integrazione paesaggistica ed architettonica sono riportate nella cartografia e normativa del PI con riferimento a
 - *allineamenti* che devono essere rispettati (riportati nella cartografia di piano), ovvero demolizione e ricostruzione sul medesimo sedime
 - *n° di piani massimo ammissibile*
- f. **Le quantità volumetriche**, massime ammissibili per gli interventi su edifici esistenti aventi grado di protezione che ammette la ristrutturazione, ampliamento e demolizione con ricostruzione sono le seguenti:
 1. Volume urbanistico esistente
 2. Volume urbanistico esistente + superfetazioni legittime da ricomporre in maniera unitaria
 3. Ampliamenti e riqualificazioni veneto 2050 per edifici privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia. In tali casi devono comunque essere rispettati i limiti massimi previsti dal n.1) del primo comma dell'art.8 del DM 1444/68 coerentemente con quanto disciplinato dalla LR 29/19 art.3 comma 4 lettera e (altezza massima edifici)
 4. Permesso di costruire convenzionato per proposte diverse da quanto sopra
 5. Accordo art.6 l.r. 11/2004 per comparti unitari definiti su base volontaria

5. FOCUS SULLA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO

5.1 Riferimenti Normativi

5.1.1 LR 11/2004

Art. 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio. (80) (81)

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. (82)

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola. (83)

3. La **demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale** di cui al comma 1, e **gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis**, determinano un credito edilizio. (84)

4. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k). (85)

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. (86)

5 bis. **Gli interventi di riordino della zona agricola** sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

5.1.2 LR 14/17

Art. 5 - Riqualificazione edilizia ed ambientale.

1. Rispondono alla finalità di cui al presente Capo:

a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;

b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

2. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 12, comma 3, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie.

3. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, con utilizzazione delle agevolazioni di cui al comma 2, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

5.1.3 LR 14/2019

Art. 4 Crediti edilizi da rinaturalizzazione.

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:
 - a. i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
 - b. le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
 - c. le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
 - d. i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5.
2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:
 - a. all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
 - b. alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
 - c. all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.
3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.
4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.
6. Pr quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

5.1.4 PAT

Art. 17 Credito edilizio

Direttive

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

Prescrizioni

8. Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
- interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
 - rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
 - interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale.
9. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
10. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
11. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.
12. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

13. Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle **aree di riqualificazione e riconversione** e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità **definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.**

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS* ÆDIFICANDI

14. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 30% dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI

15. Il PI individua gli **elementi detrattori** che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo.
16. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo certificato di ultimazione dei lavori.
17. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8, Art. 9 e Art. 10.
18. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità: (vedi tabella)

5.2 Criteri assunti per la definizione della disciplina del credito edilizio

Dalla lettura combinata dei disposti normativi e legislativi precedenti emergono le seguenti evidenze assunte nella rigenerazione della disciplina dei crediti edilizi:

DEFINIZIONE

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

I crediti edilizi sono "liberamente commerciabili" (art. 36, co. 4, L.R. 11/2004; art. 4 co. 5 L.R. 14/2019), la loro circolazione, una volta istituiti, sarà demandata al libero mercato e pertanto anche il loro valore sarà determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta di questi. È pertanto necessario, per garantire l'equità e l'efficienza delle operazioni di demolizione/rinaturalizzazione e per la migliore tutela del territorio, che l'Amministrazione comunale attribuisca i crediti edilizi dopo aver attentamente monitorato il mercato edilizio locale. È pertanto opportuno che le Amministrazioni comunali facciano precedere la variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, da un attento studio del mercato edilizio locale dei suoi valori, per far sì che la disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sia la più efficace possibile, ovvero i crediti siano attribuiti nella giusta misura tale da rendere sostenibili gli interventi e non attribuire ingiustificate rendite.

FORMAZIONE DEL CREDITO

l'art. 36 della L.R. 11/2004. prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

- 1) demolizione delle opere incongrue,
- 2) eliminazione degli elementi di degrado,
- 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana,
- 4) interventi di riordino delle zone agricole.

L'art.5 della LR 14/2017 ha di fatto raggruppato le prime tre modalità sotto la definizione di interventi di Riqualificazione edilizia ed ambientale:

- a. la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- b. il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Le disposizioni dettate dai citati art. 36 della L.R. 11/2004 e art. 5 della L.R. 14/2017 ora presentano sovrapposizioni che devono pertanto essere specificate. Si ritiene che l'art. 5 della L.R. 14/2017 abbia voluto meglio definire la disciplina dei crediti edilizi scaturenti da operazioni di demolizione di edifici incongrui di elementi di degrado, e che pertanto solo a questi si applichino le disposizioni ivi dettate, che acquistano quindi valore integrativo, mentre si applichi a tutte le ipotesi di credito edilizio quanto voluto dall'art. 36 della L.R. 11/2004. In altri termini, e per maggior chiarezza, si ritiene che tutti i crediti edilizi siano liberamente commerciabili, debbano essere iscritti nel RECRED e trovino disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione.

La recente L.R. 14/2019 "Veneto 2050" ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare con una maggior precisione lessicale. Intanto ha ritenuto di definire l'espressione unica "manufatti incongrui" sia le ipotesi di **opere incongrue e che di elementi di degrado**. Inoltre ha ritenuto di definire "**crediti edilizi da rinaturalizzazione**" quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017).

Ben più significativa la novità introdotta dalla LR 14/19 nell'attribuire diverse "potenzialità" in termini di utilizzo ai crediti edilizi da rinaturalizzazione prevedendo che questi possano essere utilizzati negli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui agli art.6 e 7 della legge.

Per quanto riguarda l'individuazione delle opere incongrue ed elementi di degrado e l'attribuzione del relativo credito si precisa che, dovranno essere redatta apposita variante al PI finalizzata:

- a. all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- b. alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- c. all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo

in sostanza i manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale e sono individuati dal comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico

DECOLLO E ATTERAGGIO DEL CREDITO

Per quanto sopra con le innovazioni introdotte dalla LR 14/17 e 14/19 emerge una articolazione nelle modalità di generazione e utilizzo del credito sulla base di un ormai consolidata interpretazione disciplinare del territorio che vede lo stesso articolato nei due grandi ambiti delle aree di urbanizzazione consolidate e aree agricole o spazi aperti:

- a) Il credito edilizio che si genera all'interno dell'area agricola a seguito degli interventi di cui all'art.5 della LR14/17 ovvero demolizione di opere incongrui ed elementi di degrado con rinaturalizzazione del suolo potrà essere utilizzato negli interventi di ampliamento o riqualificazione ai sensi dell'art.6 e 7 della LR14/19 solo in area di urbanizzazione consolidata.
- b) il credito che si genera all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata potrà essere localizzato sempre all'interno delle medesime aree sulla base di criteri individuati dal PI con apposita variante sulla base delle direttive definite dal PAT. La quantità massima di credito che potrà essere generata con questo tipo di interventi deve essere attentamente valutata con riferimento al dimensionamento del PAT.

5.4 Coerenza con i contenuti del PAT

Le precisazioni anche lessicali, introdotte dalla normativa regionale comportano necessariamente anche un allineamento dei termini e del linguaggio utilizzato dal PAT, ferma restando la sostanza in termini di obiettivi e strategie dallo stesso determinata.

In particolare la LR 14/17 ha puntualmente chiarito la definizione di **Manufatti incongrui** (comprendente le precedenti categorie di Opere incongrue ed elementi di degrado), e delle **Aree di degrado** assimilabili per contenuti agli **ambiti di riqualificazione e riconversione** utilizzati nella disciplina del PAT.

Per quanto sopra le modalità di formazione del credito indicate dal PAT trovano le seguenti corrispondenze nella disciplina vigente:

PAT ART.17 COMMA 2	PI	RIF LR 14/17	LR 14/19
interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione ;	Interventi di Riqualificazione nelle aree di degrado	Art.2 c.1 lett.g	
interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale.	Interventi di <i>Riqualificazione edilizia ed ambientale</i> attraverso la demolizione dei manufatti incongrui (definizione unica nella quale la LR 14/19 comprende le opere incongrue ed elementi di degrado di cui alla LR 14/17))	Art.2 c.1 lett. f	Art.2 c.1 lett. b Art.4

5.5 La disciplina dei crediti edilizi

Ai fini della disciplina del credito, coerentemente con i contenuti dell'art.36 della LR 11/2004 art.17/12 del PAT è riconosciuta la formazione di credito alle seguenti tipologie di intervento, riconducibili alle definizioni riportate nella LR 14/17:

- a. **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle *opere incongrue o di elementi di degrado* come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f)
- b. **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli *edifici ricadenti nella fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico* in riferimento al PAI di cui all'art. 16 delle N.O. e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica di cui all'art.28 delle N.O.
- c. **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del *patrimonio edilizio esistente degradato* mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico
- d. **RIQUALIFICAZIONE URBANA** di cui alla LR 14/17 art.6 , mediante la rigenerazione delle **aree di riqualificazione e riconversione** di cui all'art. del PAT ovvero degli ambiti urbani degradati come definiti dalla LR 14/17
- e. **INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**: esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.
- f. **COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ**: I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto

L'art.36 comma 2 della LR aggiornato dalla Lr14/19 dispone che l'individuazione degli immobili che determinano un credito edilizio avvenga attraverso una variante al PI, nell'ambito della quale sono precisati inoltre i parametri per la formazione e l'atterraggio del credito edilizio : *" Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola."*

Alla luce di tale disposto appare evidente come nelle Norme Operative del PI vadano riportati i criteri generali per disciplina del credito mentre spetta a singola varianti al PI darne attuazione operativa attraverso l'individuazione degli immobili (anche su richiesta dei proprietari)

Ciò in conseguenza anche della necessità, evidenziata dalla disciplina regionale, di rapportare la quantità di credito generato dagli interventi con il dimensionamento del PAT. Inoltre, come precisato sempre dagli atti di indirizzo regionali di volta in volta è opportuno far precedere la determinazione del credito da un'attenta analisi del mercato immobiliare e dei valori e costi ad esso correlati.

Nel predisporre la nuova disciplina del credito oggetto della presente variante, ha ritenuto di consentire l'immediata applicabilità della norma per gli interventi di rilocalizzazione di edifici posti all'interno delle fasce di rispetto idraulico e stradale o in aree di pericolosità idrogeologica già individuate dagli strumenti di pianificazione. Le fasce di rispetto come pure le aree soggette a rischio idraulico sono cartografate dal PI quindi gli edifici presenti al loro interno e che possono essere oggetto di rilocalizzazione sono precisamente individuabili. Pertanto può ritenersi soddisfatta la condizione imposta dalla norma regionale di cui sopra. Per questa tipologia di intervento, In fase di prima applicazione della norma per la definizione della quantità di credito si farà riferimento ai parametri di conversione indicati nella normativa del PAT. Successivamente, sulla base delle prime esperienze maturate con provvedimento di Giunta potranno essere adottati diversi indici e parametri.

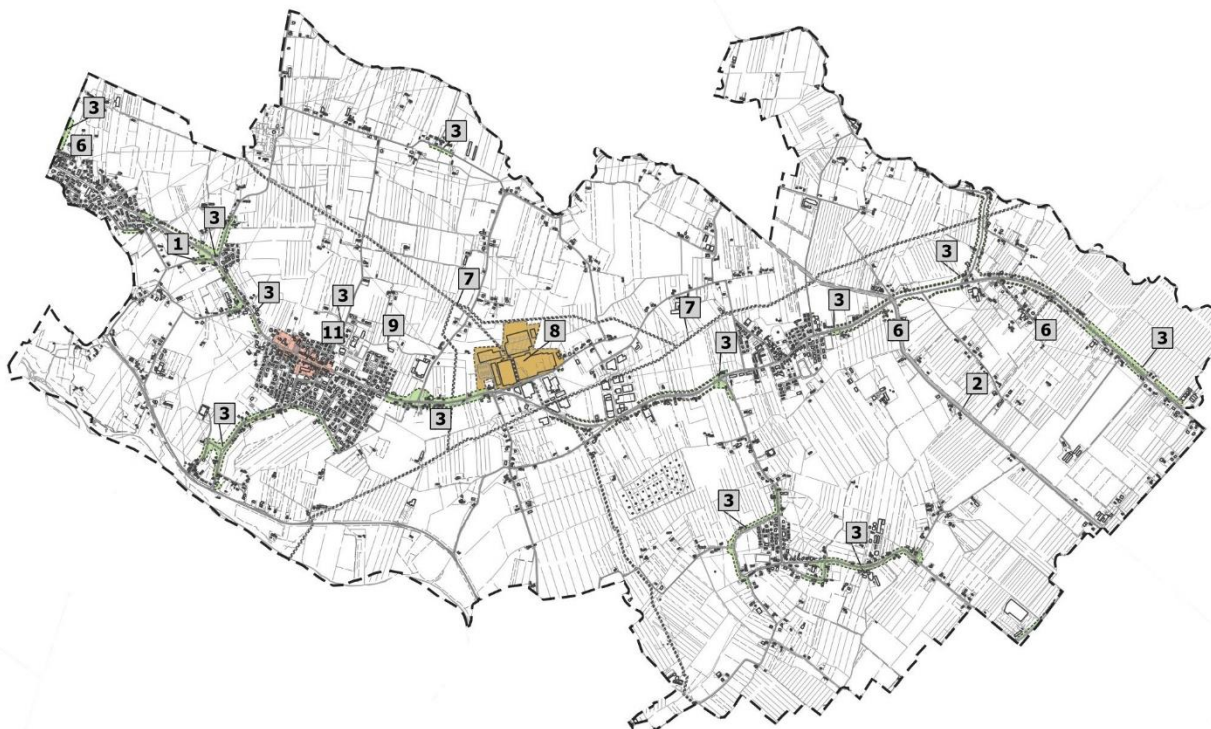
Per quanto riguarda la formazione del credito per la compensazione urbanistica o per il ristoro espropriativo, trattandosi di casi specifici i parametri per determinazione del credito non potranno che essere oggetto di una contrattazione ovvero disciplinati da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

Tabella riepilogativa della disciplina del credito edilizio

TIPOLOGIA INTERVENTO		FORMAZIONE			DEFINIZIONE	ATERRAGGIO
		Individuazione degli immobili cui è attribuita la generazione del credito			Calcolo della quantità di Credito	Ambiti di localizzazione del credito
Tipologia intervento	Rif.	Tipologia immobile o area di intervento	Rif.	Modalità di individuazione		
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE	LR.14/17 art.5 lett. a)	Opere incongrue ed elementi di degrado	LR 14/17 art.2/1 lett. f)	Variante al PI	Variante al PI	Ambiti di urbanizzazione consolidata
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE		Edifici ricadenti nella fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia o in aree di pericolosità idrogeologica		Cartografia PI	Norme Operative Art.6.2 lett. .b	Zona B o assimilabili
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE	LR.14/17 art.5 lett. b)	patrimonio edilizio esistente degradato		Variante al PI	Variante al PI	Ambiti di urbanizzazione consolidata
RIQUALIFICAZIONE URBANA	LR 14/17 art.6	Ambiti di riqualificazione e riconversione		Cartografia PI o variante al PI in recepimento del PAT	Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004	Ambiti di urbanizzazione consolidata o ambiti definiti dall'accordo
INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE		Interventi individuati con Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004		Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004	Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004	Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004
COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA		Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004		Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004	Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004	Accordo di pianificazione art.6 LR 11/2004

6. REPERTORIO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

6.1 Localizzazione



Individuazione degli ambiti di variante

Al di là delle modifiche puntuali determinate dalle richieste pervenute o d'ufficio che vengono facilmente individuate nella cartografia (modi. n. 1, 2, 8, 9), gli altri ambiti di modifica cartografica incidono su porzioni di territorio maggiori soprattutto in relazione delle fasce di rispetto stradali (modi. n. 3) o determinate da gasdotti e/o elettrodotti (mod. n. 6, 7) come meglio descritto nel successivo paragrafo.

La modifica n. 11 è relativa invece alla zona centrale del capoluogo e coincide con il perimetro del Piano particolareggiato delle aree centrali approvato nel 2014.

6.2 Modifiche cartografiche

1

ATO/ LOCALITA'/VIA	ATO 1 – VIA VIGONOVO 6		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta n. 2 - Protocollo n.581 del 16/01/2020		
DESCRIZIONE	La modifica introdotta prevede l'inserimento di una scheda progetto (n. 20) disciplinata nell'allegato 22 "Tabelle di Normativa" che permetta l'ampliamento relativo all'adeguamento igienico-sanitario dell'edificio residenziale esistente all'interno della fascia di rispetto stradale.		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Modifica dell'elaborato n.22 "Tabelle di Normativa" con inserimento scheda progetto n. 20		
ESTRATTI CARTOGRAFICI Tav. 2.2.8 Zonizzazione 1/2000	STATO DI FATTO	VARIANTE	
			
MODIFICHE ZONIZZ.	Nessuna	Nessuna	

2

ATO/ LOCALITA'/VIA	Ato 2 – Via Santa Chiara		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta n. 3 - Protocollo n. 2182 del 30/12/2019		
DESCRIZIONE	La modifica introdotta prevede la riclassificazione di n.2 edifici, facenti parte della stessa proprietà, in fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo con la predisposizione della relativa scheda per cessato utilizzo ad attività agricole dei locali.		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Modifica dell'elaborato n.29 "Schede Progetto dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo"		
ESTRATTI CARTOGRAFICI Tav. 2.7.13 Zonizzazione 1/2000	STATO DI FATTO	VARIANTE	
			
MODIFICHE ZONIZZ.	Nessuna	Nessuna	

5

ATO/ LOCALITA'/VIA	Intero territorio comunale		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"		
DESCRIZIONE	La modifica introdotta comporta l'aggiornamento puntuale di alcune fasce di rispetto stradale che presentano alcune imprecisioni relative a larghezza delle strade di tipo "F" provinciali, e rispetto al limite del centro abitato. Le modifiche che si rendono quindi necessarie sono: – Riduzione della larghezza delle fasce di rispetto, dagli attuali 30 ml ai 20 ml prescritti, delle strade provinciali ricadenti all'interno del territorio comunale di Salgareda (S.P. 66 ed S.P. 117) coerentemente con la classificazione delle suddette strade da parte della Provincia di Treviso; – Aggiornamento delle fasce di rispetto stradale in relazione al perimetro dei centri abitati all'interno dei quali non viene riportato tale tema. Inoltre si rende necessario l'aggiornamento del tema rispetto all'allargamento autostradale dell'A4 relativo alla realizzazione della terza corsia che incide su una piccola porzione di territorio a sud.		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Nessuna		

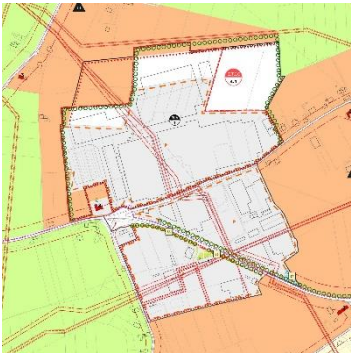
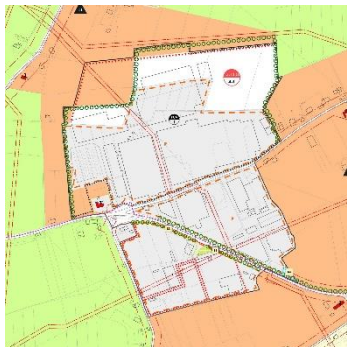
6

ATO/ LOCALITA'/VIA	Intero territorio comunale		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"		
DESCRIZIONE	La variante introduce l'aggiornamento dei percorsi ciclabili in progetto o in fase di sistemazione rispetto ai seguenti percorsi: – Pista ciclabile lungo la S.P. 66 e marciapiedi lungo la S.R. 53; – Pista ciclabile in località Campobernardo; – Ciclovía Arzeri- Campodipietra stralcio n. 7; – Ciclovía Arzeri- Campodipietra stralcio n. 8.		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Nessuna		
MODIFICHE ZONIZZ.	-		

7

ATO/ LOCALITA'/VIA	Intero territorio comunale		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"		
DESCRIZIONE	Si prende atto di alcune modifiche di progetto, aggiornamenti e alcune incongruenze emerse nel PI vigente rispetto ai tracciati del metanodotto Mestre- Trieste e alla linea elettrica a media tensione interrata tra la cabina di Campodipietra e il PTP via degli Alpini che rendono necessario l'aggiornamento delle relative fasce di rispetto riportate nel PI.		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Nessuna		
MODIFICHE ZONIZZ.	-		

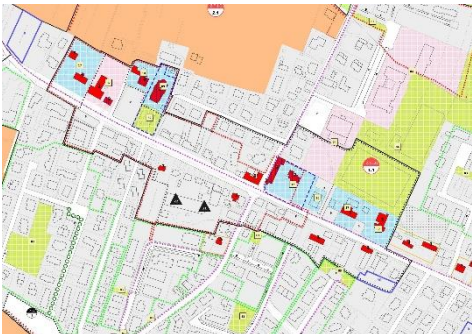
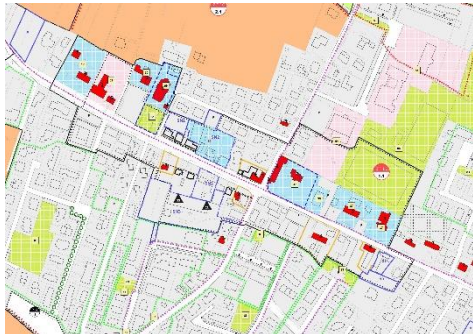
8

ATO/ LOCALITA'/VIA	Ato 8 – Via delle Industrie		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta “d’ufficio”		
DESCRIZIONE	La presente modifica comporta un allineamento cartografico con lo stralcio del SUAP presente in Z.T.I.O. 4.1		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Nessuna		
ESTRATTI CARTOGRAFICI Tav. 2.3.9 Zonizzazione 1/2000	STATO DI FATTO	VARIANTE	
			
MODIFICHE ZONIZZ.	Nessuna	Nessuna	

9

ATO/ LOCALITA'/VIA	Ato 4		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta “d’ufficio”		
DESCRIZIONE	Viene introdotta una modifica relativa allo spostamento di un impianto di comunicazione in zona di tipo F per attrezzature di interesse comune concessa dal Comune.		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Nessuna		
ESTRATTI CARTOGRAFICI Tav. 2.2.8 Zonizzazione 1/2000	STATO DI FATTO	VARIANTE	
			
MODIFICHE ZONIZZ.	Nessuna	Nessuna	

11

ATO/ LOCALITA'/VIA	Ato 4		
ESTREMI RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"		
DESCRIZIONE	Modifica puntuale e normativa della disciplina relativa all'area centrale del capoluogo comunale di Salgareda		
EFFETTI SUL DIMENS.	Volume: -	Abitanti teorici: -	Consumo di suolo: -
EFFETTI SULLE NORME	Modifica degli articoli Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine e 55 Edifici di valore storico testimoniale		
EFFETTI SU REPERTORI	Nessuna		
EFFETTI SU SCHEDE	Vengono inserite n. 3 schede norma per la disciplina di alcune aree individuate per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e miglioramento della qualità urbana del centro di Salgareda, gli ampliamenti volumetrici e gli allineamenti previsti dal piano particolareggiato delle aree centrali vigente e stralciato dalla presente variante vengono mantenuti per le aree disciplinate dalle schede norma, agli edifici singoli oggetto nel precedente piano di ampliamenti o sopraelevazioni viene dato un grado di protezione apri a 5 (se non già oggetto di vincolo storico testimoniale vigente). I restanti edifici che non prevedevano ampliamenti nel Piano particolareggiato delle aree centrali mantengono la possibilità di interventi come da disciplina di PI e regolamento edilizio. Nell'area centrale, in cui vi è l'intenzione di realizzare il nuovo municipio e viene inserita una zona destinata ad attrezzature di interesse comune di progetto.		
ESTRATTI CARTOGRAFICI Tav. 2.2.8 Zonizzazione 1/2000	STATO DI FATTO		VARIANTE
			
MODIFICHE ZONIZZ.	ZTIO di antica origine e standard		Inserimento di un'area per attrezzature di interesse comune (Municipio) di progetto

7. REPERTORIO MODIFICHE NORMATIVE

7.1 Individuazione degli articoli delle N.O. interessati dalla variante

Art.1 Principi Generali	Articoli oggetto di modifica
--------------------------------	------------------------------

SOMMARIO NORME OPERATIVE

A) DEFINIZIONI

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.

Art. 3 - Elaborati del P.I.

Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.

4.1 – Intervento diretto

4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

4.2.1 – P.U.A. Previgenti al P.I.

4.2.2 – Accordi

4.3 – Il comparto

4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

5.1 - Modalità operative

5.2 - Corresponsione della quota perequativa

Art. 6 – Credito edilizio

Art. 7 – Compensazione urbanistica

CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Art. 8 – Regime vincolistico

Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua

9.1 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

Art. 10 - Vincolo monumentale (art.10 D.Lgs.42/2004)

Art. 11 - Vincolo monumentale (art.12 D. Lgs.42/2004)

Art. 12 – Ville Venete (Istituto Regionale Ville Venete – I.R.V.V.)

Art. 13 – Vincolo sismico

Art. 14 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale (art. 34 P.T.R.C.)

Art. 15 – Ambito del Piano di Area del Medio Corso del Piave – Ambiti naturalistici di livello Regionale

Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

Art. 17 – Ambiti maggiormente colpiti da allagamenti

Art. 18 – Verde privato

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto

Art. 20 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

Art. 21 - Metanodotti / Fasce di rispetto

Art. 22 – Cimiteri / Fasce di rispetto

Art. 23 - Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico

Art. 24 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto

24.1 – Zone di tutela

24.2 – Fasce di rispetto

24.2.1 – Fasce di rispetto nelle zone agricole

24.2.2 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole

24.2.3 – Idrografia minore - Fasce di rispetto dalle affossature private

24.2.4 – Fasce di rispetto dai canali di scolo e di bonifica (vedi tv.3.3.16)

Art. 25 – Depuratori - Fasce di rispetto

Art. 26 – Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto

CAPO 4 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO

COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 27 – Compatibilità idraulica

Art. 28 – Compatibilità geologica

CAPO 5 - INVARIANTI

Art. 29 – Coni visuali

Art. 30 – Ambiti territoriali di importanza paesaggistica

Art. 31 – Contesti figurativi

Art. 32 – Itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico

Art. 33 – Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)

Art. 34 – Corridoi ecologici

Art. 35 – Stepping Stone

Art. 36 – Varchi infrastrutturali

Art. 37 – Aree boscate

Art. 38 – Pertinenze scoperte da tutelare

Art. 39 – Agro centuriato – Siti a rischio archeologico

CAPO 6 - USO DEL SUOLO

Art. 40 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine

Art. 42 - Z.T.I.O. a prevalente destinazione residenziale

Art. 43 – Z.T.I.O. a servizi esterne agli ambiti urbani

Art. 44 - Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato

Art. 45 - Z.T.I.O. Produttivo Sparso non ampliabile

Art. 46 – Z.T.I.O. Nuclei residenziali in zona agricola

Art. 47 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

Art. 48 – Attività produttive in zona improprie

48.1 - Attività da confermare

48.2 - Attività da bloccare

48.3 - Attività da trasferire

48.4 Attività dismesse

48.4.1 – Riutilizzo delle strutture edilizie dismesse

48.5 Impianti trattamento rifiuti speciali non pericolosi

Art. 49 – Lo sportello Unico (S.U.A.P.)

Art. 50 – Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

50.1 – Aree di riqualificazione e riconversione

Art. 51 – Il territorio agricolo

Art. 52 – Fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Art. 53 – Avio-Superficie

Art. 54 – Le aree per servizi

CAPO 7 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale

Art. 56 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

56.1 – Filari alberati d'alto fusto (esistenti ed in progetto)

CAPO 8 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 57 – Viabilità di progetto o da ricalibrare

Art. 58 – Percorsi ciclopeditoni (esistenti ed in progetto)

CAPO 9 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 59 – Verifica di congruità alle previsioni PAT / PI

Art. 60 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PAT in rapporto alla VAS

CAPO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54)

Art. 62 – Deroghe

Art. 63 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

Art. 64 – Norme di salvaguardia

Art. 65 – Abrogazioni

ALLEGATO A

ALLEGATO B

ALLEGATO C

ALLEGATO D

7.2 Testo normativo con evidenza modifiche

Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
Norme tecnico operative	Nuovo testo
Norme tecnico operative	Testo eliminato

MODIFICA N. 3

RICHIESTA	Richiesta “d’ufficio”															
Articolo	Art.6 Credito edilizio															
Versione comparativa	Art. 6 – Credito edilizio - L.R. 11/2004 art.36 - P.A.T. art.17/12 N.T. - L.R. 14/2017 - L.R. 14/2019 6.1 Gli ambiti nei quali è consentito l’utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere: nelle stesse aree oggetto degli interventi (nei limiti degli indici di zona); nelle aree cedute al Comune a seguito dell’applicazione della perequazione urbanistica; in aree di proprietà comunale edificabili; in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all’utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio. Rispetto ad indice esistente si può raddoppiare alla capacità edificatoria stimata da quella zona. 6.1.1 Aree di atterraggio – trasposizione A titolo esemplificativo – in attuazione dell’art. 17/12 delle NTA del PAT – si richiamano i criteri di applicazione del credito edilizio, conseguenti ad interventi di demolizione e/o riqualificazione in zona agricola: capannoni dismessi, già contenitori di attività produttive in zona impropria; allevamenti zootecnici intensivi dismessi (o da dismettere). Il credito edilizio sarà rapportato alle volumetrie esistenti (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un’altezza teorica di mt. 4,00). La trasposizione nelle aree di atterraggio delle volumetrie demolite in zona agricola sarà rapportata a diversi fattori tra i quali: consistenza volumetrica delle preesistenze, valore ambientale/paesaggistico dell'ambito delle preesistenze, valore commerciale dell'area di atterraggio. Sulla scorta di questi parametri di valutazione, la Giunta Comunale determinerà la consistenza del credito edilizio, anche integrando e affinando i criteri di cui all’art. 17/12 del PAT, criteri che qui di seguito si richiamano <table><tr><th colspan="4">Volume iniziale (1)</th><th>Volume utilizzabile come credito edilizio</th></tr><tr><td>fino a mc</td><td>600</td><td></td><td></td><td>100%</td></tr><tr><td>da m</td><td>600</td><td>a mc</td><td>1200</td><td>70%</td></tr></table>	Volume iniziale (1)				Volume utilizzabile come credito edilizio	fino a mc	600			100%	da m	600	a mc	1200	70%
Volume iniziale (1)				Volume utilizzabile come credito edilizio												
fino a mc	600			100%												
da m	600	a mc	1200	70%												

1. Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di un premio volumetrico o di superficie.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 1 ed in conformità alle direttive di cui all'art.17 del PAT individua i seguenti interventi cui corrisponde il riconoscimento di un credito edilizio di cui alla L.R 11/2004 art.36 o credito edilizio da rinaturalizzazione così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4

a. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE di cui alla LR 14/17 art.5 lett.a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle **opere incongrue o di elementi di degrado** come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f)

Formazione

Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4

Definizione

agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di **crediti edilizi da rinaturalizzazione**, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

Atterraggio

Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata nell'ambito degli interventi e con le modalità di Ampliamento e Riqualificazione di cui agli art.6 e art.7 della LR 14/19

b. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli **edifici ricadenti nella fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia** come definiti dagli art.19 e art.24 delle N.O. , nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI di cui all'art. 16 delle N.O. e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica di cui all'art.28 delle N.O.

Formazione

Edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI e aree non idonee, così come riportate nella cartografia di piano e disciplinate dai rispettivi articoli delle N.O. soprariportati;

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di gradualità sottoindicati) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale di cui all'art.19.1.1 e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici di cui all'art.24.2.1 delle N.O

Definizione

In fase di prima applicazione per la determinazione del credito edilizio si applicano i seguenti criteri, di cui all'art.17/12. delle NdA del PAT:

Il credito edilizio sarà rapportato alle **volumetrie esistenti** (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un'altezza teorica di mt. 4,00).

Per la determinazione del credito si applicano le seguenti percentuali

Volumetrie esistenti				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			100%
da m	600	a mc	1200	70%
da m	1200	a mc	2400	60%
da m	2400	a mc	4800	50%
da m	4800	a mc	9600	40%
oltre m	9600			30%

Diverse modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera potranno essere definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dal PAT di cui all'art.17 comma 12 nonché delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

Atterraggio

Il credito generato dagli interventi di cui alla presente lettera potrà essere utilizzato nelle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale con possibilità di aumentare l'indice fino ad un massimo del 30%.

c. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del **patrimonio edilizio esistente degradato** mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico)

Formazione

Il PI con apposita variante individua gli *edifici urbani degradati*, alla cui rigenerazione è riconosciuto un credito edilizio

Definizione

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dal PAT di cui all'art.17 comma 12 nonché delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

Atterraggio

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata secondo i parametri e le modalità indicate nella specifica variante al PI

d. RIQUALIFICAZIONE URBANA di cui alla LR 14/17 art.6, mediante la rigenerazione delle **aree di riqualificazione e riconversione** di cui all'art. del PAT ovvero degli **ambiti urbani degradati** come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett.g

Individuazione degli elementi di generazione del credito

Il PI con apposita variante individua le Aree di *riqualificazione e riconversione* ovvero le Aree urbane degrado da riqualificare.

Definizione

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione* o *aree urbane degradate* e che, a seguito degli

interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 ed assumendo i parametri per la definizione dell'ammontare del credito sulla base delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima, Par. 1.4

Atterraggio

Gli ambiti di atterraggio del credito sono definiti nell'ambito dell'Accordo di Pianificazione ovvero sulla base dei contenuti delle linee guida emanate con provvedimento della Giunta Comunale di cui alla precedente lettera b)

e. INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE: esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004. L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

f. COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ: I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio debba riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

ELEMENTI DI FLESSIBILITÀ

3. Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite sulla base di un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore

REGISTRAZIONE DEL CREDITO

4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) DELLA LR 11/2004 e sono liberamente commerciabili.
5. I contenuti e le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED sono definiti nella D.G.R n.263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

MODIFICA N. 4

RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"
Articolo	57.2 – Impianti di distribuzione carburanti
Versione comparativa	[...] ZONA 4: ZONE AGRICOLE L'impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda itinerante. Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con la presenza prevalente di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non sono esclusi i servizi essenziali ai veicoli. AREE VINCOLATE E DI TUTELA Non è consentita, in ogni caso, la realizzazione di nuovi impianti nei seguenti ambiti: – zone di verde privato; – zone vincolate ai sensi del testo unico dei beni culturali e del paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004; – zone di vincolo cimiteriale – zone a servizi esterne agli ambiti urbani – zone di tutela dei corsi d'acqua; – e in tutti gli ambiti di inedificabilità totale. Nei seguenti ambiti sono ammessi solo impianti di tipo "chiosco" gli impianti di rifornimento e di servizio sono ammessi purché realizzati con opportune opere di mascheramento e mitigazione ambientale: – Ambiti agricoli di connessione naturalistica (art.33 NTO); – Ambiti territoriali di importanza paesaggistica (art. 30 NTO).

MODIFICA N. 10

RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"
Articolo	– A) Definizioni – Articolo n. 51.1 - Le strutture residenziali; – Articolo 54.1 - SISTEMA COMMERCIALE - DOTAZIONE PARCHEGGI – Articolo 19 - Viabilità / Fasce di rispetto
Versione comparativa Modifica n. 10 punto a)	A2) Parametri urbanistici ed edilizi D.G.R.V. 1896 del 22/11/2017 [...] - ALTEZZA DELL'EDIFICIO È misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino: a) alla quota del punto medio dell'intradosso del solaio di copertura nel caso di tetto a una, due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda; b) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto piano; qualora sul tetto sia previsto un parapetto, la parte superiore dello stesso dovrà essere contenuta entro la medesima quota aumentata di non più di m 1,60. c) alla quota media tra le quote dell'imposta e dell'intradosso della copertura nella sua parte più alta, nel caso di copertura a volta o ad arco". a) alla quota della linea di incontro della parete esterna con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto a due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda; b) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto piano; qualora sul tetto sia previsto un parapetto, la parte superiore dello stesso dovrà essere contenuta entro la medesima quota aumentata di non più di m 1,60. c) alla quota del punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto ad una sola falda; d) alla quota media tra le quote dell'imposta e dell'intradosso della copertura nella sua parte più alta, nel caso di copertura a volta o ad arco. Non concorrono alla determinazione dell'altezza dell'edificio: e) gli extra corsa degli ascensori; f) i vani scala di accesso alle terrazze sui tetti, per le sole parti esterne alla sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo; g) gli abbaini, purché siano arretrati di almeno m 1,50 dal filo delle facciate dell'edificio ed il loro colmo non superi quello del tetto; h) i camini solari dell'altezza massima di m 1,50; i) i camini. Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, di deposito, non concorrono alla determinazione dell'altezza, gli eventuali extra corsa di ascensori / montacarichi, camini, parapetti e silos, purché a servizio esclusivo dell'attività produttiva e commerciale. [...]

**Modifica n. 10
punto b):**

51.1 - Le strutture residenziali

- L.R. 11/2004 art.45/1

- L.R. 24/85 e 57/1978 (abrogate).

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purchè:

- sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art.45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria;
- siano fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978 preesistenti.

Ed inoltre,

- non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente;
- non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente;
- non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sottoindicati. I nuovi fabbricati dovranno presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.).

Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con pendenza minima pari al 35% e max al 50%.

Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.

Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 70.

I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri + finestra).

Non sono in alcun caso ammessi poggioli e terrazze con sporgenze superiori e cm. 40, e portici aggettanti, se non del tipo a "tutt'altezza" con proseguimento della falda del tetto.

Non sono ammesse scale esterne tra piano terra e primo né è possibile ricavarle all'interno dei portici a tutt'altezza.

Altezza fabbricati:

- non potranno superare i 9 mt., con non meno di 2 piani;
- sono vietati i piani sfalsati;
- non sono ammessi i riporti di terreno attorno ai fabbricati superiori alla quota di campagna.

Distanza dalle strade:

- secondo le norme del D.M. 1° aprile 1968, e del Nuovo Codice della Strada.

Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:

- minimo mt. 10.00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.

Distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifiche: come precedente art. 24.

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici anche se con sovrastanti corpi chiusi purché realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio.

[...]

**Modifica n. 10
punto c):**

A) DEFINIZIONI

~~Le presenti N.T.O. non sono adeguate alle “definizioni uniformi dei parametri urbanistici edilizi” (Allegato “A” ex DGR 1896 del 22/11/2017).~~

~~Le presenti N.T.O. devono intendersi, comunque, adeguate alle “disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia (allegato “B” ex DGR 1896 del 22/11/2017). L’adeguamento alle definizioni uniformi di cui sopra sarà operato con la prima variante al P.I. e, comunque, nei tempi dell’art. 19 L.R. 15 del 20 aprile 2018.~~

A1) Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso sono l’insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un’area. Le destinazioni d’uso degli edifici esistenti sono quelle risultanti dai relativi titoli edilizi. Le diverse destinazioni d’uso sono definite come di seguito.

RESIDENZIALE

È la destinazione degli edifici o di parte degli edifici riservati all'abitazione delle persone, con i relativi spazi all'interno del lotto di pertinenza.

Rientrano nell'edilizia residenziale anche gli alloggi di servizio e funzionalmente connessi agli edifici produttivi industriali e artigianali, commerciali, direzionali, nonché agli impianti sportivi.

INDUSTRIALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come industriali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Rientrano in detta destinazione anche le industrie di produzione / trasformazione alimentare, nonché la logistica.

ARTIGIANALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come artigianali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Per artigianato di servizio si intende la prestazione di servizi alle persone (barbiere, parrucchiere, estetista, calzolaio, lavanderia, ecc.) o finalizzata alla riparazione e/o alla manutenzione di beni durevoli, da parte di imprese artigiane purché non classificate insalubri ex D.M. 5.09.1994.

Per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L’esercizio delle attività di artigianato di servizio ed artistico è, di norma, compatibile con la residenza. Non sono in ogni caso compatibili le attività classificate insalubri dalla normativa vigente, le attività di produzione seriale ed automatica, le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché tutte quelle attività che possono determinare, ancorché in astratto, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all’interno dell’abitato.

~~L’artigianato di servizio e quello artistico sono compatibili con la residenza (anche in relazione alla quantificazione degli standard e alla loro eventuale monetizzazione).~~

Per le attività di artigianato di servizio in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d’uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento, qualora sia dimostrato l’impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.

L'utilizzo di spazi commerciali-direzionali-artigianali già preesistenti all'interno delle aree residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 non comporta la necessità di reperimento di nuovi standard rispetto a quelli già conferiti in sede di rilascio dell'originario titolo abilitativo.

- Turistica

Hanno destinazione turistica le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. 33/2002 e dall'art. 50 L.R. 11/2013 e gli "insediamenti turistici temporanei" di cui all'art. 85 della L.R. 61/1985.

COMMERCIALE

Si intendono ad uso commerciale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto.

Rientrano nella destinazione commerciale:

- a) i locali per la vendita e/o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) i locali ad uso ufficio funzionalmente connessi alle attività commerciali;
- c) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- d) i locali per giochi;
- e) gli impianti di distribuzione carburanti;
- f) i chioschi e le edicole;
- g) gli spazi destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, anche all'aperto.

Il riutilizzo ai fini commerciali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 ~~(e con indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq e volume inferiore a mc. 1001 — art. 41 P.T.R.C.)~~ comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.

In ogni caso dovrà, almeno, essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.

SERVIZI

Si intendono edifici e locali destinati a servizi:

- a) le cliniche, le case di cura, i laboratori medici, di analisi e simili;
- b) le scuole private di qualsiasi tipo;
- c) gli spazi per l'attività di baby sitting che non sia esercitata all'interno delle abitazioni;
- d) le sedi di attività artistiche, culturali e sociali private;
- e) le palestre e gli spazi privati destinati alle attività ludiche, sportive e/o ricreative;
- f) le agenzie immobiliari, pubblicitarie, investigative, di viaggi, di trasporto e spedizione, di intermediazione, ecc.;
- g) le autorimesse private di uso pubblico;
- h) gli sportelli bancari

Salvo specifiche e più restrittive disposizioni di legge, dette attività sono del tutto equiparate alle attività commerciali, anche ai fini della determinazione degli standard urbanistici e del contributo di costruzione.

DIREZIONALE

Si intendono ad uso direzionale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati a:

- a) sedi di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) studi medici e professionali.

~~Il riutilizzo ai fini direzionali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 (art. 41 P.T.R.C.) comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.~~

Per le attività direzionali di cui alle lettere a), b) e c) in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq. di superficie lorda di pavimento, qualora sia dimostrato l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.

RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, i locali, gli impianti e gli spazi pertinenti, riservati alle attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente.

Sono anche considerate tali le attività connesse, esercitate dall'imprenditore agricolo:

- a) di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento di animali;
- b) dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità (agriturismo) come definite dalle normative vigenti.

A.1.1 – Mutamento d'uso

Si richiamano espressamente le disposizioni di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. In riferimento all'art. 23-ter/3 citato, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre ammesso.

[...]

54.1 SISTEMA COMMERCIALE - DOTAZIONE PARCHEGGI

- L.R. 50 del 28.12.2012 –
- D.G.R. 1047/2013- art.5
- Direttiva servizi D. Lgs. 59/2010
- Art. 47 N.T.O. (riferimento)

Ai fini della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex art.5 DGR 1047/2013, si danno le seguenti norme:

1) ESERCIZI DI VICINATO:

- a) ZTIO antica origine (precedente art. 41): se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti, oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia, ~~la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti~~ non è necessario reperire nuovi standard rispetto a quelli già conferiti in sede di rilascio dell'originario titolo abilitativo. In ogni caso dovrà, almeno, essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.

Per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento, **qualora sia dimostrato l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.**

b) Al di fuori delle ZTIO di Antica origine: valgono le norme di cui alla precedente lettera.

2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

a) ZTIO antica origine (precedente art. 41): Valgono le norme riferite agli esercizi di vicinato nelle ZTIO di Antica origine.

b) Al di fuori delle ZTIO di Antica origine:

- Centro urbano - Z.T.I.O. residenziali definite all' art. 42 precedente.

Le dotazioni a parcheggio saranno definite tramite apposita convenzione con il comune.

c) Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato: (art. 44 precedente)

Le dotazioni a parcheggio saranno definite con il Comune tramite apposita convenzione: non potranno, comunque, prevedersi dotazioni inferiori a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

3) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

a) ZTIO antica origine (precedente art. 41): non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

b) Centro urbano: aree di urbanizzazione consolidata.

- Z.T.I.O. residenziali (art.42 precedente).

In queste aree sono ammesse solo le grandi strutture di vendita preesistenti:

gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rifunionalizzazione delle aree e degli edifici esistenti (con nuova destinazione commerciale) dovranno reperire uno standard di almeno 0,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento (settore non alimentare) ovvero mq. 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento (settore alimentare), **qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.**

c) Al di fuori del centro urbano

d) Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato (art. 44 precedente)

Devono rispettarsi le norme di cui alla DGR n°1047/2013 – art.5b, così sinteticamente riassumibili:

- grandi strutture di vendita settore alimentare aree libere: 2,50 mq/mq di sup. di vendita di cui a parcheggio: 1,80 mq/mq sup. di vendita, ovvero 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento.
- grandi strutture di vendita settore non alimentare area a parcheggio: 1 mq/mq sup. di vendita, ovvero 0,80 mq/mq sup. lorda di pavimento.

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di convenzionamento.

d) Aree di riqualificazione e riconversione come paragrafo c) precedente.

Sono ammesse dotazioni inferiori alle dotazioni art.56 DGR n°1047/2013 sopra citate, purché giustificate da apposita convenzione in relazione alla presenza di accessi, percorsi, aree a parcheggio limitrofe e oggettivamente fruibili.

La dotazione non potrà, comunque, mai essere inferiore al 50% delle dotazioni di cui al precedente paragrafo c).

**Modifica n. 9
punto d):**

Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto

- D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285
- D.P.R. 16/12/1992 n.495 (Nuovo Codice delle Strada)
- D.M. 1/4/1968 n.1404
- P.A.T. art.7/4 N.T.
- L.R. n.11/2004 – art.41/4 ter

Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione d'impianti di distribuzione di carburante.

All'interno delle fasce di rispetto possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono ~~quelle stabilite dal D.P.R. 495/92 s.m.i. e dal DM 1404/68.~~ **pari a mt. 20 per le strade provinciali "F" individuate dalla determinazione n. 4413/2008 del 22/10/2008 e successiva determinazione di aggiornamento n. 317/2017 del 17/02/2017 del Dirigente del Settore Pianificazione e Viabilità della Provincia di Treviso;**

Le recinzioni, i manufatti a destinazione tecnologica e arredo, ancorché ammessi, possono essere realizzati solo a titolo precario. Essi, pertanto, non sono indennizzabili nel caso di esproprio dell'area per allargamenti della strada.

La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. L'individuazione di tali fasce è stata affinata dal P.I. sulla scorta dello "Stradario" ufficiale del comune.

Eventuali aggiornamenti dello stradario – ovvero una nuova classificazione delle strade - comportano l'automatico aggiornamento delle fasce di rispetto, ai sensi del citato D.M. 1404/1968 e del D.P.R. 495/92.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, così come classificate dal P.I..

MODIFICA N. 11 (DISCIPLINA DEL CENTRO URBANO)

RICHIESTA	Richiesta "d'ufficio"
Articolo	– Art. 41 - Z.T.I.O. di antica origine – Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale.
Versione comparativa	Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine Centro Salgareda (P.P. approvato con Del. di Giunta n° 70 del 17.09.2014) È il tessuto storico del comune di Salgareda, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione antica e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Comprende gli insediamenti di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano e i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, riguardante oltre gli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza. Sono riconosciute come tali due Z.T.I.O. che fanno riferimento rispettivamente: a) Centro di Salgareda individuato come "area idonea per il miglioramento della qualità urbana" di P.A.T.; b) Campodipietra con il contesto figurativo e le pertinenze scoperte da tutelare di Villa c) Giustinian, nonché i contesti della Chiesa parrocchiale e di Villa Brasi/Tonicello. L'obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto. DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato (sup. di vendita non superiore a 250 mq.) e medie strutture di vendita (con sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 mq.). Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate. Le destinazioni d'uso escluse sono: a) medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate (vedi punto precedente); b) artigianale e produttivo escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza; c) agricolo produttive (vedasi in proposito art. 51.2 successivo). MODALITA' DI INTERVENTO Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni. Centro di Salgareda e Campodipietra: secondo le previsioni plani volumetriche contenute nel P.P. approvato con delibera G.C. n° 70 del 17/09/2014; secondo la seguente disciplina:

1.1 Interventi edilizi ammessi:

- a) interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione prescritti sui singoli fabbricati;
- b) recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio;
- c) Interventi di nuova edificazione e ricomposizione planivolumetrica per le *aree di intervento unitario* individuate dal PI e disciplinate dalle rispettive schede norma;
- d) sono ammessi edifici aventi un numero di piani massimo pari a tre;
- e) gli allineamenti planimetrici sono fissati dalle grafie di Piano;
- f) gli interventi ammessi per gli edifici all'interno delle Z.T.I.O. di antica origine non codificati nel "repertorio schede norma e schede edifici" ovvero privi del grado di protezione sono quelli di cui all'art. 3 comma 1 lett. a, b, c, d con esclusione della demolizione e ricostruzione.
- g) Interventi aventi caratteristiche diverse da quanto sopra potranno essere valutati soltanto nell'ambito di specifici Accordi ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

1.2 Modalità di realizzazione degli interventi

Al fine garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto del Centro Storico ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti degli interventi dovranno in particolare:

- a) verificare e valutare accuratamente i rapporti planimetrici ed altimetrici con il contesto e nello specifico con lo spazio pubblico (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, colori...);
- b) privilegiare l'allineamento dei fronti sullo spazio pubblico;
- c) assumere come riferimento e reinterpretare le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture...), evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei;
- d) prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.

1.3 Limitazione agli elementi edilizi particolari

- a) PERGOLATI , BERCEAU, TENDE

L'installazione di pensiline leggere, di tende o capottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione complessiva ed unitaria della facciata, nell'ambito di interventi Edilizi conformi a quanto stabilito dagli elaborati della presente Variante.

- b) RICOVERI ATTREZZI

E' vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto,"cassette", baracche, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili.

- c) IMPIANTI TECNOLOGICI

E' vietata l'installazione di apparecchi - lasciati a vista- per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

- all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;
- in fabbricati prospicienti edifici o spazi di interesse culturale soggetti a tutela;

- nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

d) RECINZIONI

È vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico. Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali eliminate o modificate.

È vietato in particolare erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente Variante. Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.

Sono vietate in particolare le recinzioni:

- in rete metallica, di qualunque tipo, non mascherata completamente da siepe, schermo arbustivo o rampicanti, che ne costituiscano l'efficace copertura verso lo spazio pubblico o aperto al pubblico;
- quelle con muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti similari, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;
- quelle con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;
- le recinzioni in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

e) COPERTURA

Nelle ristrutturazioni la copertura a tetto piano è consentita solo laddove esistente. In questi casi è ammessa la realizzazione di tetti verdi.

Nelle ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o a edifici specialistici o a edifici recenti di valore:

- la pendenza massima non deve essere superiore al 35%;
- le coperture devono essere a falda singola, a capanna e a paglione, realizzate a gronda e colmo costante;
- per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico.

f) CANNE FUMARIE

È sempre vietata la costruzione di canne fumarie esterne nelle facciate prospicienti la pubblica via. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

g) BASAMENTI E PARAMENTI MURARI

In tutto il Centro Storico non sono ammessi zoccolature o rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare sul basamento.

Non sono ammessi:

- rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare;

- cornici, mostre e decorazioni di nuovo disegno, se non motivate da una ricostruzione filologica documentata;
- la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la stonacatura parziale di singoli elementi.
- è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico
- è vietata inoltre l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.

h) TINTEGGIATURE

La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.

La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali.

sono escluse le tinteggiature al quarzo, a base di resine epossidiche o poliuretaniche, che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata, o pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

I colori e le modalità di coloritura (combinazione dei diversi colori) ammessi per le classificazioni edilizie ed in generale per tutti i manufatti e superfici verticali prospettanti sullo spazio pubblico, quali facciate di edifici principali, muri di cinta o perimetrali e volumi tecnici, devono uniformarsi ai colori degli edifici con carattere storico testimoniale o comunque tali da assicurare la preminenza visiva degli edifici storici.

i) APERTURE

Le aperture nelle facciate prospicienti la pubblica via dovranno essere di forma regolare, uniformi nella tipologia ed ordinate nella distribuzione ovvero posizionate nel rispetto dei principi di ordine e simmetria ovvero assumendo le proporzioni utilizzate nelle architetture di carattere storico testimoniale;

Le conformazioni riconoscibili come di valore storico, e quindi da tutelare, sono quelle di forma rettangolare con prevalente sviluppo verticale e rapporto altezza/larghezza molto snello; per le porte-finestre l'altezza è pari a circa due volte la larghezza.

Sono sempre vietati:

- infissi e serramenti esterni in PVC e in alluminio finto-legno;
- avvolgibili, fatto salvo il caso di edifici recenti dove già presenti e comunque connotanti la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio;
- veneziane esterne;
- vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).

j) PANNELLI SOLARI TERMICI O FOTOVOLTAICI

È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri, e con le seguenti modalità:

- fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente ovvero che adottino tecnologie avanzate che integrano totalmente i dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), sulle coperture inclinate è richiesta l'integrazione con le falde; i pannelli devono pertanto essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 1,5 m. e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; il ricoprimento per falda non deve essere superiore al 40%; l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda;

- sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno 1 m.; la massima inclinazione ammessa è del 15%;
- deve essere osservata una distanza minima dai confini di 1,5 m.;
- eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

k) TRATTAMENTO DEI PIANI TERRA

Il trattamento dei piani terra adibiti, qualsiasi sia la destinazione d'uso dei locali, deve rispondere a criteri di unitarietà dell'intero edificio nella finitura e nella colorazione.

In ogni caso gli interventi di sistemazione degli elementi prospettanti lo spazio pubblico legati a funzioni commerciali o comunque di interesse pubblico devono avere come quadro di riferimento l'assetto globale dell'intera facciata alla quale appartengono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative complessive.

[...]

Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale.

- P.A.T. art.10.7 N.T.

[...]

EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE GRADO DI PROTEZIONE 5.

Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti ~~all'interno della sagoma limite indicata~~ indicati negli elaborati di piano o in alternativa secondo planivolumetrico approvato dal comune.

Per gli interventi all'interno della ZTO di antica Origine del centro di Salgareda e Campodipietra dovranno essere rispettate le modalità di intervento di cui all'art.41

È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

[...]

MODIFICA N. 12

RICHIESTA	Richiesta “d’ufficio”
Articolo	Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54)
Versione comparativa	Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54) - L.R. n. 30/2016 art.54 - T.U.L.P.S. art.10. - L.R. 38/2019. Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell’art.54 L.R. n° 30/2016 comma 3 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di quattro apparecchi o congegni automatici (così come catalogati all’art.110 comma 6 – 7 del T.U.L.P.S.) ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all’interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc. Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nelle seguenti zone a tessuto insediativo omogeneo: Produttivo convenzionato Z.T.I.O. 4.1- 4.2- 5.1- 5.2 come individuate nella TAV. 1.1.1 – (art.44-45 delle presenti N.T.O.), con gli indici definiti per le singole zone sopra indicate. Standard – devono essere reperiti i seguenti standard pubblici (o ad uso pubblico): mq. 200 ogni 100 mq. di superficie coperta. Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull’esistente edificato, ancorché senza opere. - Sono fatte salve le disposizioni di cui all’art.7 commi 4 – 4 bis – 5 della legge 189 del 2012 in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all’apertura e all’esercizio delle sale da gioco. - Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai commi 7 – 8 dell’art.54 della L.R. n.30/2016 (Interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d’uso dell’esistente edificato subordinati al permesso di costruire). Distanze dai “luoghi sensibili”. Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire il disturbo da gioco d’azzardo, è vietata la collocazione di apparecchi per il gioco in locali che si trovino ad una distanza inferiore a quattrocento metri, calcolati sulla base del percorso pedonale più breve, da: a) servizi per la prima infanzia; b) istituti scolastici di ogni ordine e grado; c) centri di formazione per giovani e adulti; d) luoghi di culto; e) impianti sportivi; f) ospedali, strutture ambulatoriali, residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; g) residenze per anziani, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione socioculturale, oratori e circoli da gioco per adulti; h) istituti di credito e sportelli bancomat; i) esercizi di compravendita di oggetti preziosi e di oro usati; j) stazioni ferroviarie e di autocorriere. Si intendono “luoghi sensibili” ai fini del presente articolo:

- ~~— le scuole di ogni ordine e grado;~~
- ~~— gli ospedali — case di cura — case di riposo.~~

~~E in generale tutti i “servizi ed impianti di interesse comune” così come individuati nel P.I. e comunque elencati nella TAV.9 della “Grafia e simbologia regionali unificate” ex D.G.R. n. 2705 del 24 maggio 1983.~~

~~I locali destinati a sale da gioco dovranno distare dai “luoghi sensibili” almeno trecento metri lineari misurati dal punto d’ingresso della sala gioco alle aree di pertinenza dei siti sensibili. La distanza si intende “geometrica” e non relazionata al percorso.~~

Tipologie d’intervento delle nuove sale da gioco (art.54/6 LR n.30/2016).

Gli interventi di nuova edificazione e di intervento sull’esistente edificato devono rispettare le tipologie edilizie del tessuto in cui possono insediarsi.

Dovranno quindi configurarsi tipologicamente in modo analogo alle strutture produttive e quindi con forme semplici, con piante geometricamente assimilabili al rettangolo/quadrato senza alcuna accentuazione ai richiami pubblicitari e/o impianti specifici di illuminazione che non si adeguino alle tipologie in essere.

In sede di progetto edilizio questi aspetti dovranno essere puntualmente evidenziati, anche in relazione alla sistemazione delle pertinenze.

8. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

8.1 Effetti sul Volumi e abitanti teorici

Si conferma il dimensionamento e le volumetrie definite dal precedente piano particolareggiato del centro storico e dal PRC vigente in quanto la variante non introduce nuove volumetrie o riclassificazioni urbanistiche che prevedano interventi residenziali, commerciali o produttivi.

8.2 Verifica Standard

La presente variante non incide negativamente sulla dotazione di standard previsti dal PI vigente in quanto non prevede trasformazioni urbanistiche con riduzione di aree destinate ad attrezzature di interesse comune.

Viene inserita un'area per servizi di interesse comune destinata alla realizzazione del nuovo municipio definita dal masterplan di cui al paragrafo 4.4 con superficie pari a c.a. 3.348 mq incrementando quindi la dotazione di standard di piano nell'ATO 4 del centro di Salgareda.

8.3 Verifica Consumo di Suolo

L'art.20 delle NdA del PAT dispone che:

Il calcolo delle quantità di consumo di suolo viene contabilizzato ai sensi dell'art.2, comma 1 lett. c della LR.14/2007, il quale prevede specificatamente che "il calcolo di consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici naturalizzate" (comma 24).

la superficie resa disponibile a seguito di varianti verdi ai sensi dell'art.7 della LR 4/2015 approvate dopo l'entrata in vigore del PAT sono da considerarsi aggiuntive della quantità massima di consumo di suolo ammesso di cui al presente comma e potranno pertanto essere ricollocate (comma 25).

Per quanto sopra la variante in oggetto non "erode" la quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla DGR regionale e recepita dal PAT all'art.20 delle NdA pari a 15,84 ha.

9. VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' E COERENZA

9.1 Compatibilità con la disciplina del PAT

MODIFICHE PUNTUALI							
Modifica		rif. richiesta		ELABORATI DEL PAT – TEMI INTERCETTATI DALLA VARIANTE			
N°	TAB. A Pgr 1.2	N.	PROT.	TAV1 VINCOLI	TAV2 INVARIANTI	TAV3 FRAGILITA'	TAV 4 TRASFORM.
1	DA3	2	581				
2	DU1	3	2182				
ALTRE MODIFICHE PUNTUALI							
Modifica		rif. richiesta		ELABORATI DEL PAT – TEMI INTERCETTATI DALLA VARIANTE			
N°	TAB. A Pgr 1.2	n.	Prot.	TAV1 VINCOLI	TAV2 INVARIANTI	TAV3 FRAGILITA'	TAV 4 TRASFORM.
3	NT 1	“rich.d’ufficio”					
4	NT 1	“rich.d’ufficio”					
5	EC 1	“rich.d’ufficio”					
6	EC 3	“rich.d’ufficio”					
7	EC 1	“rich.d’ufficio”					
8	DA 3	“rich.d’ufficio”					
9	EC 3	“rich.d’ufficio”					
10	NT 1	“rich.d’ufficio”					
12	NT1	“rich.d’ufficio”					
DISCIPLINA DEL C. S.							
Modifica		rif. richiesta		ELABORATI DEL PAT – TEMI INTERCETTATI DALLA VARIANTE			
N°	TAB. A Pgr 1.2	n.	Prot.	TAV1 VINCOLI	TAV2 INVARIANTI	TAV3 FRAGILITA'	TAV 4 TRASFORM.
11	DA 3 – NT 2 – ZT 4	“rich.d’ufficio”					

9.2 Compatibilità con gli strumenti di pianificazione e programmazione locale

STRUMENTO	COMPATIBILITA'
PIANO DI PROTEZIONE CIVILE	La variante in oggetto non altera o introduce modifiche al piano
PIANO PARTOCLAREGGIATO DELLE AREE CENTRALI	Il piano vigente particolareggiato delle aree centrali viene stralciato mantenendo alcune previsioni o indirizzi già previsti da questo nella nuova disciplina e organizzazione delle aree centrali

9.3 Compatibilità idraulica della variante

MODIFICHE PUNTUALI		DESCRIZIONE	SUPERFICIE EDIFICABILE		SUPERFICIE IMPERMEABILE	
N°	TAB. A Pgr.1.2		In aumento	In riduzione	In aumento	In riduzione
1	DA3	Ampliamento ai fini igienico-sanitari di un edificio posto in zona agricola			8,53 mq	
2	DU1	Inserimento di un annesso rustico non più funzionale alle attività agricole del fondo				
ALTRE		DESCRIZIONE	SUPERFICIE EDIFICABILE		SUPERFICIE IMPERMEABILE	
N°	TAB. A Pgr.1.2		In aumento	In riduzione	In aumento	In riduzione
3	NT 1	Disciplina del credito edilizio				
4	NT 1	Disciplina relativa agli impianti di distribuzione carburante				
5	EC 1	Disciplina relativa alle fasce di rispetto stradale				
6	EC 3	Allineamento cartografico percorsi ciclabili esistenti e di progetto				
7	EC 1	Allineamento cartografico relativo alla rete di infrastrutture tecnologiche				
8	DA 3	Revisione perimetro SUAP				
9	EC 3	Allineamento cartografico per spostamento struttura radio				
10	NT 1	Modifiche normative				
12	NT1	Disciplina relativa alla ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili				
DISCIPLINA DEL C. S.		DESCRIZIONE	SUPERFICIE EDIFICABILE		SUPERFICIE IMPERMEABILE	
N°	TAB. A Pgr.1.2		In aumento	In riduzione	In aumento	In riduzione
11	DA 3 – NT 2 – ZT 4	Discipline delle aree centrali del capoluogo di Salgareda				

Si ritiene che la Variante n. 5 al PI non comporti trasformazioni territoriali negative del regime idraulico previsto dalla vigente normativa urbanistica comunale.