

**COMUNE DI FREGONA**  
Provincia di Treviso



**P.A.T.**

Elaborato

**d02**

# Norme Tecniche

Aggiornamento a seguito  
Parere Enti, Osservazioni accolte e V.A.S.



**REGIONE VENETO**  
Direzione Urbanistica  
Direzione Valutazione Progetti ed  
investimenti

**PROVINCIA DI TREVISO**  
Settore Gestione del Territorio

**COMUNE DI FREGONA**  
Responsabile dell'Ufficio Urbanistica  
Ernesto Ciprian

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**  
Dott. Ing. Cristina Sardi

*CONSULENZE SPECIALISTICHE:*  
SIT Ambiente&Territorio  
Studio GREENPLAN Engineering  
Antonio Della Libera, geologo  
Mario Bonotto, ingegnere idraulico

**IL SINDACO**  
Giacomo De Luca

**COMUNE DI FREGONA**  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**NORME TECNICHE**

**SOMMARIO**

<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - CONTENUTI DEL P.A.T.....	4
Art. 2 - FINALITA' DEL P.A.T.....	4
Art. 3 - ELABORATI DEL P.A.T.....	5
<b>TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E</b>	
<b>PAESAGGISTICO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....</b>	<b>6</b>
Art. 4 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	6
Art. 5 - AZIONI DI TUTELA AMBIENTALE .....	6
<b>CAPO II - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....</b>	<b>7</b>
Art. 6 - VINCOLI E NORME GENERALI DI TUTELA.....	7
Art. 7 - VINCOLO PAESAGGISTICO – D.Lgs. 42/2004 art.142 (ex 431/85) – Corsi d'acqua, Aree boscate e Usi Civici (art.142, comma 1, lettera c), lettera g), lettera h)), Parchi e Riserve Nazionali o Regionali (art.142, lettera f)).....	7
Art. 8 - VINCOLO MONUMENTALE – D.Lgs. 42/2004, art.10 (ex L. 1089/39) .....	9
Art. 9 - VINCOLO SISMICO .....	10
Art. 10 – VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (R.D. n. 3267 del 30.12.1923 - R.D. n. 1126 del 16.05.1926 – L.R. 52/1978) .....	10
Art. 11 - RETE NATURA .....	11
Art. 12 – RISERVE NATURALI STATALI.....	12
Art. 13 – RISERVE NATURALI REGIONALI.....	12
Art. 14 - PIANO D'AREA DELLE PREALPI VITTORIESI E ALTA MARCA.....	12
Art. 15 – AMBITI NATURALISTICI DI INTERESSE REGIONALE .....	13
Art. 16 – AREE A RISCHIO GEOLOGICO E IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. E AL P.T.C.P. ....	13
Art. 17 - COMPETENZE SULLA RETE IDROGRAFICA E RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	13
Art. 18 - CORSI D'ACQUA – SERVITU' IDRAULICA .....	14
Art. 19 - CORSI D'ACQUA – FASCE DI TUTELA.....	15
Art. 20 - VIABILITA' .....	15
Art. 21 - ELETTRODOTTI .....	16
Art. 22 - RISPETTO CIMITERIALE .....	17
Art. 23 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE AD USO PUBBLICO .....	18
Art. 24 – POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE .....	18
Art. 25 – ALLEVAMENTI.....	19
<b>CAPO III - INVARIANTI STORICO-MONUMENTALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE AGRICOLO PRODUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>21</b>
Art. 26 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE .....	21
Art. 27 - INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE.....	23
Art. 28 - INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA – GEOSITI .....	24
Art. 29- INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA.....	25
Art. 30 - INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO – PRODUTTIVA .....	27

<b>CAPO IV - FRAGILITA' DEL TERRITORIO</b> .....	<b>28</b>
Art. 31 - COMPATIBILITA' GEOLOGICA DEI SUOLI.....	28
Art. 32 - COMPATIBILITA' SISMICA.....	31
Art. 33 - AREE DI FRANA .....	32
Art. 34 - CAVE .....	32
Art. 35 - TUTELA DELLA FALDA SOTTERRANEA .....	33
Art. 36 - TUTELA DAL RISCHIO IDRAULICO .....	33
Art. 37 - AREE ESONDABILI E/O A RISTAGNO IDRICO .....	35
Art. 38 - ZONE DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 11/2004.....	36
Art. 39 - INFRASTRUTTURE GENERATRICI DI IMPATTO ACUSTICO E ATMOSFERICO .....	36
Art. 40 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....	37
Art. 41 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	37
Art. 42 - INQUINAMENTO DELL'ARIA, DELL'ACQUA, DEL SUOLO - INQUINAMENTO .....	38
PROVOCATO DAGLI AGENTI FISICI - AZIONI DI RISPARMIO ENERGETICO .....	38
<b>TITOLO TERZO - DISCIPLINE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEGLI</b>	
<b>INSEDIAMENTI INTERNI AL SISTEMA AMBIENTALE .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>39</b>
Art. 43 - DISCIPLINE PER LA CITTA' CONSOLIDATA E DELLE RELATIVE ESPANSIONI.....	39
Art. 44 - CENTRI STORICI.....	42
Art. 45 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO.....	43
Art. 46 - LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE .....	44
Art. 47 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.....	45
Art. 48 - ATTIVITA' COMMERCIALI, MEDIE e GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	48
Art. 49 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	49
Art. 50 - AREE PER SERVIZI.....	50
Art. 51 - ATTREZZATURE DI MAGGIORE RILEVANZA.....	51
Art. 52 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E VALORIZZAZIONE/RIORDINO	
<b>AMBIENTALE .....</b>	<b>52</b>
Art. 53 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA'	
<b>URBANA .....</b>	<b>54</b>
Art. 54 - OPERE INCONGRUE E ELEMENTI DI DEGRADO .....	55
Art. 55 - LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE	
<b>(S.A.T.).....</b>	<b>56</b>
<b>CAPO III - DISCIPLINE PER GLI INSEDIAMENTI INTERNI AL SISTEMA</b>	
<b>AGRICOLO-AMBIENTALE .....</b>	<b>57</b>
Art. 56 - TUTELA ED EDIFICABILITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO.....	57
Art. 57 - EDIFICAZIONE DIFFUSA .....	59
<b>CAPO IV - VALORI E TUTELE NATURALI.....</b>	<b>61</b>
Art. 58 - CONI VISUALI.....	61
Art. 59 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA .....	61
Art. 60 - AMBITI PER LA FORMAZIONE DI PARCHI COMUNALI .....	63
<b>TITOLO QUARTO - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ..</b>	<b>65</b>
Art. 61 - PERCORSI CICLOPEDONALI .....	65
Art. 62 - SISTEMA STRADALE .....	65
<b>TITOLO QUINTO - DISPOSIZIONI SPECIFICHE E MODALITA' DI PIANO .....</b>	<b>67</b>
Art. 63 - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	67
Art. 64 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO .....	68
Art. 65 - COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	70
Art. 66 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/2004 .....	70
Art. 67 - PROGRAMMI COMPLESSI.....	71
Art. 68 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI .....	72
Art. 69 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	72

<b>TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI</b>	
<b>(ATO) .....</b>	<b>74</b>
Art. 70 - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	74
Art. 71 - ATO A - AMBITI con prevalenza dei caratteri PAESAGGISTICO - AMBIENTALI .....	77
Art. 73 - ATO R – AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE .....	95
Art. 74 - ATO R - AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO .....	103
<b>TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>105</b>
Art. 75 - FLESSIBILITA'-NORME PER IL PI .....	105
Art. 76 - COMPATIBILITA' E CONFORMITA' TRA IL VIGENTE PRG E IL PRESENTE P.A.T. ....	105
Art. 77 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	106
Art. 78 - MONITORAGGIO DEL P.A.T. ....	106
ALLEGATO .....	107
ACCORDO DI PROGRAMMA “GROTTE DEL CAGLIERON” (Integrazioni a seguito Parere Provincia Prot. N°2012/0099994) .....	107

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - CONTENUTI DEL P.A.T.**

1. La Pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale. Quest'ultimo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (L.R. 11/2004) e successive modifiche ed integrazioni, si applica a tutto il territorio comunale articolandosi in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
2. Le presenti norme disciplinano l'assetto del territorio definito dal P.A.T. con riferimento:
  - a) alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici di tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
  - b) alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.
3. Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni del P.A.T., le presenti norme sono prevalentemente suddivise in:
  - a) obiettivi: volti a fissare finalità da raggiungere riconoscendo al PI e agli strumenti attuativi del P.R.C. e di settore ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione dei contenuti;
  - b) direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione del PI e degli strumenti attuativi del P.R.C. e di settore;
  - c) prescrizioni: disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

### **Art. 2 - FINALITA' DEL P.A.T.**

1. Il P.A.T. ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale, dettando regole e limiti cui devono attenersi i PI, con le seguenti finalità:
  - verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
  - disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella Pianificazione di livello superiore;
  - individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
  - determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c della L.R. 11/2004;
  - detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) approvato con DGRV n°1137 del 23/03/2010 di cui all'articolo 22 della L.R. 11/2004;
  - detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
  - assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;

- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della L.R. 11/2004;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133", in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c) dell'articolo 13 della L.R. 11/2004;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

### **Art. 3 - ELABORATI DEL P.A.T.**

1. Il P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONE TECNICA e di PROGETTO contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
  - b) RELAZIONE SINTETICA per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.;
  - c) NORME TECNICHE;
  - d) Elaborati grafici progettuali:
    - Tavola b01 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - scala 1:10.000;
    - Tavola b02 CARTA DELLE INVARIANTI - scala 1:10.000;
    - Tavola b03-01 CARTA DELLE FRAGILITA' - scala 1:10.000;
    - Tavola b03-02 CARTA DELLE FRAGILITA' - Zone omogenee in prospettiva sismica - scala 1:10.000;
    - Tavola b04 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'- Ambiti Territoriali Omogenei, azioni di tutela, azioni strategiche - scala 1:10.000;
  - e) Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004.
  - f) altri elaborati:
    - Valutazione di Incidenza Ambientale;
    - Valutazione di Compatibilità Idraulica.
2. In caso di contrasto tra norme e/o diversi elaborati del P.A.T. prevalgono, in ordine gerarchico:
- le Norme Tecniche,
  - gli Elaborati grafici progettuali,
  - la Relazione di Progetto.

## **TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

### **CAPO I - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

#### **Art. 4 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

##### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b02 – Carta delle Invarianti – individua ambiti di tutela a fini ambientali e paesaggistici, intendendosi per tali i territori ed elementi naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da elevati livelli di naturalità e biodiversità ovvero dalla presenza di singolarità o di eccellenze floristiche, vegetazionali, faunistiche e di coltura agraria.

##### **2. Obiettivi**

La tutela ambientale e paesaggistica è obiettivo fondamentale degli indirizzi di governo del territorio ed è affidata a specifiche azioni da promuovere sulle aree di interesse paesaggistico e/o ambientale.

La tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso, orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio e sostenibilità e a mantenere e valorizzare le situazioni di integrità ambientale e paesaggistica.

##### **3. Direttive**

Il PI, può valutare, negli ambiti limitrofi a quelli di tutela a fini ambientali e paesaggistici individuati, la compatibilità delle trasformazioni previste con gli obiettivi di tutela, definendo eventuali disposizioni, prescrizioni e mitigazioni, oltre ad eventuali incompatibilità, per la cui rimozione è consentito fare ricorso al credito edilizio, secondo la disciplina di legge.

#### **Art. 5 - AZIONI DI TUTELA AMBIENTALE**

1. In tutti gli ambiti di tutela sono vietati gli interventi capaci di pregiudicare o comunque ridurre le caratteristiche di naturalità e biodiversità e integrità dell'ambiente e del paesaggio.
2. Gli spazi aperti nel sistema ambientale possono essere interessati solo da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli ATO e da specificare in sede di PI. L'edificabilità è consentita ai soli fini di riqualificazione urbanistica e ambientale, secondo modalità e termini generali definiti dalle presenti norme e comunque nel rispetto degli obiettivi e delle azioni strategiche definiti dal P.A.T.
3. Sono comunque consentiti gli interventi finalizzati al recupero degli edifici e del territorio in conformità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche secondo le modalità generali individuate nelle presenti norme e puntualizzate in sede di PI. In particolare, per gli interventi nei nuclei abitati e sugli edifici di interesse testimoniale individuati dal P.A.T., che ne favorisce il recupero, il PI definirà l'esatto censimento e le specifiche graduazioni di intervento.
4. La difesa dell'integrità del territorio agricolo è perseguita mediante la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici locali, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, siepi e simili. Tali elementi potranno essere meglio definiti in sede di PI, in ragione della scala degli elaborati, sulla base della verifica di limiti fisici e/o catastali accertati, e modificati in ragione di:
  - accertata alterazione, per cause naturali o a seguito della realizzazione di opere e/o infrastrutture ad uso pubblico, dello stato di fatto;
  - realizzazione di parchi pubblici a carattere naturalistico o ricreativo;
  - altre destinazioni di pubblico interesse.

## **CAPO II - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

### **Art. 6 - VINCOLI E NORME GENERALI DI TUTELA**

1. Nella Tavola b01 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - il P.A.T. individua gli elementi generatori di vincoli e gli elementi di Pianificazione di livello superiore presenti all'interno del territorio comunale.
2. La disciplina generale trova riscontro nell'applicazione delle seguenti disposizioni normative e di leggi comunitarie, statali e regionali vigenti (elenco comunque non esaustivo):
  - Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua - boschi – Usi Civici - D.Lgs. n. 42/2004 – L.R. n°31/94;
  - Vincolo monumentale e Paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i.;
  - Vincolo Idrogeologico e Forestale (R.D. n. 3267 del 30.12.1923 - R.D. n. 1126 del 16.05.1926 – L.R. 52/1978);
  - Cave e Miniere (DPR n°128 del 9 aprile 1959);
  - Rete Natura 2000 – Direttiva 479/409/CEE, Direttiva Europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997, con DGRV 2803/2002, con DGRV 1180/2006;
  - Piano d'Area delle Prealpi Vitorriesi e della Alta Marca - PTRC;
  - Centri storici - L.R. 80/1980;
  - Aree a diversa pericolosità geologica (PAI) - legge 267/1998 e L 365/2000;
  - Fasce di rispetto idraulico – R.D. 368/1904, e R.D. 523/1904 e D.Lgs 152/2006;
  - Fasce di rispetto stradale - D.Lgs 285/1992, Circolare n. 6 del 23.06.1998, L.R. 21/1998;
  - Fasce di rispetto elettrodotti – D.M.A. del 29/5/08 (GU n. 160 del 5/7/08);
  - Fasce di rispetto gasdotti – DM 24.11.1984;
  - Fasce di rispetto cimiteriale - R.D. 1265/1934 e s.m.i.;
  - Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico;
  - Fasce di rispetto Pozzi di Prelievo per uso idropotabile (D.lgs. 152/2006);

### **Art. 7 - VINCOLO PAESAGGISTICO – D.Lgs. 42/2004 art.142 (ex 431/85) – Corsi d'acqua, Aree boscate e Usi Civici (art.142, comma 1, lettera c), lettera g), lettera h)), Parchi e Riserve Nazionali o Regionali (art.142, lettera f))**

#### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e nella tavola b02 – Carta delle Invarianti - individua i corsi d'acqua pubblici, le aree boscate e le terre gravate da usi civici (L.R. n°31 del 22-07-1994) recependone il relativo vincolo.

Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola n. 1, "Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale" sono:

- a) Torrente Carron;
- b) Torrente Calieron;
- c) Torrente Dolza;
- d) Torrente Friga;
- e) Torrente Bordon;
- f) Torrente Osigo;
- g) Torrente Vizza;
- h) Torrente Valsalega;
- i) Ruio Edolo;
- j) Torrente Vallone Vallorch;
- k) le zone boscate;
- l) le terre gravate da usi civici;
- m) i parchi e le riserve nazionali o regionali;



## **2. Obiettivi**

Il P.A.T. assume e conferma la tutela dei suddetti beni paesaggistici sottoposti al D.Lgs. 42/04, perseguendone la salvaguardia e valorizzazione attraverso interventi finalizzati a mantenerne l'integrità.

Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004

- a) i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b) le zone boscate;

Sono sottoposte alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ed alla L.R. 31/94

- c) le terre gravate da usi civici e soggette a vincolo di destinazione agrosilvopastorale individuate sulla base della documentazione storico - catastale e di quanto previsto dalla DGR 3811/2009.

## **3. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Il PI verifica i terreni soggetti ad uso civico e li riordina attraverso le procedure previste dalla L.R. 31/94.

In sede di PI, nella definizione e previsione degli interventi e delle opere vanno considerate e valutate le primarie esigenze di tutela dei beni paesaggistici sopraddetti e dei relativi contesti. In tal senso il PI può individuare interventi finalizzati alla valorizzazione dei contesti anche nell'ambito di interventi di riqualificazione e restauro del paesaggio.

La normativa del PI dovrà indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati alle seguenti direttive:

- Ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-sanitario e strutturale e con le possibili ridestinzioni funzionali;
- Mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico-edilizi propri dei luoghi;
- Mantenimento e/o ripristino di finiture originarie;
- Uso di materiali e colori tradizionali;
- Tutela delle specie arboree autoctone esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Interventi di demolizione di edifici (o di parti di edifici legittimi privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale) finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti presenti all'interno di tali ambiti dovrà essere verificata ed eventualmente attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza o attigue agli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

In sede di PI dovrà essere prevista l'individuazione e la formazione di itinerari storico-ambientali finalizzati alla conoscenza e fruizione pubblica di questi beni, anche in collegamento con percorsi similari organizzati dai Comuni contermini, per la formazione di un circuito turistico sovra comunale.

## **4. Prescrizioni**

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T. e le previsioni degli atti di Pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali" (BURV n. 75 del 20/08/1996).

Gli usi civici sono soggetti ad inalienabilità, inusucapibilità e vincolo di destinazione a bosco/pascolo; la deroga all'inalienabilità ed al vincolo di destinazione d'uso è possibile solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'articolo 8 della LR 31/94 e dell'articolo 12 della legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'articolo 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.

Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.

Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8 della LR 31/94 e all'articolo 12 della legge 1766/1927 sono nulli.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune deve riportare il vincolo di uso civico.

## **Art. 8 - VINCOLO MONUMENTALE – D.Lgs. 42/2004, art.10 (ex L. 1089/39)**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella tavola nella tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, nella tavola b02 – Carta delle Invarianti e nella tavola b04 – Carta della Trasformabilità - individua i seguenti immobili recependone il relativo vincolo.

Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola n. 1, "Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale" sono:

- Villa Trojer- Salvador (decreto di vincolo del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali Prot. n° 3957 del 4 luglio 1988);
- Ex fabbricato rurale, sito in Via Breda (decreto di vincolo del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali Prot. n°2873 del 25 marzo 2009);
- Edifici pubblici da oltre 50 anni:
  - Chiesa di Santa Maria Assunta con il campanile e la canonica di Fregona;
  - la Chiesa di San Martino a Mezzavilla;
  - la Chiesa di San Giusto a Fratte, di San Giorgio Martire con canonica e campanile di Osigo, di San Giovanni e Santa Lucia e di S. Maria della Neve con la canonica a Sonogo;
  - numerose chiesette quali: chiesetta di San Daniele, Madonna delle Grazie al Col di Osigo, di San Luca, , di San Antonio in Pian Di Spina, di San Antonio Abate a Ciser, San Pio X in Cadolten, di S. Maria Assunta in Vallorch ed infine la
  - ex asilo di Osigo;
  - Gli edifici appartenenti all'Ente Regionale: Casa Forestale Cadolten, Casa Forestale Crosetta, Centro Educazione Ambientale.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. persegue la salvaguardia e valorizzazione dei beni monumentali in coerenza con le esigenze di tutela imposte dal vincolo ai fini di conservarne l'integrità del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

### **3. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli monumentali di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto ed eventualmente promuove l'individuazione di ulteriori beni da assoggettare a tutela.

Il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

Il PI potrà individuare interventi specifici finalizzati alla valorizzazione ambientale nel contesto, fatto salvo il parere preventivo dell'Autorità preposta alla tutela.

Il PI potrà individuare percorsi o itinerari storico-ambientali finalizzati alla pubblica fruizione e conoscenza dei beni monumentali, anche in accordo con percorsi simili organizzati dai comuni contermini all'interno di percorsi storico culturali a valenza sovracomunale.

In relazione agli elementi incongrui e superflui eventualmente presenti, dei quali è prevista la demolizione, potrà trovare applicazione l'articolo 36 della L.R. 11/2004 previo parere favorevole all'intervento rilasciato dalla competente autorità preposta alla tutela.

### **4. Prescrizioni**

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo debbono:

- a) garantire la protezione e conservazione dei caratteri dell'impianto originario;
- b) definire la sistemazione delle aree scoperte circostanti l'immobile vincolato con particolare attenzione agli elementi arborei ed arbustivi;
- c) prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

## **Art. 9 - VINCOLO SISMICO**

### **1. Individuazione-Riferimenti normativi**

Il territorio comunale è classificato sismico – Zona 2 – in base alla D.C.R. n. 67 del 03/12/2003, con criteri generali di classificazione delle zone sismiche, allegati all'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e della mappa di pericolosità sismica su scala regionale di cui alla D.G.R. n. 71 del 22/01/2008 ed ai cui contenuti va fatto riferimento.

Il P.A.T. nella tavola nella tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale individua il vincolo sismico.

Riferimenti normativi:

- D.M. 14 gennaio 2008, Norme tecniche per le costruzioni.
- O.P.C.M. 3274/2003 D.M. 14 gennaio 2008
- D.G.R.V. n. 71/2008
- D.G.R.V. n. 3308 del 04.11.2008
- Legge Regionale n. 13/2004
- Legge Regionale n. 38/2004

### **2. Obiettivi**

La classificazione sismica del territorio comunale è finalizzata a disciplinare la progettazione e costruzione di nuovi edifici soggetti ad azioni sismiche, nonché la valutazione della sicurezza degli interventi di adeguamento su edifici esistenti soggetti al medesimo tipo di azioni.

### **3. Direttive**

Gli interventi di demolizione di costruzioni legittime, rispetto alle verifiche tecniche da effettuarsi su edifici e opere strategiche o importanti, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2 dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

### **4. Prescrizioni**

La necessità di adeguamento sismico degli edifici e delle opere sarà tenuta in considerazione dalla Pubblica Amministrazione nella redazione dei piani triennali ed annuali di cui all'art. 14 della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al fine della predisposizione del piano straordinario di messa in sicurezza antisismica di cui all'art. 80, comma 21, della legge 27 dicembre 2002 n. 289.

## **Art. 10 – VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (R.D. n. 3267 del 30.12.1923 - R.D. n. 1126 del 16.05.1926 – L.R. 52/1978)**

### **1. Individuazione e Obiettivi**

La Tavola b01 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua le aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale. In ragione della specificità e unicità degli ambiti, ne va salvaguardata la consistenza e l'integrità, in coerenza con la specifica normativa di tutela.

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli idrogeologici e forestali di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale a integrazione di quanto previsto dal P.A.T. e secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, completando la ricognizione dei terreni di qualsiasi natura e destinazione che per effetto della loro utilizzazione possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

Il PI provvederà a normare le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco, i movimenti di terra, l'abbattimento di alberature, la costruzione di strade carrabili, la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica.

Per gli edifici esistenti costruiti su aree idrogeologicamente insicure può essere ammessa la demolizione e ricostruzione in loco in aree agricole non boscate e idrogeologicamente più sicure; la demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004. Nel frattempo, su tali edifici sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **3. Prescrizioni**

Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione ivi ricadenti sono soggetti ad analisi geologica preventiva.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. n. 1126 del 16.05.1926 e della legislazione regionale in materia.

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

## **Art. 11 - RETE NATURA**

### **1. Individuazione e Obiettivi**

La Tavola b01 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale – recepisce il Sito Natura 2000 IT3230077 “Foresta del Cansiglio”, individuato ai sensi della D.G.R. n. 1180/2006, quale elemento della rete ecologica europea. Esso è al tempo stesso Sito di Interesse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS), assoggettato a Piano di Gestione, in corso di realizzazione da parte di Veneto Agricoltura.

Il S.I.C./Z.P.S. è soggetto alla Direttiva Comunitaria 92/43/CE, recepita con D.P.R. n. 357/1997. In ragione della specificità e unicità degli ambiti, ne va salvaguardata la consistenza e l'integrità, in coerenza con la specifica normativa di tutela.

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Il PI recepisce le direttive previste dalle Norme di Attuazione del Piano di Gestione, una volta ultimato.

Il PI, e in generale i piani, i progetti e gli interventi ricadenti all'interno del S.I.C./Z.P.S. nonché gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori di tale area, possano comunque avere incidenze significative negative su di essa, sono soggetti a quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n°357/1997 e s.m.i. Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, di uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C./Z.P.S. Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrità dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

Per gli edifici esistenti può essere ammessa la ristrutturazione/demolizione e ricostruzione in loco in area agricola adiacente; la demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

### **3. Prescrizioni**

Il PI deve conformarsi alle prescrizioni del Piano di Gestione sopracitato, rispettando altresì le prescrizioni di legge vigenti.

Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti;

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle NT del PAT la cui azione strategica insista all'interno del Sito Natura 2000 IT3230077 “Foresta del Cansiglio”, sia posta particolare attenzione al rispetto delle direttive, prescrizioni, limitazioni e divieti ai sensi di quanto previsto dal DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E MARE N° 184/2007.

## **Art. 12 – RISERVE NATURALI STATALI**

### **1. Individuazione e Obiettivi**

La Tavola b01 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua la **Riserva naturale biogenetica Campo di Mezzo - Pian Parrocchia**. L'area è gestita dal Ministero delle Politiche Agricole e Forestali per il tramite del Corpo Forestale dello Stato - Gestione Beni ex A.L.F.A. La Riserva occupa un'area di 669 ettari sull'altopiano del Cansiglio, a una quota compresa tra i 1.100 m e i 1.500 m. In ragione della specificità e unicità degli ambiti, ne va salvaguardata la consistenza e l'integrità, in coerenza con la specifica normativa di tutela.

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Per gli edifici esistenti può essere ammessa la ristrutturazione/demolizione e ricostruzione in loco in area agricola adiacente; la demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

### **3. Prescrizioni**

Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti;

All'interno di tale ambito sono vietati gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001.

## **Art. 13 – RISERVE NATURALI REGIONALI**

### **1. Individuazione e Obiettivi**

La Tavola b01 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua la **Riserva naturale integrale Piaie Longhe – Millifret**, gestita da Veneto Agricoltura. L'area occupa la parte sud-occidentale dell'altopiano del Cansiglio. In ragione della specificità e unicità degli ambiti, ne va salvaguardata la consistenza e l'integrità, in coerenza con la specifica normativa di tutela.

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Per gli edifici esistenti può essere ammessa la ristrutturazione/demolizione e ricostruzione in loco in area agricola adiacente; la demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

### **3. Prescrizioni**

Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.

## **Art. 14 - PIANO D'AREA DELLE PREALPI VITTORIESI E ALTA MARCA**

### **1. Individuazione**

Il PAT nella tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua l'intero territorio comunale come ambito facente parte del Piano di Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca.

### **2. Obiettivi**

Gli obiettivi e le finalità sono quelli previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca.

### **3. Direttive**

Il PI recepisce le direttive previste dalle Norme di Attuazione del Piano di Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca.

### **4. Prescrizioni**

Il PI deve conformarsi alle prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del Piano di Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca.

## **Art. 15 – AMBITI NATURALISTICI DI INTERESSE REGIONALE**

### **1. Individuazione**

Il PAT nella tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua l'ambito del territorio soggetto all'individuazione di cui all'art.19 e 33 delle N.T.A. del P.T.R.C.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. assume le aree del territorio comunale indicate come ambiti naturalistici di interesse regionale all'interno del proprio territorio, qualificandoli come di rilevante interesse ambientale e paesaggistico con obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano l'ambito stesso.

### **3. Direttive**

Il PI recepisce le direttive previste dalle Norme di Attuazione dell'art.19 e 33 P.T.R.C. e provvede a porre norme di tutela e valorizzazione secondo gli indirizzi previsti nel presente P.A.T.

## **Art. 16 – AREE A RISCHIO GEOLOGICO E IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. E AL P.T.C.P.**

### **Individuazione/Riferimenti Normativi**

Il P.A.T. nella tavola nella tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale individua le aree classificate dal P.A.I. all'interno del territorio comunale in base al livello di pericolosità geologica. Esse sono: P2 pericolosità media (Art. 9 e Art. 11 delle Norme di Attuazione del P.A.I.); P3 pericolosità elevata (Art. 9 e Art. 12 delle Norme di Attuazione del P.A.I.); P4 pericolosità molto elevata (Art. 9 e Art. 13 delle Norme di Attuazione del P.A.I.).

Riferimenti normativi:

- Piano per l'Assetto idrogeologico del bacino del Fiume Livenza approvato con DPCM 22-7-2011 (G.U. n°32 dell'8-2-2012).
- Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (approvato con DGR n°1137 del 23/03/2010).

### **2. Obiettivi**

La classificazione del territorio comunale operata dal Piano è finalizzata a non incrementare la condizioni di rischio.

### **3. Direttive**

Il PI, recepisce e aggiorna il quadro dei dissesti idrogeologici di cui alle indicazioni del Piano per l'assetto Idrogeologico e le integra con le fragilità geologiche come individuate nella tavola b03 – Carta delle Fragilità.

Nelle aree classificate a pericolosità geologica l'attuazione del P.R.G.C. Vigente alla data di adozione del P.A.I. e la predisposizione del nuovo P.I. è subordinata, alla verifica della compatibilità degli interventi con le norme di salvaguardia e le situazioni di pericolosità evidenziate dal P.A.I.. In generale tali Piani dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi. Dovranno, inoltre, dettare norme per migliorare la funzionalità idraulica e non aumentare le condizioni di pericolo a monte o a valle.

### **4. Prescrizioni**

Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti;

Sono vietati tombamenti di fossi ed opere che pregiudichino la successiva realizzazione di interventi per la riduzione della pericolosità;

## **Art. 17 - COMPETENZE SULLA RETE IDROGRAFICA E RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

### **1. Individuazione/Competenze sulla rete idrografica**

Il territorio del Comune di Fregona è ubicato al di fuori del perimetro del comprensorio dell'ex Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave, avente sede a Codognè, ora Consorzio di Bonifica Piave di Montebelluna. Pertanto le competenze sulla rete idrografica sono ancora in capo alla Regione Veneto, Ufficio del Genio Civile di Treviso.

## **2. Direttive**

In generale i siti sono soggetti alle direttive citate all'art. 11 "Vincoli e Norme generali di tutela".

In sede di PI nella definizione e previsione di interventi ed opere vanno considerate e valutate le esigenze di tutela dei siti specifici; le scelte progettuali ammesse dal PI dovranno tener conto sia della natura ed esigenze idrauliche della rete idrografica secondaria, che della sua correlazione con i corsi d'acqua maggiori sulla base delle prescrizioni espresse dal competente Ufficio del Genio Civile.

Anche se il territorio comunale, come sopra accennato, non è ricompreso nel comprensorio di bonifica, si evidenzia come, per non aggravare il regime idraulico della rete di scolo di competenza, per rendere possibile la gestione e manutenzione delle opere idrauliche e per evitare problematiche potenziali, sia opportuno adottare criteri simili a quelli indicati nei regolamenti dei Consorzi di Bonifica, ai quali si rimanda, assieme alla normativa vigente del settore (in particolare R.D. 368/1904). Accanto a tali norme e regolamenti, vi sono delle prescrizioni particolari, soprattutto in merito alle misure da adottare in zone di espansione urbana, per non aggravare il regime idraulico esistente; ciò in analogia a quanto previsto dalla DGR n. 2948 del 06/10/2009 (Valutazione di Compatibilità Idraulica).

## **3. Prescrizioni**

In sede di PI dovrà essere verificato quanto rilevato dal P.A.T..

Per le misure specifiche inerenti la valutazione di compatibilità idraulica prevista per il P.A.T. in oggetto, si rimanda allo specifico elaborato. Per le aree di espansione denominate R1/11 e R1/12 interessate da problematiche idrauliche il rilascio del permesso a costruire potrà avvenire solo a seguito della realizzazione delle opere previste nella Valutazione di compatibilità Idraulica. Allegata al PAT.

Di seguito si riporta sinteticamente quanto di solito prescritto dai citati Consorzi:

- salvo casi particolari che esigano maggiori approfondimenti, viene normalmente richiesto che venga realizzato un volume di laminazione almeno pari a 300 mc per ogni ettaro di area urbanizzata (portati a 500mc/ha per aree industriali e 800mc/ha per nuove strade per l'ex Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave);
- non viene di norma autorizzato il tombinamento di estesi tratti di canali consorziali;
- viene sconsigliata la costruzioni di locali al di sotto del piano campagna o stradale; in caso contrario deve essere garantita, da parte del richiedente, la sicurezza idraulica di tali locali e lo smaltimento autonomo delle relative acque.

Per ogni nuovo intervento urbanistico previsto dal PAT dovranno essere realizzate le opere compensative previste nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT allo scopo di mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica.

## **Art. 18 - CORSI D'ACQUA – SERVITU' IDRAULICA**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – ai sensi del R.D. n. 368 /1904 e R.D. n. 523/1904, individua l'idrografia principale e ne determina le fasce di rispetto/servitù idraulica.

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di Pianificazione territoriale sovraordinata e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo e ne individua graficamente posizione e dimensioni, nel rispetto e in applicazione delle disposizioni di legge in materia.

### **3. Prescrizioni**

I fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo estendono le corrispondenti fasce di rispetto con divieto assoluto di edificabilità di ml 10 dal limite demaniale (riducibili a ml 4 per le piantagioni ed i movimenti di terra) ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali.

Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001 con riferimento alla sola ristrutturazione. Non sono infatti consentiti i lavori di demolizione e successiva ricostruzione ma sono consentiti gli ampliamenti previsti dallo stesso decreto secondo quanto successivamente riportato.

In parziale deroga a quanto sopra indicato, all'interno delle fasce di inedificabilità sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:

- a) gli ampliamenti non sopravanzino verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
- b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m. 10 (dieci).

## **Art. 19 - CORSI D'ACQUA – FASCE DI TUTELA**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b03 – Carta della Fragilità – ai sensi dell'art. 41 L.R. n. 11/04, individua l'idrografia principale e ne determina le zone e le fasce di rispetto/tutela.

Sono vincolate ai sensi dell'Art. 41 L.R. 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 30 (trenta) dall'unghia esterna dell'argine principale per i corsi d'acqua Torrente Carron, Calieron, Dolza, Friga, Bordon, Osigo, Vizza, Valsalega, Edolo, Vallone Vallorch.

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di Pianificazione territoriale sovraordinata e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo e ne individua graficamente posizione e dimensioni, nel rispetto e in applicazione delle disposizioni di legge in materia.

Il PI individua, nelle fasce di rispetto/tutela, gli interventi edilizi ammessi e gli eventuali interventi di demolizione delle superfetazioni degradanti esternamente alle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa.

### **3. Prescrizioni**

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il P.A.T. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al presente Articolo con relative fasce di tutela, siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fossi e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904).

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa vale quanto previsto ai relativi articoli delle presenti Norme.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

## **Art. 20 - VIABILITA'**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – la viabilità statale e provinciale del territorio.

Le fasce di rispetto stradali riferite alla viabilità sovracomunale e comunale, non sono individuate in cartografia ma riportate nella banca dati alfanumerica e vettoriale. Esse sono destinate:

- a) alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- b) all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- c) alla realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- d) alla realizzazione di interventi di compensazione, mitigazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- e) all'esecuzione di impianti per la distribuzione dei carburanti.



## **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle fasce di rispetto di cui al presente articolo e ne individua graficamente posizione e dimensioni.

Il PI, nel rispetto delle indicazioni di massima del P.A.T., completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto anche individuando nuovi tracciati e prevedendo opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, opere per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

Il PI può ridefinire le fasce di rispetto stradale in funzione della realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Il PI recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto del Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, Art. 4) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Il PI individua e disciplina gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti, compresi i casi in cui sono ammessi ampliamenti, gli interventi ammissibili di nuova costruzione, tenuto conto degli allineamenti esistenti, i casi in cui è consentita la realizzazione di locali seminterrati e/o interrati e gli interventi di cui alle lett. c) e d) del paragrafo precedente, tenendo conto della tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento.

La demolizione degli edifici situati all'interno delle fasce di rispetto stradale e non soggetti a tutela anche solo comunale di tipo storico o architettonico o culturale determina la formazione di un credito edilizio, da disciplinare nel PI ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004.

## **3. Prescrizioni**

A norma dell'Art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui all'Art. 6 della stessa L.R., sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

I locali seminterrati e/o interrati in fascia di rispetto stradale, eventualmente ammessi dal PI, dovranno comunque rispettare le distanze minime previste per i fabbricati.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. Si considerano finitime anche le aree separate da una strada, da un canale, da un elettrodotto o da un metanodotto.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il Nuovo Codice della Strada, sono ammesse solo le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante nonché quanto stabilito dalle norme vigenti per l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici esistenti previo assenso degli Enti preposti.

## **Art. 21 - ELETTRODOTTI**

### **1. Individuazione e Obiettivi**

Il P.A.T. individua nella Tavola b01 il tracciato degli elettrodotti esistenti. Le possibilità e i limiti di intervento edilizio sono disciplinate dalla vigente normativa di settore, statale (D.M.A. del 29-05-2008 emanato a seguito del DPCM 8-07-2003). Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici. In tal senso andrà verificata la compatibilità delle previsioni edificatorie con rispetto agli elettrodotti esistenti.

Il P.A.T. individua n. 3 linee elettriche aeree ad alta tensione:

- una linea elettrica ad alta tensione 220 kV Singola terna (Fadalto – Conegliano), che lambisce il comune ad Ovest, a confine con Vittorio Veneto;
- una linea elettrica ad alta tensione 132 kV Singola terna (Nove 71 – Caneva cd Sacile FS);
- una linea elettrica ad alta tensione 132 kV Singola terna (Porcia – Vittorio Veneto cd Castelletto).

## **2. Direttive**

Il PI aggiorna il censimento delle reti tecnologiche, ne recepisce il tracciato e i limiti all'edificazione previsti dal D.Lgs. 152/2006 sulla base delle rilevazioni dei campi elettromagnetici effettuati dal gestore dell'infrastruttura.

Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali.

Il PI individua e disciplina, nel rispetto della normativa di settore, gli interventi e le destinazioni ammessi all'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, e favorisce la rilocalizzazione degli edifici esistenti o i cambi d'uso con destinazioni ammissibili, anche attraverso il riconoscimento di un credito edilizio secondo quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 11/2004.

Il PI favorisce la mitigazione e la riduzione degli impatti generati dal tracciato dell'elettrodotto.

## **3 Prescrizioni**

Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assenti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.

## **Art. 22 - RISPETTO CIMITERIALE**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale. Trattasi di aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

### **2. Direttive**

Il PI provvede ad effettuare la ricognizione e l'aggiornamento delle aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto.

In sede di PI andranno definiti gli interventi ammissibili negli edifici esistenti posti in zona di rispetto cimiteriale.

A norma dell'articolo 37 della L.R. 11/2004 e del successivo articolo relativo alle Compensazioni, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

### **3. Prescrizioni**

Gli ambiti di rispetto possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti emessi o da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia. In tal senso sono stati assunti i provvedimenti di riduzione delle fasce di rispetto relative ai due cimiteri presenti, di Fregona e di Osigo.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

Per gli edifici esistenti compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e dell'Art. 28 della L. n. 166/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 23 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE AD USO PUBBLICO**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b01 le infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici prodotti dalle infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'Art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'Art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Il P.A.T. individua i seguenti impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (elenco non esaustivo):

#### ***Telefonia cellulare***

- stazione in via Lorenzo da Ponte, Fregona (cod. sito TT55, gestore TIM);
- stazione in via Lorenzo da Ponte, Fregona (cod. sito , TV-5235A gestore VODAFONE) con centralina di monitoraggio campo elettromagnetico installata presso le scuole elementari.
- stazione in località San Daniele, Osigo, (gestore ARIA Spa Wi Max);

#### ***Emittenti radio e televisive***

- Stazioni varie (TV e Radio) site in località Piadera e Pian de Spina;

### **3. Direttive**

I siti per la localizzazione di nuove infrastrutture e reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico andranno individuati nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come le attrezzature scolastiche, sanitarie, le aree a verde pubblico, ecc.), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di Pianificazione urbana e ambientale, sulla scorta di specifici Piani, anche di livello sovracomunale.

Nella programmazione e realizzazione di nuove infrastrutture e reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si dovranno osservare le seguenti cautele:

- interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.) e/o aree produttive;
- prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito.

### **4. Prescrizioni**

All'interno delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da infrastrutture e reti di comunicazione elettronica legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, sono in ogni caso vietate le destinazioni a parco giochi per l'infanzia, a residenza, a scuola e più in generale le destinazioni che comportino una permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

Nell'installazione di eventuali impianti devono essere previste:

- infrastrutture con materiali e tecnologie tali da garantire, anche sotto l'aspetto estetico e visivo, il miglior inserimento nell'ambiente;
- la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali.

## **Art. 24 – POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE**

### **1. Individuazione e obiettivi**

Il P.A.T. nella Tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua i pozzi di prelievo idropotabile localizzati nel Comune e delimita la fascia di rispetto di legge in attesa della definitiva delimitazione da parte dell'A.A.T.O. competente.

Descrive, nella relazione geologica, una zona di protezione sulla base di quanto indicato all'art. 21 del D.L. 152/99.

Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti a fenomeni di inquinamento dei pozzi di prelievo per uso idropotabile. In tal senso devono essere rispettate le disposizioni del D.Lgs. 152/2006.

## **2. Direttive**

Il PI provvederà alla ricognizione dei pozzi esistenti ed alla individuazione delle relative nuove fasce di rispetto recependo le indicazioni degli Enti preposti alla tutela dei pozzi stessi (A.A.T.O. Veneto Orientale) sentite anche le disposizioni del servizio igiene ulss n°7.

Il PI disciplinerà gli interventi consentiti nelle fasce di rispetto e darà attuazione all'art. 36 della L.R. 11/2004 nei casi di demolizione senza ricostruzione di preesistenze ricadenti nelle fasce di rispetto stesse.

Il PI dovrà stabilire i criteri per l'individuazione degli elementi, dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti e disporre le specifiche discipline di uso e di tutela in conformità con le disposizioni di legge vigenti.

## **3. Prescrizioni**

Nella fascia di rispetto idropotabile sono vietate attività e destinazioni a forte rischio di inquinamento individuate dall'art. 6 del D.P.R. 236/88 e s.m.i. nonché dal D.Lgs. 152/2006. Entro tali zone di rispetto gli eventuali interventi edilizi e infrastrutturali sono consentiti soltanto a seguito di specifiche perizie idrogeologiche e con i provvedimenti necessari ad evitare rigorosamente ogni forma di alterazione o di inquinamento delle acque, ovvero l'infiltrazione e la diffusione nel sottosuolo di sostanze nocive.

## **Art. 25 – ALLEVAMENTI**

### **1. Individuazione-Riferimento Normativo**

Il P.A.T. nella Tavola b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua gli allevamenti zootecnici esistenti individuati ai sensi degli "Atti di Indirizzo, lettera d) in attuazione dell'art. 50 L.R. 11/04.

#### **Riferimenti normativi:**

- Regio decreto 27.07.1934, n. 1265, Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie.
- Ministero della Sanità, Decreto ministeriale 05.09.1994, Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.
- D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia
- Ministero delle Politiche Agricole e Forestali, Decreto ministeriale 07.04.2006, Criteri e norme tecniche generali per la disciplina Regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152.
- Atti di Indirizzo di cui alla lettera d) art. 50 L.R. 11/04, approvati con D.G.R.V. 3178 del 3 ottobre 2004.

### **2. Direttive**

Il PI dovrà individuare:

- a) gli ambiti degli allevamenti zootecnici esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento e relativa fascia di rispetto;
- b) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- c) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, anche attraverso il credito edilizio.
- d) il credito edilizio potrà essere utilizzato anche in A.T.O. diverse da quelle di dismissione.

Il PI dovrà disciplinare la trasformazione degli allevamenti prescrivendo:

- a) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze autoctone volte a ridurre l'impatto visivo ed operare il mascheramento dell'intervento edilizio;
- b) impiego di materiali tradizionali con preferenza a quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- c) forme architettoniche semplici, altezza limitata ad un piano fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno o similari, intonaci;

- d) impiego di sistemi naturali di depurazione delle acque reflue quali la fitodepurazione, recupero acque piovane, ecc.;
- e) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

### **3. Prescrizioni**

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme stante le altre norme di legge, è subordinata alla valutazione dell'entità dei presumibili impatti sul territorio che saranno descritti negli elaborati tecnico-agronomico e agronomico-urbanistico.

Nell'attesa dell'approvazione del PI adeguato alle direttive del P.A.T., si applicano agli allevamenti le norme del P.R.G.C. vigente, ove non in contrasto con le disposizioni della L.R. 11/2004 e le norme igienico sanitarie vigenti.

## **CAPO III - INVARIANTI STORICO-MONUMENTALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE AGRICOLO PRODUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Art. 26 - INVARIANTI DI NATURA STORICO- MONUMENTALE**

#### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella tavola b02 – Carta delle Invarianti e nella tavola b04 – Carta della Trasformabilità - individua ambiti, manufatti e sentieri riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica e culturale del territorio comunale. Le invarianti storico-monumentali corrispondono:

- ai centri storici ed ai borghi rurali tradizionali;
- agli edifici emergenti per caratteri di storicità, unicità ed originalità che rappresentano valori storico testimoniali soggetti a vincolo monumentale o a grado di protezione;
- agli edifici pubblici con più di 50 anni;
- alle emergenze ascrivibili al settore storico documentale quali: documenti della civiltà industriale come l'Antico Mulino del Calieron conservato ma non aperto al pubblico e quali le zone archeologiche inerenti le fortificazioni di Torre Madruc e Monte Castello, alle Ville Venete così classificate dal P.T.R.C.: TV 224 Villa Altan, Pancetti Località Fratte, TV 225 Villa Da Cason, De Lorenzi, Uliana, Pizzol, Località Fratte, TV 227 Casa Fossa (Azienda agricola Val Barè) Località Fratte, TV 228 Villa Salvador Località Fratte, TV 229 Villa Trojer, Lucheschi, De Mori, Salvador Località Fregona.
- alle aree, pertinenze monumentali e ai contesti figurativi;
- tracciati e percorsi storici riportati nel Piano d'Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca : il percorso natura Anello del Cansiglio il percorso escursionistico: Alta via n°6 dei Silenzi, della foresta del Cansiglio, Vallone Vallorch, Nino Lot, Terra Nera ; il percorso didattico: del Cansiglio; il percorso e strada degli antichi mestieri: delle malghe e dei pascoli del Pizzoc, del Torchiato e delle attività minerarie di Fregona. Infine il percorso dell'acqua: le vie dell'acqua da Vittorio Veneto a Valdobbiadene e il sentiero dei Cimbri;

Il suddetto patrimonio di invarianti non si esaurisce nei monumenti, bensì comprende anche gli edifici della civiltà rurale, le sistemazioni culturali, nonché capitelli, edicole, oratori, alberi monumentali, iconografia, luoghi e simboli della tradizione e della religiosità popolare.

#### **2. Obiettivi**

La difesa del patrimonio storico-monumentale comunale si articola nei seguenti obiettivi:

- tutela, valorizzazione e promozione dei centri storici, dei borghi rurali tradizionali e del patrimonio edilizio sparso di valore storico-ambientale e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- salvaguardia, valorizzazione e recupero, degli edifici e complessi di valore storico monumentale, delle pertinenze e del contesto figurativo nel quale sono inseriti;
- recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del Patrimonio storico, culturale, identitario e religioso;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori;
- salvaguardia e tutela dei siti di interesse archeologico.

#### **3. Direttive**

Il PI disciplina e incentiva nelle forme di legge gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del Patrimonio storico-culturale costituito dai centri storici e dai borghi rurali tradizionali, dagli edifici monumentali e dalle relative pertinenze, dalle ville storiche e dalle loro pertinenze scoperte, dagli edifici isolati di valore storico testimoniale esterni ai centri storici, dagli antichi tracciati.

Il PI detta specifiche indicazioni per promuovere la realizzazione di un sistema di percorsi storico-ambientali ai fini turistici, ricreativi e sociali.

Il PI recepisce, integra e aggiorna gli elenchi gli edifici di valore storico-culturale da tutelare e valorizzare in quanto Patrimonio storico-ambientale del Comune.

Il PI, sulla base della classificazione del valore storico, artistico, architettonico ed ambientale dei manufatti stabilirà misure per la loro valorizzazione anche attraverso la loro percezione visiva e la loro fruibilità. A tal fine, individua e definisce i contenuti dei gradi di protezione e può individuare ambiti di degrado da assoggettare a PUA con obiettivi di riqualificazione.

Il PI individua particolari ambiti nei quali gli interventi edilizi sono subordinati all'impiego di determinate metodiche o soluzioni architettoniche, tipologiche, compositive ovvero all'impiego di particolari materiali, con l'obiettivo di favorirne l'integrazione e l'armonizzazione col contesto.

La demolizione di edifici o parti di edificio costituenti superfetazione o elemento detrattore dei manufatti aventi valore storico, architettonico o ambientale determina la formazione di un credito edilizio secondo quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 11/2004.

Il primo PI potrà confermare o puntualizzare le disposizioni relative alle categorie di intervento attualmente in vigore.

Ai fini della tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi individuati in tav. b04, nel PI:

- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere.;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati...;
- c) deve essere favorita la eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;
- d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti.

#### **4. Prescrizioni**

Per le invariati di natura storico-monumentale individuate valgono le seguenti prescrizioni:

- a) il grado di protezione degli edifici in via preliminare è quello definito dal P.R.G. Vigente; con il primo PI si provvederà a una rivisitazione complessiva dei gradi di protezione degli edifici.
- b) successivamente la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi.
- c) Gli interventi relativi alle Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P. (Villa Trojer-Salvador) devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - a) la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
  - b) nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso.
  - c) non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibile;
  - d) non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell' edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
  - e) la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d' interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
  - f) non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale. In interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

Ai fini della tutela della pertinenza delle Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P e del contesto figurativo individuato in tav. b04 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e propositivo. Eventuali ampliamenti saranno consentiti solo per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico;
- b) non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;

- c) è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati;
- d) Per i siti di interesse archeologico le azioni e norme di tutela dovranno essere concertate con la competente Soprintendenza e la Provincia di Treviso.

## **Art. 27 - INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b02 – Carta delle Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale di massima qualità ambientale e naturalistica.

Tali ambiti sono riconducibili:

- alle aree prevalentemente boscate montane e collinari: Bosco del Cansiglio, versante Sud del M.Pizzoc (da Col Bressan, ad Ovest, al limite della Valsalega, ad Est), fino al Col Meneguz, Col Garzonete Col de Nogal, a Sud).
- grandi alberi;

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. promuove la difesa e/o la valorizzazione di tali invarianti per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di potenzialità biotica, naturalistica ed ecologica, nonché di “risorsa di naturalità” per il territorio. Costituiscono parti del territorio fondamentali ai fini della costruzione della rete ecologica comunale.

### **3. Direttive**

Il PI dovrà definire, anche in coerenza con la Tavola b04 – Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili nelle zone di invariante ambientale, perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell’integrità del territorio;
- mantenimento della funzionalità idraulica dei corsi d’acqua con riferimento alla sistemazione delle arginature;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola che garantiscano la compatibilità con gli obiettivi della tutela;
- riqualificazione delle parti dove vanno ricostruite le componenti storiche e naturalistiche, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti, secondo tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali significativi;
- recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico e idraulico dell’ambiente;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con mantenimento e valorizzazione delle risorse locali.

Per le aziende agricole presenti nelle aree individuate come invarianti ambientali, il PI dovrà disciplinare le nuove edificazioni e dettare i criteri per la relativa localizzazione.

### **4. Prescrizioni**

All’interno degli ambiti di invariante ambientale, sono consentite:

- 1) le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d’acqua, quali: difese delle sponda, briglie, traverse, ecc.;
- 2) l’apertura di nuove strade previste dal P.A.T. e/o dal PI, o da strumenti Pianificatori sovracomunali purché previste da progetti di rilevante interesse pubblico, per inderogabili esigenze, e dotate di progetti di inserimento ambientale con misure di compensazione e mitigazione;
- 3) realizzazione di manufatti ricreativi/sportivi e didattici, di tipologia compatibile con ambiti ambientali e le infrastrutture per la loro fruizione;
- 4) realizzazione di parcheggi e aree picnic;



Non sono invece consentiti:

- 5) l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie;
- 6) nuovi interventi edilizi come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/200, fatto salvo quanto previsto dal PRG vigente.
- 7) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari (analogo disposizione si applica in tutte le zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n° 42/2004). Sono invece consentite le segnalazioni riguardanti i pubblici servizi e/o le attrezzature di pubblica utilità nonché i segnali turistici.

Sono, inoltre, vietati:

- a) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici;
- b) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;
- c) la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

## **Art. 28 - INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA - GEOSITI**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b02 gli ambiti del territorio comunale di rilevanza geomorfologica (caratterizzati da forme carsiche di superficie) ed i Geositi già riconosciuti nell'elenco Regionale nonché alcuni siti non ancora classificati come tali ma considerati di rilevante interesse geologico. Definisce, inoltre, invarianti di natura idrogeologica gli ambiti riguardanti la rete idrografica principale e secondaria ed il lago Madruc.

### **2. Obiettivi**

In tali ambiti non vanno previsti interventi di trasformazione ma solo di conservazione, valorizzazione e tutela.

Il P.A.T. promuove e disciplina la conservazione e/o il ripristino dei caratteri di queste parti del territorio e di altri contesti funzionalmente collegati, anche per la loro valorizzazione a fini turistico culturali o comunque per scopi di interesse collettivo.

### **3. Direttive**

Il PI:

- recepisce e aggiorna l'individuazione delle invarianti di cui al presente articolo, adeguandole allo stato di fatto ed in particolare: a) detta gli indirizzi per la valorizzazione delle aree caratterizzate da carsismo; b) valorizza i geositi anche sotto l'aspetto turistico; c) detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi; d) individua le specie arboree-arbustive presenti meritevoli di tutela; e) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico ambientale; f) valorizza l'ambito dei corsi d'acqua principali anche sotto l'aspetto turistico.
- promuove interventi specifici di conservazione e recupero degli elementi di interesse geologico e geomorfologico;
- provvederà a integrare le prescrizioni definite dalle presenti Norme Tecniche del P.A.T.
- prevede che ogni intervento edificatorio o di miglioramento fondiario debba documentare opportunamente in sede di richiesta di titoli abilitativi la coerenza del proprio inserimento nel contesto paesaggistico e provveda all'eliminazione, o quantomeno alla mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto con lo stesso;
- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

### **4. Prescrizioni**

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive ivi presenti, con impiego di specie locali.

E' consentita la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli argini e degli alvei. Nei tratti di percorso interni all'insediamento vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, etc.).

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004, in aderenza ai fabbricati esistenti e/o in prossimità (ovvero

nelle aree contigue agli stessi) che saranno individuate e disciplinate nel PI con disposizione puntuale.

Sono consentiti gli interventi di trasformazione e di completamento previsti nella tavola b04 relativi al consolidato e alla edificazione diffusa.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- a) modifiche alla morfologia dei terreni nelle cime e nei versanti collinari;
- b) l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie;
- c) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004. Sono invece consentite le segnalazioni riguardanti i pubblici servizi e/o le attrezzature di pubblica utilità e le segnalazioni turistiche.
- d) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici;
- e) impianti tecnologici in genere ad esclusione di quelli che soddisfino determinati requisiti paesaggistici in base a norme che saranno previste a livello di PI;
- f) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;

Con riferimento a grotte, doline, inghiottitoi e cavità carsiche è fatto divieto di:

- Chiusura totale o parziale degli ingressi;
- Alterazione morfologica interna o esterna;
- La Discarica e l'abbandono di rifiuti;
- Spargimento di liquami zootecnici e fanghi.

## **Art. 29- INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b02 gli ambiti del territorio comunale di rilevanza paesaggistica, in quanto dotati di rilevante integrità territoriale e buona integrità ambientale, con diffuso e preponderante equipaggiamento a verde e con presenza di borghi tradizionali e percorsi didattico naturalistici. Trattasi di un ambito dalla complessiva rilevanza paesaggistica e percettiva, con peculiarità morfologiche e geologiche.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. promuove e disciplina la conservazione e/o il ripristino dei caratteri identitari di queste parti del territorio e di altri contesti funzionalmente collegati, per la loro valorizzazione a fini turistico culturali o comunque per scopi di interesse collettivo.

Devono essere valorizzati e potenziati gli elementi cardine esistenti (corridoi) per la costruzione della rete ecologica e per l'aumento della presenza biotica, attraverso interventi di nuovo impianto e rinaturalizzazione della dotazione vegetale esistente.

Il P.A.T. tutela, gli elementi figurativi caratterizzanti lo skyline ed i punti privilegiati per l'osservazione del territorio circostante.

Il PI dovrà disciplinare, nel rispetto della Tavola b04 - Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili sulla base dei seguenti principi:

- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario, con salvaguardia e valorizzazione dei beni storico-culturali ivi compresi;
- mantenimento ed incremento dei sistemi di siepi, filari, aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico-ambientali connesse al sistema idraulico minore, ai fini della costruzione della rete ecologica;
- salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli in atto;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibile con gli obiettivi della tutela;
- riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio aperto, sia dei manufatti, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici residenziali, anche mediante accorpamento di volumetrie esistenti. Le strutture agricolo-produttive, in considerazione dell'ambito territoriale in oggetto, saranno regolate attraverso specifiche modalità di inserimento paesaggistico;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di cono visuali;

- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- recupero del Patrimonio edilizio esistente;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali.

### 3. Direttive

Il PI:

- dettaglia interventi specifici di conservazione e recupero dei predetti elementi;
- prevede che ogni intervento edificatorio o di miglioramento fondiario debba documentare opportunamente in sede di richiesta di titoli abilitativi la coerenza del proprio inserimento nel contesto paesaggistico e provveda all'eliminazione, o quantomeno alla mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto con lo stesso;
- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio;
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado;
- contiene l'edificazione diffusa;
- promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

### 4. Prescrizioni

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive ivi presenti, con impiego di specie locali.

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004, in aderenza ai fabbricati esistenti e/o in prossimità (ovvero nelle aree contigue agli stessi) che saranno individuate e disciplinate nel PI con disposizione puntuale.

Sono consentiti gli interventi di trasformazione e di completamento previsti nella tavola b04 relativi al consolidato e alla edificazione diffusa.

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, le installazioni di attrezzature tecniche, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Al fine di non peggiorare l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati;
- in modo da assicurare il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- a) modifiche alla morfologia dei terreni nelle cime e nei versanti collinari;
- b) l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie;
- c) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004. Sono invece consentite le segnalazioni riguardanti i pubblici servizi e/o le attrezzature di pubblica utilità e le segnalazioni turistiche.
- d) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici;
- e) impianti tecnologici in genere ad esclusione di quelli che soddisfino determinati requisiti paesaggistici in base a norme che saranno previste a livello di PI
- f) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;

## **Art. 30 - INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO – PRODUTTIVA**

### **1. Individuazione**

Il PAT considera e individua alla stregua di invarianti alcune porzioni del territorio dotate di notevole integrità poderale e fondiaria, nelle quali è possibile rilevare una considerevole dotazione di investimenti agricoli. Tra queste emerge l'area dei pascoli (in zona montana) e alcune porzioni basso collinari sistemate e coltivate prevalentemente a vigneto.

### **2. Obiettivi e direttive**

Il PAT promuove la conservazione di queste parti del territorio, anche attraverso il mantenimento dei loro caratteri peculiari.

Il PI dovrà eventualmente integrare ed aggiornare tali invarianti agricolo-produttive.

Il PI dovrà definire, anche sul rispetto dei contenuti della Tavola b04 - Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell'integrità e spazialità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
- difesa idraulica e regimazione delle acque;
- salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche di tali ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola, compatibili con gli obiettivi della tutela e della valorizzazione;
- riqualificazione delle componenti storiche e culturali legate ai caratteri identitari e tradizionali del territorio agricolo;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- mantenimento ed incremento delle componenti paesaggistico-ambientali presenti ai fini della costruzione della rete ecologica.

Il PI dovrà altresì disciplinare, nel rispetto degli obiettivi e delle direttive sopra indicati:

- la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici residenziali e di strutture agricolo-produttive, e la loro localizzazione, secondo i disposti dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
- le tipologie edilizie;
- gli interventi di eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di con visuali;
- la qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il PI favorisce e incentiva prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti riconosciuti come elementi di degrado previo riconoscimento del credito edilizio.

### **3. Prescrizioni**

Deve essere tutelata e salvaguardata l'integrità degli ambiti agricoli individuati quali invarianti di natura agricolo-produttiva.

Gli interventi edilizi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 devono essere collocati preferibilmente in adiacenza di fabbricati esistenti, ove non sussistano limitazioni derivati da altre disposizioni del P.A.T.;

## **CAPO IV - FRAGILITA' DEL TERRITORIO**

### **Art. 31 - COMPATIBILITA' GEOLOGICA DEI SUOLI**

#### **1. Individuazione/Definizione**

La "Carta delle Fragilità" rappresenta la sintesi della compatibilità geologica del territorio ai fini urbanistici: questo elaborato sintetizza e ripropone in un'unica tavola una serie di dati ed informazioni rappresentati e riportati nelle tre tavole di natura geologica allegate al P.A.T. ed in altri elaborati e studi a scala provinciale e regionale.

Tutti gli elementi di criticità ambientale contenuti negli elaborati sopraccitati sono stati classificati e riportati nella "Carta delle Fragilità" secondo criteri geologici, geomorfologici ed idrogeologici.

Il P.A.T. nella Tavola b03 – Carta delle Fragilità – suddivide il territorio Comunale, attraverso la "Compatibilità geologica ai fini urbanistici", in tre zone:

- Aree idonee
- Aree idonee a condizione
- Aree non idonee

All'interno delle aree idonee a condizione sono state inoltre distinte per i caratteri specifici di dissesto e di fragilità, le seguenti aree:

- Area di frana;
- Aree soggette a caduta massi;
- Aree soggette a sprofondamento carsico;
- Aree con scarpate di cava non attiva;

Per ciascuna di queste aree ogni intervento urbanistico e progettuale è subordinato a precise indicazioni e/o prescrizioni, in relazione alla tipologia di "fragilità" presente.

#### **2. Direttive comuni a tutte le aree**

Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT, della classificazione delle aree e in conformità alla legislazione vigente, provvederà a disciplinare gli interventi edificatori ammessi prescrivendo in ogni caso l'allegazione di una relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli stessi con le caratteristiche e la classificazione del terreno. Le analisi dovranno essere sviluppate in conformità alle norme tecniche emanate con il D.M. 14.01.2008 e dovranno essere proporzionate al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera.

Al fine dell'attenuazione del rischio di erosione il PI individuerà le pratiche conservative del suolo di seguito elencate esemplificativamente e non esaustivamente:

- Corretta ceduzione del bosco;
- Terrazzamenti;
- Inerbimento delle superfici;
- Fasce erbacee perimetrali;

#### ***Aree idonee***

##### **Definizione**

Le aree idonee si estendono su territori con le seguenti caratteristiche:

- morfologie pianeggianti, subpianeggianti o poco inclinate (fino al 10%);
- terreni di fondazioni con buone caratteristiche geotecniche/geomeccaniche;
- la superficie di falda non interferisce con i piani di fondazioni delle normali strutture edilizie;
- assenza di dissesti e di processi geodinamici attuali e potenziali;
- assenza di dissesti di natura idrogeologica ed idraulica.

Queste aree, in rapporto alle loro caratteristiche stratigrafiche e geotecniche, si ritengono suscettibili di amplificazione sismica.

##### **Distribuzione nel territorio comunale**

Le aree idonee sono distribuite nella parte meridionale del territorio comunale, tra quota 500 di località Sonogo e quota 150 di località Fratte su terreni costituiti da sedimenti fluvioglaciali ghiaiosi che si spingono fino al limite di una decina di metri di profondità e a loro volta poggiano su un bed rock a consistenza lapidea.

### **Prescrizioni**

Ogni intervento edificatorio dovrà essere basato su adeguata caratterizzazione geologica del sito atta a dimostrare l'idoneità del medesimo e delle soluzioni adottate

### ***Aree idonee a condizione***

#### **Definizione**

Le aree idonee a condizione sono porzioni del territorio comunale nelle quali non sussistono contemporaneamente tutte le caratteristiche descritte nel precedente paragrafo tali da rendere l'area idonea. Si tratta di aree che, di volta in volta possono rientrare in zone morfologicamente non del tutto stabili, soggette a dissesti idrogeologici limitati o zone insistenti su terreni calcarei fratturati e carsificati o terreni colluviali ed eluviali generalmente aventi mediocri e variabili caratteristiche geotecniche.

Queste aree vengono giudicate suscettibili di amplificazioni sismiche sia in rapporto all'assetto litostratigrafico che allo stile morfologico.

#### **Distribuzione nel territorio comunale**

Le aree idonee a condizione comprendono le seguenti parti del territorio comunale:

1. L'altipiano carsico del Cansiglio caratterizzato da notevole sviluppo del fenomeno carsico sia in superficie che in profondità;
2. le aree collinari di media acclività e con dissesti gravitativi in genere di tipo superficiale e di limitata entità.

#### **Prescrizioni**

Per le aree idonee a condizione ogni intervento edificatorio deve essere basato su adeguata caratterizzazione geologica, geotecnica ed idrogeologica mediante appropriati studi ed indagini geognostiche atte a dimostrare l'idoneità del sito e le soluzioni adottate per rendere conformi i terreni alle opere in progetto.

### ***Aree soggette a dissesto***

All'interno delle aree idonee a condizione sono state individuate specifiche aree soggette a dissesto idrogeologico secondo le categorie indicate nella legenda proposta per la carta delle fragilità. Esse sono:

- aree di frana;
- aree soggette a caduta massi;
- aree soggette a sprofondamento carsico;
- aree occupate da scarpate di cava non attiva;

### **Area di frana**

#### **Definizione**

Sono state perimetrare le aree interessate da frane attive o quiescenti ma suscettibili di riattivazione. Costituiscono porzioni di territorio caratterizzate da un assetto geomorfologico, litologico ed idrogeologico precario o in condizione di equilibrio limite. Sono riconducibili alla categoria di "colamenti e di materiali fini" della coltre eluviale e colluviale su substrati arenaceo-marnosi. Tali dissesti possono essere associati anche ad intervenute modificazioni di ordine antropico tali da rendere ancora più precaria la situazione e causare la rottura degli equilibri preesistenti. Gli intensi eventi piovosi e le sollecitazioni sismiche sono di norma considerati cause di instabilità dei versanti.

#### **Distribuzione nel territorio comunale**

Nel territorio comunale sono state cartografate diverse frane per colamento tutte localizzate nella parte collinare ed in corrispondenza dei versanti maggiormente acclivi.

Si tratta di fenomeni abbastanza estesi ed interessanti la coltre formata da terreni sciolti a elevata componente argilloso-sabbiosa. Uno di questi dissesti interessa la strada che conduce in località Ronzon, un secondo dissesto investe la viabilità che da Sonego sale a Piadera.

### **Prescrizioni**

Nelle aree di frana individuate all'interno delle "aree idonee a condizione" e riportate nella tav. b03 carta delle fragilità, tutti gli interventi (edificatori, infrastrutturali o di sistemazione dei terreni) saranno accompagnati da specifiche indagini geologiche comprendenti analisi di ordine geomorfologico, idrogeologico e geotecnico finalizzate a definire la natura, le caratteristiche e l'estensione del dissesto, a valutare l'interazioni tra la situazione in atto e gli interventi previsti in progetto, nonché indicare le opere idonee a risolvere o a mitigare in modo efficace i problemi di instabilità attuale e potenziale.

### **Aree soggette a caduta massi**

#### **Definizione**

E' stata individuata un'ampia fascia estesa nella parte inferiore del versante meridionale del Cansiglio, a ridosso della zona collinare. I fenomeni geodinamici individuati consistono nella caduta di massi calcarei provenienti dalle sovrastanti pendici montane dove la roccia si presenta molto fratturata e sconnessa in relazione alla presenza della "Linea di Montaner" una struttura tettonica che viene considerata attiva e quindi sismogenetica. Ad amplificare il fenomeno concorre anche l'elevata inclinazione del versante.

#### **Distribuzione nel territorio comunale**

Tra quota 1000 e quota 500 in corrispondenza della falda di detriti grossolani che bordano il versante meridionale del Cansiglio-Pizzoc, tra località Drio Corghe e Pian di Tiezza.

### **Prescrizioni**

In questo tratto di territorio, ove sono consigliate solamente opere di restauro edilizio e di recupero forestale dovranno essere eseguite analisi puntuali in funzione degli interventi previsti, estese ai versanti soprastanti e tendenti ad accertare eventuali condizioni di instabilità derivate dall'esistenza di massi incombenti.

### **Aree soggette a sprofondamento carsico**

#### **Definizione**

Vengono definite con questo termine alcune aree distribuite sopra l'altipiano del Cansiglio, caratterizzate da una marcata concentrazione di forme carsiche attive di superficie e di profondità, tipo doline, inghiottitoi, cavità di dissoluzione. Trattandosi di forme attive possono prodursi improvvise aperture del terreno e locali sprofondamenti del suolo, quantunque di limitato sviluppo areale.

#### **Distribuzione nel territorio comunale**

Le morfologie carsiche caratterizzano la porzione sommitale dell'altipiano lungo il suo margine meridionale dalla cima del Pizzoc alla Crosetta, comprendendo le località Pecol, Cadolten, Pian Dell'Erba, Zuel, Barce e zona a nord di monte Oliver.

### **Prescrizioni**

Sono ammissibili solamente interventi limitati al recupero conservativo dell'edilizia esistente comprese le variazioni di destinazione d'uso e piccoli ampliamenti per scopi funzionali ed igienico-sanitari. Gli interventi infrastrutturali saranno finalizzati alla conservazione dei luoghi e alla loro valorizzazione ambientale.

### **Aree di scarpate di cava non attiva**

#### **Definizione**

Si tratta di un'area posta sulla parte sommitale del monte Pizzoc interessata in passato da estrazione di marne da cemento. L'attività si è svolta su piani posti a quote diverse per cui i medesimi risultano separati da scarpate molto acclivi, talora sub-verticali.

L'area pur non presentando evidenti problemi di stabilità geomorfologica, risulta tuttavia degradata e in uno stato di sostanziale abbandono.

### **Distribuzione nel territorio comunale**

Sommità del Monte Pizzoc attorno a quota 1565 s.l.m. in zona altamente panoramica, servita da una strada e da una serie di sentieri.

### **Prescrizioni**

L'obbiettivo prioritario proposto è la ricomposizione ambientale del sito da attuarsi attraverso interventi di bioingegneria con rinverdimento delle superfici piane e stabilizzazione delle scarpate, previa verifica delle loro condizioni attuali.

## ***Aree non idonee***

### **Definizione**

Rientrano in questa classe le aree di diffusa instabilità e di un elevato grado di criticità, tali da scongiurare sia interventi di trasformazione urbanistica sia nuovi carichi edilizi.

Tali aree si giudicano suscettibili di instabilità anche in relazione alle sollecitazioni sismiche i cui effetti si possono manifestare in termini di instabilità dei versanti e di cedimenti anche differenziali del terreno.

### **Distribuzione nel territorio comunale**

Rientrano tra le aree non idonee l'alta scarpata meridionale del Cansiglio, i fianchi ad elevato angolo d'inclinazione impostati su valli secche del medesimo altipiano e i tratti fortemente acclivi e di diffusa instabilità distribuiti lungo la zona collinare ed in particolare in prossimità dei corsi d'acqua in forte erosione o comunque sede di processi geodinamici attuali.

### **Prescrizioni**

Sono consentiti solamente interventi di manutenzione e di risanamento conservativo, variazioni di destinazione d'uso e di adeguamento per scopo igienico – sanitario dei fabbricati esistenti. Interventi non invasivi sulle infrastrutture e sulle reti tecnologiche, nonché opere di difesa, sistemazione, manutenzione e di ripristino ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da un'indagine geologica opportunamente estesa alle aree contermini ed approfondita che evidenzii gli elementi di fragilità presenti che indichi le soluzioni da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza delle opere.

In queste aree, fino alla rimozione delle cause e delle condizioni alla base di tale classificazione, non è permessa nuova edificazione.

All'interno dei bacini con terreno in movimento e con fenomeni di erosione attiva sono ammissibili solamente interventi di difesa e di consolidamento dei versanti e di rimboschimento.

## **Art. 32 - COMPATIBILITA' SISMICA**

### **1. Individuazione/Definizione**

Dal punto di vista del rischio sismico il Comune di Fregona è stato classificato sismico ed incluso in Zona 2 dalla Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto, in applicazione del disposto dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003; precedentemente era già stato classificato di seconda categoria con grado di sismicità massima S = 9°.

Nella "Carta degli elementi geologici in prospettiva sismica" sono state riportati, a seguito di una rivisitazione mirata in chiave sismologica dei contenuti delle carte di analisi del PAT (carta geomorfologica, carta litologica e carta idrogeologica) gli elementi territoriali in grado di produrre amplificazioni sismiche locali e/o situazioni di instabilità.

Il PAT, nella successiva Carta delle zone omogenee in prospettiva sismica, suddivide il territorio Comunale in aree stabili suscettibili di amplificazione sismica ed aree instabili per azione sismica, in funzione dei possibili effetti locali indotti dall'azione sismica attesa.

### **2. Direttive**

Il P.I., relativamente agli effetti del loro inserimento nelle categorie individuate nella Carta delle zone omogenee in prospettiva sismica, dovrà effettuare i seguenti approfondimenti:



- a) aree “stabili suscettibili di amplificazioni sismiche”; l'utilizzo urbanistico e/o edificatorio o per realizzare sistemi, reti di comunicazione ed infrastrutturali e corridoi per il trasporto energetico dovrà essere preceduto dalla definizione della categoria di appartenenza del sottosuolo e della pericolosità sismica del sito accompagnata dalla determinazione dei parametri spettrali previsti dalla normativa vigente, necessari per i calcoli dell'azione sismica di progetto. ;
- b) aree “suscettibili di instabilità”; l'utilizzo urbanistico e/o edificatorio di queste aree è in genere sconsigliato. La realizzazione di sistemi, reti di comunicazione ed infrastrutturali e corridoi per il trasporto energetico, fermi restando i contenuti del precedente paragrafo a), sono consentiti dopo aver approfondito le problematiche di instabilità e, ove confermate, aver prevista la realizzazione dei necessari correttivi.

Per le modalità di approfondimento, con riferimento al PI, si rimanda al contenuto della già citata D.G.R.V. n. 3308/2008 ed alla Relazione Tecnica dello Studio di Compatibilità Sismica.

### **3. Prescrizioni**

In sede di PI, ad integrazione della relazione geologica, saranno prodotte specifiche analisi sismiche locali atte a definire il comportamento del terreno in presenza di sollecitazioni sismiche, sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente ed in particolare dalle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008.

## **Art. 33 – AREE DI FRANA**

### **1. Individuazione**

Il PAT nella Tavola b03 – Carta delle Fragilità – individua le parti del territorio comunale in cui sono presenti fenomeni franosi o a rischio di frana.

### **2. Direttive**

Il PI provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione in armonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore.

La normativa urbanistica e edilizia a corredo del PI e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti limitrofi, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.T.. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

### **3. Prescrizioni**

Le aree comprese all'interno delle aree di frana sono inedificabili.

Gli interventi sull'edificato esistente devono essere limitati al restauro e consolidamento delle strutture edilizie compatibilmente con gli obiettivi e gli interventi di difesa idrogeologica per la stabilità della zona.

All'interno dei bacini erosivi e delle nicchie di distacco di frana e per 20 m. dal margine superiore delle stesse sono possibili solo interventi di difesa e consolidamento dei versanti e di rimboschimento. Le opere di difesa e consolidamento devono essere realizzate per quanto possibile con metodi e tecniche di ingegneria naturalistica coerenti con le finalità di tutela e riqualificazione paesaggistico – ambientale.

## **Art. 34 – CAVE**

### **1. Individuazione-Riferimento Normativo**

Il P.A.T. individua le cave dismesse.

I siti puntualmente individuati sono riferiti alle aree così come perimetrare e distinte nella Carta Geomorfologica allegata allo studio geologico del P.A.T..

### **2. Direttive**

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli e delle disposizioni di Pianificazione territoriale sovraordinata e ne individua graficamente posizione e dimensioni, nel rispetto e in applicazione delle disposizioni di legge in materia.

Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili in armonia con i disposti del Piano Regionale Attività di Cava.

Il PI disporrà le misure adeguate per l'eventuale integrazione paesaggistica degli interventi all'interno di tali cave.

Il PI potrà promuovere il recupero delle cave dismesse attraverso interventi di rinaturalizzazione mirata, nel rispetto della disciplina vigente. I principi da adottare in tali interventi dovranno essere finalizzati alla accelerazione dei tempi di rinaturalizzazione. La progettazione naturalistica impiegherà le risorse vegetali autoctone.

Il PI dovrà prevedere il recupero ambientale delle cave esaurite o dismesse, evitandone la destinazione ad usi, funzioni od attività non compatibili.

Le opere di recupero saranno finalizzate alle specifiche destinazioni di riutilizzo delle aree di cava e potranno interessare aree limitrofe rispetto a quelle definite dal perimetro di cava. Nel recupero ad uso agricolo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico. E' consentito il recupero ambientale ad uso ricreativo, geologico-didattico, sportivo (es. Palestra di Roccia). La sistemazione dovrà in ogni caso garantire la stabilità geologica della zona.

## **Art. 35 - TUTELA DELLA FALDA SOTTERRANEA**

### **1. Obiettivi**

Il P.A.T. si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento delle falde sotterranee. In tale contesto indispensabili divengono il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, depuratori pubblici, cimiteri.

### **2. Direttive**

Il PI al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà:

- aggiornare la banca dati dei pozzi privati;
- contenere una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- prescrivere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami;
- prevedere il completamento della rete fognaria nei centri abitati;
- contenere un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi di concerto con l'ARPAV.

### **3. Prescrizioni**

Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ovvero la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali.

Il P.A.T. e il PI si adeguano ai Piani di settore emanati ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, le cui previsioni hanno carattere immediatamente vincolante ove dichiarate di tale efficacia dagli stessi strumenti di settore.

Ai fini della protezione degli acquiferi dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero.

Gli emungimenti sia a scopo di sfruttamento della risorsa idrica sotterranea sia per scopi edilizi devono essere controllati verificandone gli abbassamenti e l'estensione dei coni d'influenza e le variazioni idrauliche.

## **Art. 36 - TUTELA DAL RISCHIO IDRAULICO**

### **1. Disposizioni generali**

Il territorio del Comune di Fregona è strettamente correlato alla presenza di corsi d'acqua a scolo naturale con le caratteristiche di "acque pubbliche", gestiti dall'Unità Periferica - Genio Civile di Treviso, a cui vanno aggiunte le "acque pubbliche" minori, ovvero quei corsi d'acqua catastalmente individuati di proprietà demaniale. Laddove si cita la DGR 3637/2002, è sottinteso anche il rispetto di eventuali sue modifiche e integrazioni.

In generale, dovranno essere adottati criteri costruttivi che tendano a ridurre al minimo le superfici da impermeabilizzare. Si dovrà quindi cercare di utilizzare pavimentazioni permeabili, ricorrendo al recupero di acqua piovana mediante l'installazione di apposite cisterne o vani di accumulo. Tali volumi non potranno però essere considerati nel computo dei volumi di invaso.

Per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico rispettivamente all'Ufficio del Genio Civile o al Comune.

In particolare, per le opere in fregio alle acque pubbliche, dovranno essere rispettate le disposizioni del R.D. 368/1904, e gli organi competenti dovranno rilasciare regolari Licenze o Concessioni a titolo di precario.

Sono vietati lavori ed atti, in modo assoluto, rispetto ai corsi d'acqua naturali loro alvei, sponde e difese, le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di m 4 per le piantagioni e smovimenti terreno e di m 10 per fabbricati e scavi, salvo diverse disposizioni normative o da parte del Genio Civile.

I sistemi di infiltrazione facilitata dovranno garantire comunque la falda da agenti inquinanti.

## **2. Direttive e Prescrizioni**

Al fine di perseguire la tutela dal rischio idraulico del territorio comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le seguenti prescrizioni, oltre a quelle riportate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica costituente parte integrante, per quanto applicabile, delle presenti Norme.

Per le nuove lottizzazioni previste, si prescrive quanto segue:

- un progetto di nuova lottizzazione dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale "non aumento" del rischio idraulico;
- salvo diverse indicazioni fornite dall'Ente competente, le portate scaricate non dovranno superare il valore relativo pari a  $10 \text{ l}/(\text{sec} \cdot \text{ha})$  e dovranno essere garantiti volumi d'invaso non inferiori a 300 mc/ha; non dovranno in ogni caso essere ridotti il volume d'invaso complessivo dell'area;
- in caso di terreni ad elevata capacità drenante, in presenza di falda freatica sufficientemente profonda, è possibile realizzare sistemi di infiltrazione facilitata in cui convogliare i deflussi in eccesso prodotti dall'impermeabilizzazione.
- nelle aree adibite a parcheggio, si dovranno usare pavimentazioni drenanti allo scopo di favorire l'infiltrazione delle acque piovane.

Per prevenire l'aumento del rischio idraulico è indispensabile evitare la perdita di volumi d'invaso, anche qualora derivi dal tombamento dei fossati esistenti. Per tale motivo:

- è di norma vietato il tombamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche;
- qualora necessario, dovrà essere recuperato totalmente (a cielo aperto) il volume d'invaso sottratto, mediante la realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde, adeguatamente collegate alla rete di scolo delle acque superficiali;
- dovrà essere previsto un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle del manufatto;
- nel caso di corsi di acqua pubblica, dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione di suolo demaniale.

Per la realizzazione di ponti ed accessi sui corsi di acqua pubblica, l'Ufficio del Genio Civile dovrà rilasciare regolare concessione idraulica a titolo di precario. Per la realizzazione dei manufatti è necessario rispettare le seguenti direttive:

- la quota di sottotrave dell'impalcato del nuovo ponte dovrà avere la stessa quota del piano campagna o del ciglio dell'argine, ove presente, in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
- dovrà essere previsto un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle e al di sotto del ponte;
- per gli accessi carrai si consiglia la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché ricorrere all'utilizzo di tubazioni in cls;
- dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.

Nella progettazione di Piani urbanistici attuativi e di singoli interventi edilizi dovrà essere garantita la salvaguardia delle vie di deflusso esistenti in modo da evitare ristagni idrici. In nessun caso sono ammesse fognature miste. Gli scarichi nelle acque superficiali:

- dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione idraulica contenente indicazioni tecniche ed il dimensionamento della rete scolante;
- dovranno essere dotati nel tratto terminale, se necessario, di porta a vento atta ad impedire la risalita delle acque di piena;
- dovranno essere realizzate con tecnologie e materiali tali da evitare fenomeni erosivi;
- qualora vi sia occupazione demaniale, dovrà essere perfezionata la pratica con i competenti Uffici regionali;

Il PI recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la tutela idraulica, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi della D.G.R. n. 3637 del 13.12.2002 e s.m.i. Sono pertanto recepite le norme idrauliche per l'edificazione riassunte nello studio idraulico.

Il PI sviluppa ed approfondisce le analisi geologico-idrauliche elaborate dal P.A.T. con possibilità di precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di ambito, rappresentati nella Tavola b04, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al PI stesso.

Il PI prevederà inoltre l'obbligo di esplicitare nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi etc.) le norme e le prescrizioni idrauliche, al fine di verificarne il rispetto in fase di collaudo e rilascio di agibilità.

In sede di redazione del PI, per garantire omogeneità nella redazione delle valutazioni di compatibilità idraulica, saranno predisposti appositi schemi tipo di riferimento, indicativamente con riferimento a:

- rete condotte acque meteoriche, con indicazioni tecniche (tipologie e materiali, diametri, pendenze, ecc.)
- manufatto tipo di scarico/regolazione delle portate e/o manufatto tipo scolmatore;
- manufatti di dispersione (pozzi perdenti, trincee drenanti, ecc.)
- vasche di accumulo e invasi.

Fornirà inoltre indicazioni per la determinazione dei volumi di compenso, in funzione dei parametri urbanistici assegnati a ciascuna area.

Il PI, in particolare per interventi diffusi su interi comparti urbani, favorirà la realizzazione di volumi complessivi di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi. I soggetti proponenti l'attuazione di futuri Piani Attuativi, inoltre, potranno essere esplicitamente vincolati all'esecuzione di opere idrauliche di loro competenza, anche se fuori ambito.

## **Art. 37 - AREE ESONDABILI E/O A RISTAGNO IDRICO**

### **1. Definizione**

Le analisi e le ricerche condotte per la definizione del rischio idraulico per il territorio di Fregona non hanno evidenziato particolari situazioni di criticità dei corsi d'acqua per cui, allo stato attuale, non sono state perimetrate aree a rischio idraulico o a ristagno idrico.

### **2. Direttive e Prescrizioni**

Il PI deve verificare e confermare questa situazione con adeguata ricognizione.

Nelle aree a potenziale ristagno idrico non possono essere effettuate nuove edificazioni prima che sia stata rimossa (e previo accertamento in merito da parte del Comune e/o altro Ente competente) la causa di tali problematiche.

Ciò potrà avvenire:

- da parte dell'attuatore dell'intervento di urbanizzazione, e/o di edificazione, specie per interventi di modesta entità, quale risagomatura fossi privati, sostituzione ed adeguamento tombotti, ecc.;
- da parte di Enti (Comune, ecc.) per interventi più sostanziali, con possibilità di compartecipazione da parte del privato.

## **Art. 38 - ZONE DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 11/2004**

### **1. Definizione**

Il P.A.T. nella Tavola b03 – Carta della Fragilità – individua le aree e le zone di tutela soggette a specifica disciplina.

In particolare sono individuati:

- i principali corsi d'acqua e lacuali;
- le aree di interesse storico ambientale e artistico quali i centri storici ed i borghi rurali tradizionali oltre alle aree relative ai contesti delle Ville Venete di rilevanza Provinciale;
- le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna.

### **2. Direttive**

Per i corsi dei fiumi, gli specchi lacuali e le aree comprese tra gli argini maestri e i corsi d'acqua valgono le direttive e le prescrizioni già espresse in sede di valutazione delle invariati ambientali.

Per le aree di interesse storico-ambientale - artistico e paesaggistico valgono le direttive e le prescrizioni già espresse in sede di valutazione delle invariati storico-monumentali e invariati paesaggistiche.

Per le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna valgono le direttive e le prescrizioni già espresse in sede di valutazione delle invariati di natura ambientale e quelle relative al successivo articolo inerente gli elementi della rete ecologica delle presenti norme.

Nelle more di applicazione della presente normativa, il PI dovrà prevedere specifiche azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione dei siti, oltre a individuare i necessari interventi di recupero degli ambiti degradati.

## **Art. 39 - INFRASTRUTTURE GENERATRICI DI IMPATTO ACUSTICO E ATMOSFERICO**

### **1. Definizione**

Il P.A.T. nella Tavola b03 - Carta delle Fragilità - individua le principali infrastrutture generatrici di inquinamento atmosferico e acustico.

Nel caso del territorio di Fregona si tratta delle seguenti strade:

- S.P. n. 422 dell'Alpago e del Cansiglio;
- S.P. n. 151 che raccorda le frazioni poste in ambito collinare;

Sono altresì comprese alcune tratte di nuova previsione e le varianti alla suddetta viabilità introdotte dal P.A.T.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso una serie complessa di interventi di limitazione, mitigazione e compensazione che andranno ad integrare quelli già previsti dal vigente Piano di Classificazione Acustica.

### **3. Direttive**

Il PI potrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- modifiche alla viabilità anche con nuove previsioni viarie atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree ai fini del miglioramento delle qualità dell'aria; negli interventi edilizi andranno previste dotazioni di alberature tenendo in debito conto le diverse situazioni delle aree e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- incremento della dotazione di verde urbano specificatamente di quello pubblico, a carattere boschivo o di formazioni vegetali di tipo denso, in funzione di abbattimento degli inquinanti;
- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;

## **Art. 40 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

### **1. Definizione**

Il P.A.T., nell'ambito delle azioni generali di tutela della salute delle persone e del miglioramento della qualità urbana e ambientale, persegue la riduzione dell'inquinamento da rumore.

Le vigenti disposizioni di legge in materia di acustica, formulate sulla base degli indirizzi comunitari, e dei contenuti della Legge 26 ottobre 1995, n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", impostano le strategie di contenimento del RUMORE su quattro direttrici principali:

- CONTENIMENTO ALLA SORGENTE;
- GESTIONE;
- PREVENZIONE;
- RISANAMENTO;

All'Amministrazione Comunale spetta pertanto il compito di:

- formulare regolamenti locali per l'adozione della disciplina regionale e statale;
- agire attraverso il controllo per il rispetto della normativa;
- predisporre la classificazione acustica del territorio comunale secondo i criteri previsti dalla L.R. 21/1999 e dalla DGRV 4313/1993, suddividendo il territorio in zone acusticamente omogenee in applicazione del D.P.C.M. 14.11.1997 e tenendo conto delle destinazioni d'uso previste dai Piani Regolatori vigenti;
- redigere i Piani di risanamento acustico ai sensi dell'articolo 7 della L. 447/1995 e del citato D.P.C.M. 14.11.1997 e successive modifiche e integrazioni.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della tutela e della prevenzione dell'inquinamento acustico con i seguenti fini:

- riduzione dell'inquinamento acustico;
- riduzione dell'inquinamento da traffico veicolare nell'ambito delle zone particolarmente protette;
- tutela e miglioramento della qualità della vita degli abitati e dell'ecosistema.

### **3. Direttive**

Il PI dovrà verificare e individuare la presenza sul territorio delle fonti di inquinamento acustico oltre a quelle generate dalle infrastrutture.

Gli eventuali interventi di protezione acustica dovranno essere concertati con la Provincia ed assoggettati a valutazione da parte della CTPA.

### **4. Prescrizioni**

Il Comune, entro due anni dalla approvazione del PI dovrà provvedere all'adeguamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, ovvero alla adozione di un nuovo PCCA e del REGOLAMENTO ACUSTICO COMUNALE.

Ai fini della zonizzazione acustica devono essere previste fasce di transizione tra le zone produttive e le zone prevalentemente residenziali o più tranquille;

## **Art. 41 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

### **1. Definizione**

Il P.A.T., nell'ambito delle azioni generali di tutela dell'ambiente, persegue la riduzione dell'inquinamento luminoso.

L'inquinamento luminoso, quale alterazione dei livelli di luce naturali presenti nell'ambiente notturno, va adeguatamente verificato e controllato, sia in ambito urbano che in territorio agricolo.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della riduzione e del controllo delle irradiazioni di luce diretta al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata ed in particolare verso la volta celeste ai seguenti fini:

- riduzione degli effetti dell'inquinamento luminoso sull'ambiente in generale ;
- riduzione dei danni e delle alterazioni delle componenti dell'ecosistema;
- riduzione degli effetti a livello culturale;
- riduzione dell'impiego di energia elettrica per illuminare inutilmente zone non necessarie.

### **3. Direttive e Prescrizioni**

Il PI dovrà verificare e individuare la presenza sul territorio delle fonti di inquinamento e/o di disturbo luminoso. Darà altresì specifiche norme per disciplinare correttamente i dispositivi di illuminazione pubblica e stradali, le insegne, i fasci di luce, le ottiche aperte, ornamentali e residenziali, oltre che disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

## **Art. 42 - INQUINAMENTO DELL'ARIA, DELL'ACQUA, DEL SUOLO - INQUINAMENTO PROVOCATO DAGLI AGENTI FISICI - AZIONI DI RISPARMIO ENERGETICO**

### **1. Definizione**

Il P.A.T., nell'ambito delle azioni generali di tutela della salute delle persone e del miglioramento della qualità urbana e ambientale, persegue altresì la riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, dell'inquinamento dovuto agli agenti fisici quali le radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, al rumore e all'inquinamento luminoso.

Nello stesso tempo, il P.A.T., in relazione alle molteplici azioni previste entro gli ambiti territoriali e per i diversi sistemi considerati, persegue tutte le azioni finalizzate al risparmio energetico, al potenziamento e alla implementazione delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, al recupero e al migliore utilizzo dell'acqua, sia in ambito urbano che in ambito produttivo, oltre alla razionalizzazione del processo di gestione dei RSU.

### **2. Obiettivi**

- a) Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della tutela e della prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, ai seguenti fini:
  - della qualità degli insediamenti in area urbana e nelle altre aree investite da attività potenzialmente generanti emissioni in atmosfera;
  - della massima tutela della salute delle persone insediate nelle diverse parti di territorio ed in particolare nelle aree destinate a servizi sanitari, scolastici, ricreativi e sportivi e alla residenza;
  - della riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera (ozono, benzene, amianto, polveri atmosferiche, ecc.);
  - della migliore qualità delle acque superficiali, sotterranee e potabili;
  - della tutela della risorsa suolo mediante il potenziamento degli impianti fognari, del controllo e del contenimento dello spargimento dei liquami agricoli e dell'uso concimi e fitofarmaci.
- b) Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo della tutela e della prevenzione dell'inquinamento dovuto agli agenti fisici ed in particolare delle radiazioni non ionizzanti e ionizzanti (oltre al rumore e all'inquinamento luminoso di cui ai precedenti articoli), ai seguenti fini:
  - della qualità degli insediamenti in area urbana e nelle altre aree nelle quali sono presenti fonti di potenziali emissioni di radiazioni non ionizzanti e ionizzanti;
  - della massima tutela della salute delle persone insediate nelle diverse parti di territorio ed in particolare nelle aree nelle quali insistono fonti potenziali di emissioni non ionizzanti e ionizzanti.
- c) Il P.A.T. si prefigge l'obiettivo di contribuire alla riduzione ed alla razionalizzazione dei consumi energetici mediante una corretta gestione dell'uso del suolo, delle aree urbane di nuovo insediamento, di riconversione e di ristrutturazione degli insediamenti incongrui e impropri, l'introduzione di discipline finalizzate al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni negli insediamenti urbani e industriali.

### **3. Direttive**

Il PI dovrà verificare e individuare la presenza sul territorio di eventuali fonti di inquinamento oltre a quelle già individuate dal P.A.T.

Il PI, anche di concerto con le altre azioni già in atto nel Comune, e volte al miglioramento della qualità ambientale, tra cui ad esempio la Certificazione Ambientale EMAS e, di concerto con gli Enti competenti, dovrà introdurre tutte quelle disposizioni che possano ridurre le emissioni inquinanti, l'inquinamento da Radon, minimizzare le perdite e gli sprechi e promuovere il risparmio delle fonti energetiche.

Il Comune, di concerto con gli altri enti territoriali competenti, nell'ambito delle rispettive competenze, promuove le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi espressi dal presente articolo.

## **TITOLO TERZO - DISCIPLINE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEGLI INSEDIAMENTI INTERNI AL SISTEMA AMBIENTALE**

### **CAPO I - DISCIPLINE DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Art. 43 - DISCIPLINE PER LA CITTA' CONSOLIDATA E DELLE RELATIVE ESPANSIONI**

##### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b04 - Carta delle Trasformabilità - individua le parti di territorio fra loro funzionalmente collegate, integrate e integrabili, insieme e nel loro complesso costituenti la "città consolidata". Le destinazioni d'uso prevalenti sono:

residenza, attività direzionali, attività commerciali con esclusione della grande struttura di vendita, attività ricettivo-turistico. Possono essere ammesse attività produttive solo purché compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 41 del PTRC. Sono altresì consentite le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico direttamente connesse alle destinazioni d'uso principali (standard) o previste dalle Amministrazioni Pubbliche.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti consolidati o in via di consolidamento, nonché da aree attualmente agricole ma suscettibili di trasformazione, in cui sono possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento.

La "città consolidata", con le sue potenziali espansioni, si articola quindi in:

a) aree di urbanizzazione consolidata, di seguito elencate:

- i centri storici ed i nuclei rurali tradizionali a prevalente destinazione residenziale, di qualità architettonica e culturale;
- le espansioni urbane esistenti e adiacenti al centro storico o ai nuclei rurali tradizionali, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da diversi livelli di qualità edilizia e comprendenti contesti destinabili alla realizzazione dei nuovi standard urbanistici;
- parti di più recente realizzazione, all'interno delle quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente;
- centri urbani isolati a destinazione prevalentemente residenziale e/o turistico ricettiva;
- spazi aperti di limitata dimensione interconnessi alla struttura insediativa e funzionali alla ricucitura del tessuto urbano;

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono quindi:

- gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni;
- gli ambiti territoriali diversi dai precedenti che, per contiguità ad essi e dotazione delle principali opere di urbanizzazione e dei sottoservizi non ottimale, possono essere fruiti, ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 12 comma 2, previo impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere carenti contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
- gli ambiti territoriali destinati dal P.R.G.C. Vigente a zone territoriali omogenee di espansione residenziale di tipo C2.

b) aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo per ulteriori potenzialità edificatorie con i relativi servizi ed aree che si configurano come ambiti dove possono essere confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA non ancora convenzionato;

c) aree destinate a servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza nonché servizi commerciali e turistico ricettivi.

##### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. si prefigge i seguenti obiettivi, cui il PI deve ispirarsi nella disciplina specifica degli interventi:

- riqualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- conservazione e consolidamento del tessuto edilizio di valore storico, culturale e religioso;
- incentivazione degli interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia, degli interventi rivolti al miglioramento dell'efficienza energetica e di edilizia sostenibile, o gli interventi che prevedono la contestuale riqualificazione di spazi e opere pubblici, mediante riconoscimento in sede di PI di



- bonus premiali edificatori;
- adeguamento e miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, e potenziamento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e dell'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- interventi di integrazione, mitigazione ambientale e potenziamento vegetazionale, favorendo sistemi continui di verde per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- realizzazione di nuove edificazioni nelle aree di frangia e/o marginali direttamente connesse al territorio agricolo, con diversa destinazione, mediante interventi di trasformazione del territorio agricolo che contemplino un'alta densità di verde e consentano una graduale ed armonica transizione tra il territorio urbanizzato e le zone agricole;
- riqualificazione e ricucitura dei margini urbani nelle aree consolidate.

### 3. Direttive generali

Il PI definisce indici e parametri edilizi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

Nelle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio non del tutto consolidato, il PI dovrà garantire il recupero degli standard ed il miglioramento della viabilità.

Il PI, in particolare:

- a) prevede e disciplina interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa, mediante:
  - l'integrazione delle opere di urbanizzazione, laddove carenti;
  - la riqualificazione e il potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - la riqualificazione e il riordino degli spazi aperti urbani;
  - il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
  - la prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - il miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
  - la mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente (ad esempio residenziale e produttiva), anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce tampone alberate);
  - la riqualificazione della scena urbana;
  - l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- b) promuove il completamento e il miglioramento del Patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo:
  - favorendo il recupero, il riuso e la ristrutturazione, sia edilizia che urbanistica, con particolare attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;
  - incentivando l'eliminazione degli elementi incongrui individuati dallo stesso PI, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, e favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-monumentale valgono le disposizioni di cui al precedente art. 26;
  - disciplinando e prevedendo interventi di nuova costruzione finalizzati al completamento del tessuto insediativo esistente;
  - incentivando il recupero e la rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, mediante appositi bonus premiali di edificabilità, rispettosi del dimensionamento del P.A.T. e mediante adozione di criteri di equità tra le proprietà interessate, in modo da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, agevolare l'iniziativa degli operatori privati e garantire nel contempo la massima qualità urbanistica degli interventi.
- c) individua le aree agricole suscettibili di trasformabilità, secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo e nei limiti quantitativi massimi di zona agricola trasformabile:
  - definendo i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi; per il dimensionamento di tali aree il PI terrà in considerazione l'edificato non ancora utilizzato.
  - confermando le aree di nuova formazione con i relativi parametri edificatori già previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti e coerenti con gli obiettivi del P.A.T.; Qualora tali aree non fossero ancora dotate di PUA convenzionato e non venissero attivate prima del primo PI di adeguamento al PAT esse perderanno la priorità relativa alla loro appartenenza al consolidato e per esse si applicheranno i principi di valutazione (di cui al successivo articolo sulla Perequazione Urbanistica) basati su :
    - sostenibilità ambientale;

- infrastrutturazione urbana;
- maggior beneficio pubblico.
- disciplinando le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;
- assicurando il rispetto delle dotazioni dei servizi.

Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti e ne definisce la disciplina, prevedendo:

- il trasferimento o l'eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
- il mantenimento con riqualificazione e mitigazione per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
- il consolidamento e la possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Negli ambiti della "città consolidata", articolati al punto 1, il PI potrà definire specifici interventi subordinati a preventiva redazione di Piani attuativi di iniziativa anche privata, che potranno includere anche parti di tessuti consolidati e aree a servizi.

#### **4. Direttive generali per la progettazione degli spazi pubblici e/o di uso pubblico**

Gli spazi pubblici e/o di uso pubblico (strade, piazze, portici, gallerie, giardini, parchi, ecc.) ed i fronti edilizi prospettanti concorrono a determinare l'identità storica di Fregona.

Tutti gli interventi, compresa la manutenzione, devono essere orientati al riordino dell'immagine urbana ed alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici ed ambientali, nonché il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni di valore storico-testimoniale

#### **5. Direttive per piazze, slarghi, passaggi pedonali e portici. Illuminazione artificiale**

La progettazione degli interventi che riguardano o interessano piazze, slarghi, passaggi pedonali e portici deve rispettare i seguenti indirizzi:

- valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città storica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante;
- prevedere l'utilizzo di pavimentazioni coerenti con l'esistente, adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione, in grado di favorire sia i percorsi pedonali, sia la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

L'illuminazione artificiale degli spazi pubblici è un fattore primario dell'immagine urbana. Il PI deve favorire, e ove possibile prescrivere, l'utilizzo delle migliori qualità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) distinzione con linguaggio chiaro e decifrabile della gerarchia dei percorsi, differenziando le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificando le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
- b) lettura integrata dei caratteri e della morfologia del centro urbano, in coerenza con il processo della sua formazione, valorizzando le singolarità esistenti e nel rispetto delle disposizioni in materia di inquinamento luminoso ed efficienza energetica.

#### **6. Direttive per il verde pubblico o di uso pubblico e verde privato**

La progettazione degli interventi che riguardano o interessano le aree a verde, sia pubblico che privato, deve tener conto del loro rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi e rispettare i seguenti criteri informativi:

- a) valorizzazione dei rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
- b) utilizzo delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
- c) cura dei caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e attenzione alle esigenze di manutenzione.

#### **7. Prescrizioni**

Il PI articola la disciplina di queste aree precisando i perimetri delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata:

- a) sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza, l'adeguamento degli indici di edificabilità secondo criteri di ottimale utilizzo della risorsa suolo e la possibilità di recupero e riconversione dei corpi edilizi eventualmente adibiti ad attività produttive in zona impropria;
- b) interstiziali o di frangia, non sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza, la possibilità di ampliamento e/o di nuova edificazione;
- c) definite come zone di espansione.

Il PI individua i parchi, i giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale. Per detti ambiti valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione permanente tra aree, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente P.R.G.C., qualora compatibili con il P.A.T.

## **Art. 44 - CENTRI STORICI**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua e assoggetta a specifica tutela gli ambiti dei centri storici di Fregona. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree immediatamente circostanti e funzionalmente collegate. Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" nel PRG vigente adeguato alla L.R. 80/1980 così come ricomprese nell'Atlante dei CENTRI STORICI.

### **2. Obiettivi**

Ai fini della tutela e salvaguardia dei centri storici del Comune, e più in generale del Patrimonio di antica origine, il P.A.T. si prefigge:

- il recupero e la valorizzazione dei tessuti e del Patrimonio edilizio;
- l'individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
- la salvaguardia delle funzioni residenziali e l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale, in particolare aree a parcheggio;
- il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde.

### **3. Direttive**

Il PI verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri per la conservazione e valorizzazione di ciascun nucleo e ambito storico.

Il PI in attuazione degli obiettivi dovrà:

- definire le modalità di intervento sul Patrimonio edilizio esistente;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- disciplinare gli interventi di nuova edificazione, ove ammessi, al fine di ricavare nuovi parcheggi per la residenza;
- individuare gli spazi da destinare a servizi, i collegamenti protetti e gli elementi significativi da valorizzare;
- dettare la disciplina degli interventi richiesti dai sistemi ambientale, della mobilità ed infrastrutturale e in materia di standard privati da adibire a parcheggio;
- attribuire a ciascun manufatto, sulla base delle categorie di intervento, specifici gradi di protezione.

Gli interventi devono essere prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi storici che concorrono a definire l'organismo urbano storico (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc) e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della

morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.

#### **4. Prescrizioni**

La disciplina del PRG vigente è compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico e dei beni culturali presenti della città consolidata e pertanto assume il valore e l'efficacia del PI.

In attesa della predisposizione del primo PI saranno applicate le disposizioni del vigente PRG in quanto non in contrasto con il PAT.

In fase di prima applicazione del P.A.T., vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del PRG vigente, con il primo PI si provvederà a una rivisitazione complessiva dei gradi di protezione degli edifici.

Successivamente la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi.

Per gli ambiti inclusi nei suddetti centri storici e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ecc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.

### **Art. 45 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

#### **1. Definizione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b04 - Carta della Trasformabilità, le linee preferenziali di sviluppo insediativo rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ossia le più opportune direzioni di espansione degli insediamenti della "città consolidata", tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

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

#### **2. Direttive**

Le previsioni di sviluppo definite dal PI, in conformità alle indicazioni del P.A.T., dovranno essere giustificate da un'effettiva domanda di nuova residenza che andrà soddisfatta prioritariamente attraverso il recupero dei nuclei esistenti e gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

Il PI può prevedere una ripartizione e distribuzione dei quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., comunque non superiore al 30% del Dimensionamento, esternamente alle linee preferenziali di sviluppo a completamento delle aree di urbanizzazione consolidata, di edificazione diffusa e degli edifici in zona agricola ma comunque collegati o collegabili alla edificazione diffusa e/o consolidata fatto salvo il rispetto dei "limiti fisici alla nuova edificazione", degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo e dei vincoli e tutele del P.A.T., e delle condizioni di sostenibilità evidenziate nella V.A.S.

Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO:

- definisce gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento, in conformità al dimensionamento complessivo del P.A.T. e ispirandosi ai principi generali di tendenziale riduzione del consumo di territorio agricolo e di valorizzazione dei "segnali" propri del territorio;
- subordina l'edificazione a strumento urbanistico attuativo in relazione alle modalità di trasformazione urbanistica del territorio;
- definisce gli indici stereometrici e, in generale, i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del P.A.T. e della VAS;
- coordina gli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica;
- definisce e prescrive le condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- definisce le modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività

- presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- detta specifiche disposizioni volte a ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, prescrivendo e disciplinando l'adozione di adeguate misure (ad esempio fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo;
  - detta ulteriori specifiche disposizioni volte a:
    - attuare concretamente nei singoli interventi edilizi le prescrizioni in materia di mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, ferme le disposizioni sulla sicurezza idraulica dettate dalle presenti norme;
    - promuovere e incentivare, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi o di approvazione dei singoli progetti edilizi, la previsione e l'utilizzo di tecniche costruttive ecocompatibili e di risparmio energetico, di misure di mitigazione idraulica, di modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, di sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante;

### **3. Prescrizioni**

Specifiche prescrizioni relative alle caratteristiche dello sviluppo degli insediamenti, agli ambiti caratterizzati da perequazione e compensazione urbanistica e alle relative modalità applicative possono essere contenute nelle norme relative ai singoli ATO.

L'edificazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo o a programma integrato, secondo le disposizioni dettate per i singoli ATO, salvo il caso in cui l'edificazione avvenga in area consolidata.

In tutti i casi, gli interventi di espansione urbana dovranno:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto con misure compensative e di mitigazione ambientale;
- prevedere misure di risparmio energetico.

## **Art. 46 - LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione, ossia le parti del territorio oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana. Gli ambiti compresi all'interno di tali limiti sono trasformabili solo previa verifica, da parte del PI, della compatibilità con il dimensionamento del P.A.T.

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

### **2. Direttive**

Il PI definisce gli interventi relativi allo sviluppo insediativo ed al riordino urbanistico, ponendo particolare attenzione alla sostenibilità degli interventi ed all'esigenza di soddisfare, oltre alle esigenze abitative e/o produttive, la realizzazione di servizi ed attrezzature che consentano una riqualificazione dei margini urbani e degli ambiti di frangia periurbana.

Il PI all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Gli interventi di trasformazione all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione dovranno essere indirizzati:

- alla realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di invariante paesaggistico-ambientali. I margini verdi dovranno garantire efficacemente la mitigazione ambientale;
- alla realizzazione di linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi;
- alla realizzazione di opere di compensazione/protezione degli abitati dal rischio idraulico.

Il PI potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni del P.A.T. sulla base del maggior dettaglio della scala urbanistica, nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse e delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio al fine di evitare la formazione di aree di risulta e garantire la migliore organizzazione dell'insediamento.

### **3. Prescrizioni**

Salvo diversa specifica disciplina, in presenza di limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi solamente gli interventi consentiti dalle normative di zona individuate dal PI.

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente:

- trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V della L.R. n. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole, oltre a quanto previsto dal Titolo III delle presenti Norme.
- opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

In attesa della approvazione del PI adeguato al P.A.T., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente alla data di adozione del P.A.T. in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lettere a), b), c), e d) Art. 3, D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia.

## **Art. 47 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

### **1. Definizione**

Il P.A.T., coerentemente con le possibilità di cui all'art.12 del PTCP, nella Tavola b04 – Carta della Trasformabilità - individua le aree artigianali ed industriali con il tematismo aree di urbanizzazione consolidata – attività economiche non integrabili con la residenza.

E' pertanto stata individuata come "ampliabile" la zona produttiva del Comune, sita nella parte più a sud dello stesso (denominata ATO R 14).

In tale area sono ammesse funzioni esclusivamente produttive secondarie (quali industria, artigianato, logistica, magazzini, depositi e simili), ed eventuali attività terziarie a servizio delle attività insediate.

In tale area, peraltro, il PAT distingue due ambiti rispettivamente destinati ad attività produttive (ambito interno dell'attuale consolidato produttivo) e ad attività commerciali/direzionali (ambito posto lungo il fronte strada principale dell'ATO R 14). Il PI dovrà definire operativamente questi due diversi ambiti funzionali (destinati rispettivamente alle attività produttive ed alle attività di tipo commerciale/direzionale) basandosi sull'analisi delle preesistenze sia interne che contigue all'area. Tali ambiti dovranno in ogni caso essere caratterizzati da idonei servizi ed infrastrutture separate, evitando in tal modo la commistione di funzioni e flussi nella medesima area.

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono quindi:

- gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni;
- aree che si configurano come ambiti dove possono essere confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA;

Tale ambito è considerato dal P.A.T. di carattere strategico ed è pertanto finalizzato, per una riorganizzazione complessiva delle aree produttive ed una qualificazione della struttura interna di servizi di rilevanza comunale ed intercomunale, a:

- a) localizzazione di nuove attività, rilocalizzazione e/o dismissione di attività produttive site in zona D;
- b) rilocalizzazione e/o dismissione di attività produttive localizzate in zona impropria;

- c) ampliamento delle unità locali già presenti;

Gli ambiti destinati ad attività produttive “**non ampliabili**” sono, invece, tutti quelli destinati dal P.R.G.C. vigente alla data di entrata in vigore del P.A.T. a zone di tipo D ad esclusione di quelle individuate nel precedente comma. Tali ambiti sono considerati di carattere non strategico e sono finalizzati alla riconversione funzionale e insediativa (Aree da riconvertire) con destinazione diversa da quella produttiva secondaria e con le possibilità di cui agli art. 13 (Direttive per le aree produttive non ampliabili) e 24 (Direttive per l’insediamento di attività agricole speciali) del PTCP.

## **2. Obiettivi**

Gli interventi edilizi nelle aree produttive devono tendere:

- alla riqualificazione e al miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti, con specifica attenzione all’integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- al potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari;
- al potenziamento delle infrastrutture tecnologiche, delle dotazioni logistiche e dei servizi alle imprese;
- alla massima tutela da immissioni degli insediamenti posti nelle vicinanze, ferme restando le previsioni del P.A.T. e/o del PI volte a incentivare la rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con il contesto ambientale e urbano;
- alla ricollocazione delle attività di carattere produttivo-artigianale poste in zona impropria.

## **3. Direttive**

### **Ambiti Produttivi Ampliabili (ATO R14)**

Il PI in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni fissate dal P.A.T. precisa:

- a) gli ambiti destinati alla localizzazione/rilocalizzazione delle attività produttive, anche mediante l’applicazione dello S.U.A.P., individuando:
  - le specifiche zone territoriali omogenee;
  - i parametri urbanistici;
  - la disciplina delle destinazioni d’uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse.
- b) gli ambiti esclusi dallo sviluppo insediativo e dall’applicazione dello S.U.A.P. per le attività produttive secondarie tra cui:
  - quelli interessati dalle invariati;
  - quelli interessati dalla tutela dell’idrografia;
  - quelli interessati da Aree Nucleo, Aree di Completamento e Corridoi ecologici;
- c) gli strumenti attuativi e/o gli interventi diretti, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici e valutando la possibilità di operare con programmi complessi nel rispetto degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- d) ferma la principale destinazione produttiva delle aree ampliabili, che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili, residenza per il custode, all’interno delle aree ampliabili il PI potrà individuare apposite zone, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, destinate all’insediamento di attività terziarie a servizio dell’ambito produttivo (esemplificativamente: sportello bancario, posta, filiale corriere espresso, ristorazione collettiva, sala convegni, centro ricerca,...).

Il PI, in coerenza con le indicazioni della V.A.S., monitora le trasformazioni territoriali riguardanti il sistema produttivo e individua gli interventi di trasformazione urbanistica in attuazione delle previsioni del P.A.T. sulla base dei seguenti indicatori:

- a) stato di attuazione delle aree esistenti;
- b) stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- c) quantificazione e qualificazione della domanda generata dalla:
  - localizzazione, rilocalizzazione e/o dismissione di attività produttive site in zona D;
  - rilocalizzazione e dismissione di attività produttive site in zona impropria;
  - ampliamento di attività già presenti nel territorio comunale;
  - riorganizzazione delle aree produttive.

- d) presenza di vincoli urbanistici e territoriali;
  - e) presenza di ambiti di degrado paesaggistico e ambientale;
  - f) presenza di ambiti ad elevata vulnerabilità ambientale;
- procedendo contestualmente all'aggiornamento del censimento delle attività produttive in zona impropria e ad alto impatto ambientale ed antropico e delle relative priorità di trasferimento.

### **Ambiti Produttivi non Ampliabili**

Per le zone produttive “non ampliabili”, ovvero quelle poste al di fuori dell'ATO R 14, ricomprese nel consolidato residenziale e caratterizzate dalla indicazione di “Aree Idonee per interventi diretti alla riqualificazione, riconversione e valorizzazione” o in zona agricola e caratterizzate dalla indicazione “Opere incongrue”, il PI prevede la riconversione secondo i seguenti casi (art. 13 PTCP):

- a) qualora la zona sia prossima a nuclei abitativi, la riconversione a destinazione prevalente residenziale, integrata da servizi per la popolazione;
- b) se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, ma adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a:
  - b.1) servizi pubblici o di interesse generale;
  - b.2) attività economiche del settore terziario, turistico e residenziale;
  - b.3) magazzini e depositi, o simili;
- c) se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, né adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a:
  - c.1) nuclei residenziali in territorio extraurbano;
  - c.2) attività agricole;
  - c.3) installazione di centrali fotovoltaiche o a biomassa;
  - c.4) ogni altra destinazione compatibile con la zona agricola, salvo il rispetto dei vincoli.

In tali aree il PI può prevedere, compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità del PAT, progetti di ristrutturazione urbanistica funzionali alla riconversione degli insediamenti esistenti nelle nuove destinazioni, anche interessando aree agricole adiacenti.

Il PI, disporrà i tempi ed i modi per l'attuazione della possibile riconversione.

Il PI in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati dal P.A.T. **precisa**:

- a) le zone destinate ad attività produttive e/o a destinazione prevalentemente terziaria da riqualificare individuando, nel rispetto della capacità insediativa teorica vigente alla data di entrata in vigore del P.A.T.:
  - le azioni di riqualificazione e riordino;
  - le modifiche ai perimetri e le trasposizioni di zona finalizzate alla ricucitura dei margini ed alla migliore organizzazione e infrastrutturazione delle aree che non comportino l'aumento della superficie territoriale;
- b) le zone destinate ad attività produttive non compatibili con il contesto abitativo, ambientale o paesaggistico attiguo individuando:
  - le azioni di riconversione funzionale e riqualificazione ambientale;
  - le modalità di applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio;

### **IN GENERALE per le aree ampliabili e non ampliabili**

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o a progettazione unitaria o a scheda normativa al fine di favorire il potenziamento della dotazione di infrastrutture, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari, e la realizzazione di opere di mitigazione e integrazione ambientale.

Al fine di incentivare il miglioramento del Patrimonio edilizio esistente, il PI potrà consentirne l'ampliamento, la ristrutturazione o la sostituzione edilizia con assegnazione di bonus edilizi premiali.

Il PI disciplina, promuove e incentiva l'uso di energia ottenuta da fonti alternative e rinnovabili,



nonché la gestione delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi alle imprese in forma consortile. Il PI regola gli interventi in modo da assicurare la permeabilità dei suoli e la realizzazione di aree verdi di mitigazione e compensazione ambientale, anche esterne all'area produttiva. Per le attività insediate alla data di adozione del P.A.T. e già dotate di adeguate opere di urbanizzazione, è ammesso all'interno di ogni fondo un ampliamento degli edifici che verrà definito dal PI in relazione alla accurata e motivata verifica della sostenibilità dell'intervento di ampliamento con riferimento all'indice di copertura fondiario e alle adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

#### **4. Prescrizioni**

Per gli insediamenti esistenti in contrasto con la destinazione prevista dal PI saranno consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 3 lett. a, b), c), d) del DPR 380/01, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di SUAP.

È comunque ammesso il completamento edilizio delle parti di territorio non ancora oggetto di Pianificazione Attuativa (ATO R14) in relazione al soddisfacimento di esigenze di infrastrutturazione dell'area produttiva esistente, di miglioramento della qualità insediativa e di mitigazione ambientale delle stesse.

In tutte le aree produttive sono fatti salvi, per l'arco di validità delle rispettive convenzioni, le previsioni dei PUA vigenti.

### **Art. 48 - ATTIVITA' COMMERCIALI, MEDIE e GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

#### **1. Individuazione**

La localizzazione delle strutture di vendita deve essere uniformata alle direttive definite dalla programmazione regionale in materia e alla Pianificazione d'area vasta di livello provinciale.

Il P.A.T. esclude la possibilità di localizzare all'interno del territorio del Comune le grandi strutture di vendita come definite dalla normativa regionale non contemplate dal P.R.G.C. Vigente.

Il P.A.T. consente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata o delle aree di riqualificazione e di trasformazione, le aree commerciali o quelle aree entro le quali le attività commerciali, unitamente ad altre destinazioni (ad esclusione di quella produttiva), possono essere inserite all'interno di programmi di riqualificazione e valorizzazione del territorio.

#### **2. Obiettivi**

Il PI deve ispirarsi ai seguenti obiettivi:

- favorire l'insediamento di attività commerciali e terziarie all'interno dei centri urbani, per una loro rivitalizzazione e arricchimento funzionale;
- individuare gli ambiti dove il potenziamento della funzione commerciale, unitamente a quelle direzionale, artigianale compatibile con la residenza, residenziale e di servizio, può portare a riqualificazione e riordino edilizio ed urbanistico.

#### **3. Direttive**

Il PI, anche in considerazione di indirizzi o previsioni di carattere sovracomunale, può definire l'insediamento di nuove attività commerciali nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e di valorizzazione del territorio. Il PI, pertanto, localizza le strutture di vendita diverse dalle grandi strutture sulla base delle seguenti indicazioni:

a) compatibilità ambientale:

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;
- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;

b) compatibilità insediativa:

- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a

- servizi, residenziali e produttive;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)
- c) compatibilità relazionale:
  - collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
  - grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovracomunale;
  - grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopeditoni;
  - effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;
- d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:
  - valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
  - valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
  - valutazione degli elementi di arredo urbano;
  - valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

Il PI, infine, procede alla verifica puntuale delle attività di media distribuzione presenti nei centri storici.

Nelle aree a destinazione terziaria dotate delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare di impianto fognario, il PI dovrà:

- a) prevedere, quando possibile, il riutilizzo delle acque depurate da impiegarsi per attività di lavaggio di mezzi e piazzali, per usi antincendio, per usi industriali, per innaffiamento zone verdi e simili;
- b) prevedere e favorire sistemi per il recupero delle acque piovane da far convogliare, dopo la selezione delle acque di prima pioggia, in vasche di stoccaggio per il loro successivo riutilizzo;
- c) prevedere che lo scarico di acque, depurate e piovane, in un corso d'acqua sia in ogni caso concertato tra la Autorità o il Consorzio interessati per territorio, i comuni coinvolti territorialmente ed il Gestore del corso d'acqua stesso.

#### **4. Prescrizioni**

In attesa della approvazione del PI l'approvazione di P.U.A. e/o il rilascio di atti abilitativi che prevedano la realizzazione di nuove strutture di vendita e parchi commerciali, è subordinata alla disciplina previgente.

### **Art. 49 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

#### **1. Definizione e individuazione**

Il PI individua le attività produttive site in zona impropria, articolandole in:

- "Attività da trasferire": attività incompatibili con la destinazione di zona e il contesto edificato.
- "Attività da bloccare": attività localizzate in zona impropria parzialmente compatibili con il contesto edificato.
- "Attività da confermare": attività localizzate in zona impropria ma compatibili con il contesto edificato.

#### **2. Obiettivi e criteri generali**

Il PI disciplina gli interventi di miglioramento, ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- 1) Divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali (alloggio del custode, etc.) o di ampliamento di quelli esistenti;
- 2) Divieto di ampliamenti superiori al 50% della superficie produttiva e comunque superiori a 1.000 mq;

- 3) Obbligo di realizzare l'ampliamento in continuità fisica e in rapporto funzionale con l'edificio e con l'attività insediata;
- 4) Necessità di definire l'ambito di pertinenza dell'attività, a prescindere dall'area di proprietà, per circoscrivere il consumo di territorio alle strette esigenze dell'azienda;
- 5) Gli ampliamenti di attività produttive in zona residenziale trovano comunque i limiti dimensionali di cui all'art. 41 del PTRC (volume occupato sia inferiore a mc 1.001, superficie utile di calpestio sia inferiore a mq 251 e indice di copertura sia inferiore a 0,5 mq/mq), fatto salvo quanto eventualmente previsto da ulteriori e nuove disposizioni di legge;
- 6) L'attività produttiva esercitata deve essere in atto sin dal momento del suo riconoscimento;
- 7) Divieto di ampliare strutture precarie e incongrue; in queste situazioni è opportuno che il PI preveda il trasferimento dell'attività in zona propria, anche mediante l'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Titolo V;
- 8) Divieto di trasferire attività ubicate in siti impropri in altra zona impropria;
- 9) Divieto di ampliamenti lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc..

### **3. Direttive**

Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del P.A.T., disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dismesse.

Il PI individua e disciplina le attività esistenti da confermare, ma senza la possibilità di individuare specifiche zone a prescindere e senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO.

Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento (con la possibilità di attivazione dello SUAP ove consentito), subordinandoli, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, e alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza anche mediante la realizzazione di opere di mitigazione.

### **4. Prescrizioni**

Fino all'adozione del PI, valgono le disposizioni contenute nel vigente PRG, salvo le seguenti prescrizioni, valevoli anche in fase transitoria:

- La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi.
- L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.
- Sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lettere a), b) , c) e d) del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 50 - AREE PER SERVIZI**

### **1. Definizione**

Il P.A.T. sulla base del dimensionamento teorico, relativo alle diverse destinazioni d'uso, prevede una idonea dotazione di aree per servizi. Queste ultime comprendono:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree a verde, spazi aperti non attrezzati e attrezzati a parco, per il gioco, lo svago e le attività sportive;
- parcheggi;
- percorsi ciclo-pedonali, viali alberati, elementi di riqualificazione urbana, oltre ad attrezzature riconducibili alle necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani, opere di arredo e di decoro e altre attrezzature pubbliche e di pubblica utilità legate alle innovazioni tecnologiche.

Il P.A.T. dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo, alle necessità del contesto ed alle esigenze espresse dalla collettività. I rapporti di dimensionamento sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni

## **2. Obiettivi**

Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici.

## **3. Direttive**

Il PI individua i servizi da confermare, trasformare, trasferire, nonché quelli di nuova realizzazione oppure esistenti da ampliare.

Nell'individuare le nuove aree per servizi, il PI deve:

- prevedere localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità, con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- favorire la costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi e attrezzature pubbliche, di connessione tra i siti di interesse storico documentale, architettonico da rafforzare e da integrare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- incentivare il potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso possono essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- favorire la riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di decoro, di arredo mediante l'impiego di adeguati materiali, per durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione.

Il PI potrà prevedere il riordino e il potenziamento di strutture di servizio di livello comunale, mediante la costituzione di "Poli di Servizio" specializzati e integrati, e di servizio alla mobilità stradale.

Il PI potrà altresì definire forme alternative all'espropriazione, anche su proposta dei proprietari interessati, secondo il disposto dell'art. 34, L.R. n. 11/04.

## **4. Prescrizioni**

Fino all'approvazione del PI restano confermate le previsioni del P.R.G.C. previgente. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

## **Art. 51 - ATTREZZATURE DI MAGGIORE RILEVANZA**

### **1. Definizione-Individuazione**

Il P.A.T. classifica quali "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza" le aree e/o complessi di servizi istituzionali pubblici a scala territoriale di rilevanza comunale e/o sovracomunale esistenti, da potenziare e/o di nuova collocazione. Tali infrastrutture e/o attrezzature (civili, sanitarie, assistenziali, sportive, turistiche, per la mobilità, culturali e di carattere generale, ecc.) sono quindi articolate in:

- attrezzature esistenti da confermare (polo scolastico e impianti sportivi ecc.);
- attrezzature da potenziare;
- di nuova collocazione (Area giochi ad Osigo, parcheggio in località Genziana-Cansiglio);

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T., nell'attribuire valenza strategica all'insieme di queste attrezzature prevede il rafforzamento dell'attuale sistema dei servizi, orientando gli interventi secondo direttrici di riqualificazione e di sviluppo urbano.

### **3. Direttive**

Il PI provvederà a disciplinare: a) le funzioni da confermare; b) le funzioni da trasferire; c) le funzioni da riconvertire; d) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione ammessi per le infrastrutture e attrezzature esistenti e di nuova previsione, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con Piani e Programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione, definendone ambiti e contenuti.

Il PI prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture con adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **4. Prescrizioni**

Fino all'approvazione del PI restano confermate le previsioni del P.R.G.C. previgente. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

### **Art. 52 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E VALORIZZAZIONE/RIORDINO AMBIENTALE**

#### **1 Definizione-Individuazione**

Le "Aree di riqualificazione e riconversione e valorizzazione/riordino ambientale" includono ambiti territoriali consolidati e/o agricoli che presentano caratteri di criticità od obsolescenza (dovuti principalmente a processi di dismissione di attività produttive e/o commerciali, oppure di attività produttive agricole) o di progressiva loro incompatibilità con l'evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, o, infine, ambiti territoriali consolidati ove si ritiene necessaria la valorizzazione dell'esistente perché legato alla persistenza di valori storici-ambientali (nuclei rurali tradizionali). A tali ambiti il P.A.T. attribuisce un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale.

Il P.A.T. individua nella Tavola b04 - Carta della Trasformabilità - le aree di riqualificazione e riconversione e quelle di valorizzazione, costituite, pertanto, da spazi sottoutilizzati caratterizzati da scarso o inadeguato sviluppo urbanistico, oppure da contesti occupati da edifici a destinazione impropria ovvero interessati da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, o ancora da edifici di scarsa qualità architettonica o, infine occupati da edifici di valore ambientale (con attribuzione di grado di protezione) per i quali va migliorata la qualità urbana. Le aree di valorizzazione/riordino ambientale riguardano i siti di cava esistenti (abbandonati) e le aree ad esse collegate da individuarsi.

In tavola, tali aree sono:

- Aree idonee per interventi diretti al recupero e valorizzazione dei centri e borghi rurali tradizionali;
- Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione;
- Aree idonee per interventi diretti alla valorizzazione/riordino ambientale (cave ed aree connesse);

#### **2. Criteri Generali**

Le aree di riqualificazione, riconversione e valorizzazione interessano parti del territorio per le quali si prevede il riuso e recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione di aree libere.

Allo scopo di non limitare inutilmente a priori il novero delle azioni opportune per il miglioramento della qualità urbana, è demandato al PI il compito di individuare, sulla base degli opportuni approfondimenti svolti anche con l'ausilio dei privati proponenti, ulteriori spazi idonei alla riqualificazione e riconversione urbanistica, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti.

Nelle aree di riqualificazione e riconversione la pianificazione urbanistica persegue i seguenti obiettivi:

- riqualificazione dell'edificato (compreso quello dei centri e borghi rurali tradizionali) anche con interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione);
- riuso di aree ed insediamenti produttivi ricadenti all'interno delle aree urbane o conflittuali con le stesse;

- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità anche con ristrutturazione degli assi viari;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- tutela e conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ecologica;
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite percorsi ciclopedonali e viali alberati.

Nelle aree di valorizzazione e riordino in zona agricola la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo del recupero delle aree di cava con il consolidamento e la rinaturalizzazione del suolo, il riuso eventuale degli edifici esistenti, il riordino ed il miglioramento dell'apparato vegetazionale.

### **3. Direttive**

Il PI individuerà le modalità di attuazione più idonee (Programma Integrato previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima, PUA, eventualmente articolato in stralci funzionali, Progetto Unitario, Unità Minime di Intervento, Schede di Intervento Puntuali, Gradi di protezione, Sagome Limite per la nuova edificazione), per consentire lo studio coordinato del riordino urbanistico di contesti omogenei.

Il PI potrà introdurre nuove "Aree di riqualificazione e riconversione nonché di valorizzazione/riordino ambientale" e/o modificare il perimetro delle aree già individuate, per una migliore attuazione degli obiettivi del P.A.T., senza che ciò comporti variante al P.A.T. stesso.

Nel rispetto delle presenti norme relative ai singoli ATO, per le aree di riqualificazione - riconversione e di valorizzazione il PI definisce esemplificativamente:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del P.A.T.;
- le tipologie edilizie;
- le destinazioni d'uso ammissibili in conformità con quanto detto all'articolo 47 per le attività non ampliabili delle presenti norme, favorendo ove possibile la compresenza di più destinazioni funzionalmente integrabili e senza fissare in tal caso quote di destinazione rigide nel minimo o nel massimo;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali;
- norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici;
- la localizzazione degli spazi destinati ad aree ed attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde, dettando i criteri per consentire eventuali modifiche di ubicazione in sede di PUA;
- norme ed interventi per il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica con l'individuazione di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico;
- forme di incentivo per l'edilizia sostenibile, nel rispetto e in applicazione della normativa in materia;
- forme di perequazione e compensazione urbanistica, con utilizzo di quote premiali di edificabilità a scopo di incentivo;
- l'entità del credito edilizio spettante a fronte degli interventi di miglioramento, riqualificazione e riordino previsti dal P.A.T. o dal PI stesso.

La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

- a) il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b) il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;
- c) il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- d) una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse, anche attraverso il credito edilizio e l'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni.

La riqualificazione/valorizzazione/riordino delle aree di cava e degli ambiti annessi si attua secondo le direttive di cui al precedente articolo 34.

### **4. Prescrizioni**

Gli interventi di trasformazione che interessino aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio dovranno essere accompagnati da una specifica relazione di

analisi dello stato di fatto, incentrata sull'entità e qualità degli insediamenti esistenti, sull'eventuale condizione del terreno ai fini della sicurezza idrogeologica e su altri elementi di degrado o detrattori. E' ammesso l'insediamento di attività di agriturismo ed altre attività compatibili connesse con la fruizione sociale, turistica e ricettiva (ristorazione, vendita prodotti, aree ludico-ricreative e simili).

## **Art. 53 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA**

### **1. Definizione**

Il P.A.T. nella Tavola b04 - Carta della Trasformabilità – individua le aree o i punti per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Trattasi di parti del territorio urbano o agricolo, edificate o meno, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali, infrastrutturali ed ambientali risultano inadeguate al pregio del contesto in cui si trovano o che risultano strategiche ai fini del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture o ai fini della definizione di nuove centralità. Sono quindi contesti prevalentemente urbanizzati ma che necessitano di interventi volti al miglioramento della qualità urbana all'interno del processo di riqualificazione di parti del Comune.

Il P.A.T., nel Comune di Fregona, identifica alcuni contesti che necessitano interventi di riqualificazione finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale con particolare riferimento alle tematiche di miglioramento della viabilità e delle infrastrutture ad essa connesse.

Nello specifico si tratta del miglioramento della viabilità in alcuni punti strategici della percorrenza viabile del Comune.

1. Strettoia di Fregona in Via Roma;
2. Incrocio in località Fratte tra la S.R. 422 e Viale dell'Industria;
3. Strettoia su S.P. 151 – Piazza di Osigo;
4. Strettoia Via Borgo Danese – Località Boer;

### **2. Obiettivi**

In via generale, gli interventi devono essere finalizzati al potenziamento delle aree ed attrezzature di interesse generale, anche connessi funzionalmente con interventi privati al fine di garantire la sostenibilità ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti. Gli obiettivi generali da perseguire possono riguardare:

- la riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- il miglioramento della qualità architettonica e ambientale;
- la ristrutturazione degli assi viari;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
- la riqualificazione ecologica.

### **3. Direttive**

Il PI può individuare nuove aree, punti e/o infrastrutture idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, senza procedere ad una variante del P.A.T. nel rispetto dei criteri contenuti nelle presenti N.T. e valutando la possibilità di operare con programmi complessi.

Il PI individuerà le modalità di attuazione più idonee (Programma Integrato previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima, PUA, eventualmente articolato in stralci funzionali, Progetto Unitario, Unità Minime di Intervento, Schede di Intervento Puntuali, Gradi di protezione, Sagome Limite per la nuova edificazione), per consentire lo studio coordinato del riordino urbanistico di contesti omogenei al fine di agevolare e incentivare l'iniziativa privata.

Il PI nei punti individuati:

- indica i necessari interventi finalizzati a migliorare la qualità della struttura insediativa e viabile e quelli volti alla riqualificazione e al potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico, nonché al miglioramento degli spazi urbani aperti e della percorribilità carrabile, pedonale e ciclabile;
- garantisce il miglioramento del Patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con particolare attenzione alle aree con attività dismesse;
- definisce le destinazioni d'uso ammesse in conformità con quanto detto all'articolo 47 per le attività non ampliabili delle presenti norme;

- promuove, assicurando i benefici di legge, la costruzione di insediamenti pubblici e privati ecosostenibili e biocompatibili;
- favorisce le iniziative progettuali e costruttive che assicurano il risparmio energetico.

Per il perseguimento di questi obiettivi, il PI può modificare i perimetri di tali aree e prevedere forme di perequazione e compensazione urbanistica nonché individuare gli interventi che determinano un credito edilizio.

## **Art. 54 - OPERE INCONGRUE E ELEMENTI DI DEGRADO**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua fabbricati ed altri manufatti che per caratteristiche morfologiche, strutturali, volumetriche ed estetiche costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico-ambientale e/o di degrado visivo.

Le attività produttive collocate in zona impropria vengono individuate a partire da quanto previsto dal P.R.G.C. vigente alla data di entrata in vigore del P.A.T. Si tratta di singole attività produttive o di allevamenti zootecnici che presentano motivi di turbativa urbanistica, ambientale o problemi ineliminabili di inquinamento del territorio.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. persegue l'obiettivo generale di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito interessato da opere incongrue ed elementi di degrado.

### **3. Direttive**

Il PI dovrà definire i più appropriati strumenti per ripristinare le corrette condizioni ambientali e paesaggistiche nelle aree oggi occupate da opere incongrue, nonché le tipologie d'intervento ammesse sugli edifici esistenti.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T. definisce:

- a) le modalità di riutilizzo dei siti eventualmente dismessi in riferimento a:
  - riqualificazione ambientale del sito;
  - destinazioni d'uso ammesse in conformità con quanto detto all'articolo 47 per le attività non ampliabili delle presenti norme;
  - specificità urbanistiche e territoriali del contesto;
  - specificità ambientali e paesaggistiche del contesto;
- b) gli strumenti attuativi o gli strumenti in attuazione diretta più idonei (scheda d'intervento) garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici e valutando la possibilità di operare con programmi complessi nel rispetto degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- c) eventuali interventi di compensazione ambientale.

Il PI può individuare nuove opere incongrue, attività in zona impropria o allevamenti zootecnici dismessi da mitigare o modificare rispetto a quelli già individuati senza procedere ad una variante del P.A.T.

Per il recupero delle aree in oggetto il PI potrà utilizzare lo strumento del credito edilizio.

Il PI definisce le regole per la demolizione degli edifici esistenti classificati come incongrui o di degrado e definisce le modalità per l'utilizzo del credito edilizio.

In ragione della prossimità di allevamenti ad aree di urbanizzazione consolidata, il PI dovrà prevedere la possibilità di trasformazione con destinazione residenziale, in spazi aperti attrezzati, in servizi di interesse comune od altre attività economiche nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal P.A.T. e a condizione che l'intervento sia coerente con il disegno complessivo della zona. In alternativa potrà essere previsto l'utilizzo del credito edilizio.

### **4. Prescrizioni**

Per queste attività, in attesa che il PI definisca il nuovo regime urbanistico ed edilizio, non sono ammissibili interventi edilizi specifici eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, se non finalizzati al trasferimento dell'attività e/o riqualificazione del sito e del fabbricato.



## CAPO II – LIMITI GENERALI DI TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO

### Art. 55 - LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (S.A.T.)

1. La SAU è determinata sulla base di una specifica indagine agronomica relativa all'uso del suolo reale nel rispetto dei contenuti degli Atti di Indirizzo lettera C (modificati con DGR 3650/2008) e con le opportune specificazioni relative al territorio comune di Fregona.

La percentuale di superficie agricola trasformabile (SAT) in zone diverse da quella agricola è così determinata:

- Superficie Territoriale Comunale (STC): 42.879.201 mq
  - Superficie Terr. Comunale al netto dei corsi d'acqua e bacini (STC netta): 42.848.263 mq;
  - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata : 8.590.591,20 mq;
  - Rapporto SAU / STC: 20,04% < 45,4%;
  - Superficie boscata come da tabella in DGR 3650 25/11/2008: 29.835.100 mq
  - $9.5\% \times 29.835.100 = 2.834.334,5$
  - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) maggiorata del 9.5% della sup. boscata: 11.424.925,70 mq
  - Superficie Agricola Trasformabile (SAT): 11.424.925,70 mq x 0.65%: 74.262,02 mq.
  - Aumento del 10% in relazione alle caratteristiche del territorio Comunale: 74.262,02 x 10%=7.426,20 mq. (Allegato A Dgr n°3650 del 25/11/2008)
  - Superficie Agricola Trasformabile massima (SAT): 74.262,02+ 7.426,20 = **81.688,22 mq.**
2. Dalla superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola (SAT), sono escluse le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale di cui all'art. 2, comma 2, lettera a) della L.R. n. 27/2003. Sono altresì escluse dalla SAT le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione, poichè mantengono, di fatto, la destinazione di zona agricola.
3. Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la superficie di SAU trasformabile (SAT) in zone diverse da quella agricola potranno, previa Delibera di Consiglio Comunale, modificare la superficie trasformabile sopra definita. Ciò costituirà variante automatica al P.A.T.

## **CAPO III - DISCIPLINE PER GLI INSEDIAMENTI INTERNI AL SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE**

### **Art. 56 - TUTELA ED EDIFICABILITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO**

#### **1. Individuazione e definizione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b04 - Carta delle Trasformabilità - gli ambiti agricoli che interessano le parti extraurbane, poste oltre il limite edificato e sono destinate: all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali ed agli insediamenti abitativi.

#### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi generali:

- La tutela della integrità del territorio agricolo;
- La tutela del Patrimonio storico-architettonico;
- Il recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo;
- La riqualificazione paesaggistico-ambientale;
- La salvaguardia ed il potenziamento della rete ecologica;

La riqualificazione del territorio agricolo è perseguita mediante:

- l'incentivazione dei metodi di produzione ecocompatibili e rispettosi dei caratteri strutturali del paesaggio;
- l'orientamento dell'attività aziendale anche verso la fornitura di servizi ambientali, in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali del territorio;
- la tutela e riqualificazione delle fasce arborate e delle siepi esistenti, incentivando:
  - la manutenzione e la pulizia delle aree che costituiscono invaso naturale di raccolta delle acque;
  - la cura dell'assetto naturalistico delle siepi e dei filari, con eliminazione delle piante appartenenti a specie alloctone o infestanti, da attuare parallelamente al reinserimento delle specie autoctone planiziali;
  - la Piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde e arginature, lungo i corsi d'acqua.

#### **3. Direttive**

Il PI provvederà ad incentivare le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia, la filiera della biomassa a fini energetici, la filiera corta del prodotto agroalimentare, la manutenzione ed il ripristino del paesaggio storico-culturale, lo sviluppo del turismo rurale e dei nuclei residenziali in territorio agricolo.

Il PI provvederà ad individuare e definire:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo (orti, vivai e serre);
- gli interventi, le tipologie ammissibili, i criteri progettuali e i caratteri costruttivi degli edifici in zona agricola, anche attraverso la redazione di uno specifico prontuario, osservando i seguenti criteri:
  - utilizzo dei caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con tipologie, materiali e colori tipici delle preesistenze rurali;
  - rispetto della morfologia naturale del territorio;
  - rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, solo se gli immobili interessati:
  - dispongono o si realizzano opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
  - dispongano di strada o sentiero di accesso esistente;
  - siano coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti.

E' ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo solo per adeguamenti funzionali, statici ed igienico sanitari migliorativi dell'esistente nel limite di mc. 30, e fino al limite massimo stabilito dalla L.R. 11/04 e s.m.i. compreso il volume esistente. L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;

E' ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività (diverse dalla residenza) quali attività commerciali o terziarie che siano riconducibili all'agriturismo, turismo rurale, attività ricreative, sociali e/o ad attività di supporto all'attività agricola.

- gli ambiti nei quali in rapporto alle trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica gli interventi sono subordinati a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) oppure a Progetto Unitario, Unità Minima di Intervento, Scheda di Intervento Puntuale.
- la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo;
- alla ricognizione ed all'aggiornamento degli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme per gli elementi della rete ecologica.

#### **Edifici e manufatti esistenti**

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, nonché le disposizioni date per i singoli ATO, sugli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi previsti dalla L.R. n. 11/2004 e smi;
- gli interventi di riqualificazione ambientale;

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento sono quindi consentiti, per gli edifici esistenti e nelle aree di pertinenza, gli interventi di riqualificazione.

#### **Nuova edificabilità**

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli artt. 44, 45, 48 e 50 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004, e smi.

Fermo il rispetto degli Articoli 44 e 45 della L.R. 11/2004 e dei limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le disposizioni relative ai caratteri tipologici degli edifici ed ai limiti di altezza e di distanza dettati dal PI.

L'edificazione di nuove abitazioni o nuove strutture agricole produttive è consentita esclusivamente in attuazione di piano aziendale approvato.

#### **Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Devono essere rispettati inoltre gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

Allo scopo di favorire la riqualificazione e il riordino delle aree scoperte, è consentita la demolizione di edifici o parti di edifici incongrui e degradati o in contrasto con le tipologie tradizionali o per motivi statici od igienici. In tali casi potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito, nei limiti stabiliti dal PI. I progetti di intervento devono comprendere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

#### **4. Prescrizioni**

Sono vietati gli interventi che possono compromettere le scelte e/o interferire con gli ambiti interessati dalle linee preferenziali di sviluppo e la viabilità di progetto se non preventivamente concordati con gli enti preposti, all'interno di una fascia di 20 metri dall'asse viario di progetto individuato.

Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Fino all'approvazione del primo del PI, per quanto attiene gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, valgono le disposizioni contenute nel vigente PRG.

Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere ai sensi degli art. 39-40 del PTCP.

## **Art. 57 - EDIFICAZIONE DIFFUSA**

### **1. Individuazione-Definizione**

Il P.A.T. nella Tavola b04 - Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione diffusa (residenza e servizi per la residenza), ossia parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare sviluppata lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in veri e propri nuclei e agglomerati edilizi e/o abitativi a volte con presenza di standard urbanistici.

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

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. persegue il contenimento della diffusione insediativa e la riqualificazione del territorio agricolo recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti.

Vanno tutelate le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche eventualmente presenti, rispettati i coni visuali e le connessioni dei corridoi e/o sistemi continui del verde.

Devono inoltre essere definiti il margine urbano e gli interventi di saturazione degli interstizi e delle aree inedificate, oltre al decoro urbano ed alla progettazione degli standard urbanistici.

### **3. Direttive**

Il PI individua:

- a) il limite urbano dell'edificato definendo la perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa, sulla base delle analisi e degli approfondimenti progettuali, senza che ciò rappresenti variante urbanistica al P.A.T.;
- b) le categorie di intervento;
- c) le destinazioni d'uso ammissibili anche con riferimento all'insediamento, oltre alla residenza, di attività agrituristiche, o di servizio connesse con la fruizione sociale, turistica e ricettiva del territorio agricolo (ristorazione, vendita prodotti, servizio alberghiero, aree ludico-ricreative e simili).
- d) le eventuali opere incongrue e gli immobili o parte di immobili da demolire o da rilocalizzare in quanto incompatibili e/o in conflitto con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio;
- e) limitati e puntuali interventi di ampliamento e nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del Dimensionamento dei singoli A.T.O. definiti dal P.A.T.;
- f) integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- g) miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
- h) integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto.
- i) l'eventuale necessità di mitigazione degli interventi di consolidamento/ampliamento dell'esistente, anche attraverso la realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale (opere di mascheramento vegetale con l'uso di alberature autoctone, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, mantenimento di coni visuali, ecc.) e l'utilizzo di tipologie edilizie dell'architettura rurale.

Il PI definisce le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, detta prescrizioni di salvaguardia, tutela e valorizzazione ambientale, disciplina gli interventi ammessi per gli edifici esistenti prevedendo forme di integrazione e mitigazione ambientale.

Il PI potrà disciplinare incentivi volumetrici nel caso di interventi di recupero e riqualificazione che prevedano la riduzione degli accessi stradali, la realizzazione di standard, opere ed infrastrutture di interesse collettivo o la valorizzazione di contesti figurativi e di coni visuali e paesaggistici.

La capacità edificatoria all'interno delle aree di edificazione diffusa, delle aree periurbane e delle aree urbano-rurali è riservata anche all'esercizio di crediti edilizi costituiti a seguito della demolizione di edifici o manufatti incongrui e/o con destinazione impropria e/o in contrasto coi caratteri del territorio rurale, sulla base di una progettazione di dettaglio che preveda compensazioni e mitigazioni ambientali.

Possono essere applicate forme di compensazione urbanistica a fronte della bonaria cessione di aree destinate o destinabili alla realizzazione di interventi di interesse generale (viabilità, parcheggi, opere infrastrutturali, ecc.).

#### **4. Prescrizioni**

Prima dell'adeguamento del PI, fatte salve diverse previsioni del previgente P.R.G.C., non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, e secondo le prescrizioni e vincoli già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.

In questi ambiti non sono consentiti allevamenti di tipo intensivo.

## **CAPO IV – VALORI E TUTELE NATURALI**

### **Art. 58 - CONI VISUALI**

#### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b04 – Carta della Trasformabilità – individua i principali coni visuali a tutela del paesaggio o degli ambienti costruiti di valore storico, artistico, culturale e ambientale.

I coni visuali determinano:

- un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
- un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
- una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.

#### **2. Direttive**

Il PI definisce le modalità di intervento nel rispetto dei coni visuali, individuando a seconda dei casi le fasce di inedificabilità o i limiti di altezza dei manufatti, prescrivendo la sistemazione dei terreni o specifiche cautele per le nuove piantumazioni o per consentire la percezione di visuali verso ambiti o elementi significativi di paesaggio.

Il PI, sulla base di ulteriori analisi e verifiche di specifiche situazioni paesaggistiche, potrà individuare ulteriori coni di visuale oltre a quelli già definiti dal P.A.T..

### **Art. 59 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

#### **1. Definizione**

Il P.A.T. individua gli elementi strutturanti della “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti della sistema comunale del verde. La Rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:

Aree Nucleo (core areas): porzioni di territorio che offrono uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità alle popolazioni animali, un'area minima vitale in grado di sostenere le comunità autoriproducentesi. Tali aree sono fatte coincidere con i limiti imposti dalla Regione Veneto in ottemperanza alla Dir. 92/43/CE e classificate, nello specifico, IT3230077 “Foresta del Cansiglio”;

- aree di connessione naturalistica: aree di completamento delle aree a nucleo e le Fasce Tampone (buffer zones): porzioni di territorio contermini alle core areas la cui funzione prevalente è di proteggere /attenuare i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate e/o insediate;
- corridoi ecologici principali: riguardano elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti extracomunali che presentano idonee caratteristiche. Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità;
- corridoi ecologici secondari: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale che urbano;
- varchi, che corrispondono alle strettoie esistenti nella rete, ed alle aree in cui sono in atto processi dinamici di occlusione;

Sono inoltre riportate in cartografia gli elementi lineari naturali e infrastrutturali (barriere) che costituiscono una discontinuità fisica della rete ecologica comunale.

#### **2. Obiettivi**

Il P.A.T. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.

#### **3. Direttive**

Il PI, sulla base delle indicazioni del P.A.T., perimetra in modo definitivo i confini delle aree di completamento, dei corridoi ecologici e delle fasce tampone.

Il PI disciplina gli elementi della rete ecologica garantendo o perseguendo:

- il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- la conservazione e il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari arboreo-

- arbustivi, aree boscate, ecc.);
- la ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane;
- la tutela, la riqualificazione e il miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
- la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
- Il PI definisce, se necessario, in rapporto alle trasformazioni previste dal P.A.T., contestuali o preventivi interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale (da realizzarsi preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica e previa adeguata forma di garanzia fideiussoria), al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica con possibilità di monetizzazione degli interventi di compensazione.

Il PI disciplina altresì:

- la localizzazione di eventuali manufatti ed infrastrutture ammissibili;
- le relative modalità costruttive;
- l'inserimento delle reti ed impianti tecnologici;
- la realizzazione di opere per favorire o consentire la permeabilità faunistica (ecodotti e recinzioni che permettano il passaggio di vertebrati di piccole dimensioni).

Per i varchi, minacciati da occlusione causata da pressione insediativa o presenza consistente di infrastrutture, il P.I. disciplina l'inserimento di interventi sistemici per il recupero ambientale ed il divieto di ulteriori artificializzazioni delle naturalità esistenti o potenziali.

Il PI incentiva gli accordi con Comuni e Province limitrofe per la definizione di norme e progetti comuni per le direttrici di permeabilità ecologica rivolte all'esterno della Provincia.

Il PI può individuare ulteriori opportune modalità di incentivazione della rete ecologica e dell'agricoltura di servizio promuovendo forme di gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica comunale da affidare anche tramite bando a soggetti disposti a svolgere attività e funzioni di tutela della rete ecologica stessa.

Il PI ammette nelle Fasce Tampone:

- a) nuova edificazione purchè a basso impatto ed a basso consumo di suolo salvo motivata eccezione;
- b) attività agrituristiche;
- c) centri di didattica ambientale;
- d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto
- e) attività di agricoltura non intensiva;

#### **4. Prescrizioni**

I Piani, i Progetti e gli Interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del PAT del Comune di Fregona dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la VINC di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

Il PI recepisce tutte le indicazioni in merito alla costruzione delle reti ecologiche dettate a livello sovracomunale e/o definite dalla Pianificazione di livello superiore e provvede alla ricognizione e alla definizione puntuale della Rete Ecologica. In particolare:

##### ***Aree Nucleo, Aree di Completamento e Corridoi ecologici***

Nelle aree a nucleo e nelle aree di completamento delle aree a nucleo i progetti che implicano modificazioni dell'area per usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a VINCA ai sensi della normativa statale e regionale in materia.

All'interno dei corridoi ecologici la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta una analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi.

In dette aree sono ammessi:

- a) riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione ovvero con opere infrastrutturali (idonei by-pass per la fauna selvatica, opere di mitigazione ...);
- b) dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
- c) riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d) interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;

- e realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- f) realizzazione di siepi e fasce boscate.

Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

Sono incentivate le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio.

All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di:

- a) illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- b) formare nuovi sentieri a servizio di edifici nuovi o esistenti salvo che per sentieri turistici o che siano funzionali alla manutenzione del bosco e/o attività agricola o per interventi derivanti da rischio di incendio;
- c) realizzare nuove edificazioni sparse;

"Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti" sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza che valuta la necessità o meno di compensazione. Per "consistenza edilizia esistente" si intende l'ampliamento di un "aggregato edilizio" con l'introduzione di nuovi edifici (residenziali o produttivi agricoli) pertanto gli ampliamenti di singoli edifici esistenti volti all'adeguamento funzionale, statico e/o igienico non sono da considerarsi "Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti".

Nelle aree SIC/ZPS sono prescritte:

- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi ed i corsi d'acqua;
- l'utilizzo esclusivo di specie autoctone per le opere di mitigazione ambientale degli impatti.

Le presenti prescrizioni non si applicano nelle aree riconosciute come urbane ai sensi dell'art.41 del PTCP.

Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali presenti sul territorio, quali siepi, filari, macchie ed aree boscate, rientranti tra gli elementi portanti della Rete ecologica e riportati nella Tavola b04 – Carta della Trasformabilità.

### ***Fasce Tampone***

In questi ambiti i progetti che implicano modificazione dell'area per usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a VINCA in prossimità di aree a SIC e ZPS ai sensi della normativa statale e regionale in materia. Nelle aree distanti da queste ultime ma prossime a corridoi ecologici dovrà essere redatta una analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi.

Le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

Le presenti prescrizioni non si applicano nelle aree riconosciute come urbane ai sensi dell'art.41 del PTCP.

## **Art. 60 – AMBITI PER LA FORMAZIONE DI PARCHI COMUNALI**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. nella Tavola b04 – Carta della Trasformabilità – individua gli Ambiti per la formazione di Parchi Comunali nelle seguenti località:

1. "Grotte del Caglieron" a tutela e valorizzazione del paesaggio e degli elementi di invarianza geologica presenti (Grotte del Caglieron) e degli ambienti costruiti di valore storico- culturale e ambientale nonché dei percorsi individuati. In questo ambito è ricompreso anche il Monte Castello.
2. "Pizzoc" a tutela e valorizzazione del paesaggio e degli elementi di invarianza agricolo produttiva (pascoli) presenti, degli ambienti costruiti di valore storico-culturale e ambientale e dei percorsi individuati;
3. "Oasi Madruc" a tutela e valorizzazione del paesaggio e degli elementi di invarianza idrogeologica (lago) presenti, degli ambienti costruiti di valore storico-culturale e ambientale e dei percorsi individuati.



## **2. Direttive**

Il PI definisce le modalità di intervento nel rispetto degli elementi di invarianza evidenziati, individuando a seconda dei casi le fasce di inedificabilità o i limiti di altezza dei manufatti, gli eventuali ampliamenti degli stessi e le destinazioni d'uso ammesse, i percorsi, i punti di sosta, i servizi, prescrivendo la sistemazione dei terreni o specifiche cautele per le nuove piantumazioni o per consentire la percezione di visuali verso ambiti o elementi significativi di paesaggio.

## **3. Prescrizioni**

Gli interventi di consolidamento/ampliamento dell'esistente dovranno essere accompagnati da contestuali opere di inserimento e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, mantenimento di con visuali, ecc.) ove necessarie.

Prima dell'adeguamento del PI, fatte salve diverse previsioni del previgente P.R.G.C., non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, e secondo le prescrizioni e vincoli già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.

In questi ambiti, fatto salvo quanto di competenza provinciale o regionale, gli interventi possono essere attuati sulla base di programmi integrati a norma dell'art. 19 della L.R. 11/2004, oppure sulla base di accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della medesima legge.

Il PI individua gli interventi ammissibili anche in assenza di tali strumenti.

## TITOLO QUARTO - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### Art. 61 – PERCORSI CICLOPEDONALI

#### 1. Individuazione e definizione

Il P.A.T. individua nella Tavola b04 - Carta delle Trasformabilità - i principali "Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto (pista ciclopedonale lungo il torrente Caron) sui quali basare la programmazione comunale riguardante la mobilità ciclabile.

#### 2. Obiettivi

La Pianificazione urbanistica comunale si prefigge l'obiettivo di sostenere ed incentivare tutte le forme alternative di mobilità allo scopo di:

- aumentare la mobilità sostenibile offrendo al ciclista situazioni sicure, protette e confortevoli;
- ridurre l'inquinamento, la congestione del traffico e l'incidentalità in linea con le indicazioni provenienti dalla Pianificazione e dalla programmazione sovraordinata e di settore (PTCP, PTRC, Piani di settore e Piani Urbani della Mobilità).;
- dare autonomia ed indipendenza agli utenti deboli della strada.

#### 3. Direttive

Il PI e i Piani di settore disciplinano progetti relativi alle seguenti tratte principali:

- percorsi ciclabili di collegamento tra il Capoluogo, i centri e i nuclei urbani (S.P. 151);
- percorsi di collegamento tra i centri, i nuclei e le aree dei servizio scolastici, sportivi, ricreativi e i parchi urbani;
- percorsi di valorizzazione dei corsi d'acqua e del territorio rurale, con punti di connessione alla rete ecologica ed alle emergenze storico-testimoniali;
- percorsi di connessione con la rete turistico-ciclabile comunale (S.P. 151);
- percorsi di integrazione con i percorsi ciclabili intercomunali e provinciali (Pista ciclabile lungo il torrente Carron che prosegue in Comune di Cappella Maggiore);

Il PI potrà individuare ulteriori tracciati o rettificare quelli indicati dal P.A.T.

La realizzazione potrà avvenire per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e precisate dal PI o dal progetto esecutivo con particolare attenzione al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e con particolare cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delimitazione e segnaletica in modo che siano coerenti con il contesto di appartenenza.

Il PI provvederà a disciplinare:

- la mitigazione e/o l'allontanamento degli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale e paesaggistica degli itinerari;
- il recupero funzionale dei manufatti e delle opere tipiche degli itinerari individuati;
- l'evidenziazione, con idonee soluzioni di tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

### Art. 62 - SISTEMA STRADALE

#### 1. Individuazione

Il P.A.T. individua:

- nella Tavola b03 - Carta delle fragilità - con specifica grafia, alcune tratte viarie critiche e alcuni nodi problematici in ragione della sicurezza della circolazione veicolare;
- nella Tavola b04 - Carta della Trasformabilità - con specifica grafia, le infrastrutture viarie principali esistenti e le possibili direttrici di riordino e di nuova previsione.

## 2. Obiettivi

Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione degli assi infrastrutturali previsti dal P.A.T. vengono precisati dal PI sulla base dei seguenti principi:

- a) Riorganizzazione gerarchica della rete stradale esistente, distinguendo le seguenti funzioni primarie:
  - scorrimento esterno al centro urbano;
  - penetrazione alle zone centrali;
  - collegamento tra aree centrali e i nuclei urbani;
- b) Moderazione del traffico nei tratti urbani e miglioramento degli standard di sicurezza
- c) Salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento e dal rumore;

## 3. Direttive

Il PI dovrà individuare:

- le strade di nuova previsione in accordo con le indicazioni di sviluppo fornite dal P.A.T.;
- le strade che devono essere protette da "fasce ecologiche boscate" per la mitigazione degli inquinamenti da traffico, ove necessario;
- i parcheggi al servizio della mobilità urbana da dotare preferibilmente di alberatura di mitigazione;
- le strade, che richiedono interventi di razionalizzazione, da progettare mediante fasce di rispetto nelle quali potrà essere consentita la realizzazione di strutture accessorie o viarie individuate dal PI.
- le soluzioni idonee ad eliminare/ridurre le situazioni di criticità, mediante lo studio dei punti maggiormente problematici, l'organizzazione dei sistemi di accesso viario e l'eventuale modifica e riqualificazione dei tratti viari interessati, cercando ove possibile di separare il traffico pesante da quello locale e migliorando le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

Il P.A.T. costituisce riferimento per l'aggiornamento e l'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale di settore: Piano Urbano del Traffico e Piano di Classificazione Acustica.

Ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 11/04, Il Comune, anche su proposta dei proprietari interessati, può attuare le previsioni del P.A.T. in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione e del credito edilizio.

## 4. Prescrizioni

I progetti di nuove infrastrutture viabilistiche che interessano, in tutto o in parte, le zone agricole dovranno prevedere adeguate misure di ricomposizione e riordino, oggettivamente idonee a:

- ridurre le conseguenze negative sulla destrutturazione fondiaria e sull'assetto delle aziende agricole, tutelandone le condizioni di operatività (ad esempio garantendo, tra corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti funzionali alla conduzione dell'attività agricola);
- ridurre gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi adiacenti (passante verde) e la creazione di barriere vegetali ove necessario (ad alta densità di impianto ed eventualmente rialzate) di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro;
- garantire il transito della fauna terrestre attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici e progettuali (ecodotti, by-pass) in grado di limitare il naturale effetto barriera di tali infrastrutture.

## TITOLO QUINTO - DISPOSIZIONI SPECIFICHE E MODALITA' DI PIANO

### Art. 63 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

#### 1. Definizione

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa distribuzione, tra proprietari interessati, dei diritti edificatori riconosciuti dalla Pianificazione Urbanistica e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La perequazione, pertanto, garantisce l'equità di trattamento verso tutte le proprietà incluse in ambiti di trasformazione soggetti a strumento urbanistico attuativo, prevedendo un indice territoriale indifferenziato per l'intera loro superficie ovvero la medesima edificabilità su tutte le aree che si trovino nelle medesime condizioni.

#### 2. Criteri applicativi

Il P.A.T. stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree destinate alle trasformazioni tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La perequazione urbanistica si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non superiore al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:

- a) realizzazione di Opere Pubbliche;
- b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- c) realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di Piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- d) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche come previsto nelle presenti Norme Tecniche.

L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree cedute ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alle lettere a), b) e c) del comma 3° del presente Articolo.

La perequazione urbanistica si applica alle zone di trasformazione urbanistica individuate dal P.A.T. o dal PI.

Le Z.T.O. individuate nel PI e interessate dalla perequazione urbanistica, articolate in ambiti unitari di progettazione e attuazione, potranno riguardare aree omogenee ed unitarie fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue, che tuttavia concorreranno alla organizzazione di parti di città, di quartiere o di territorio secondo un progetto coordinato tra loro funzionalmente collegate o collegabili.

Di regola la perequazione urbanistica non si applica nelle aree della "città consolidata", per le quali si prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica salvo per quanto riguarda le zone già destinate all'espansione urbana dal P.R.G. vigente (zone C2 di espansione) non ancora dotate di P.U.A. approvato indicate nella tavola b04.

#### 3. Attuazione della perequazione

Il P.A.T. prevede l'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- i Comparti Urbanistici;
- lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.);
- gli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
- gli atti di Programmazione negoziata;

secondo le seguenti direttive:

- a) le aree vengono selezionate con riferimento alla loro condizione giuridica e di fatto, tenendo conto della loro omogeneità, della frammentazione della proprietà, della quantità di opere

necessarie alla loro urbanizzazione e del raccordo col contesto urbano circostante ovvero secondo principi di valutazione basati su :

- sostenibilità ambientale;
  - infrastrutturazione urbana;
  - maggior beneficio pubblico;
- b) il PI attribuisce l'edificabilità agli ambiti sulla base di valutazioni esclusivamente urbanistiche ed ambientali;
- c) l'edificabilità non può essere trasferita all'esterno del perimetro dell'ambito considerato; la quota di potenzialità edificatoria di spettanza di ciascun proprietario va calcolata in proporzione all'effettiva superficie catastale, cioè risultante dalle tavole censuarie del Catasto terreni, eventualmente integrata dai frazionamenti frattanto approvati dall'UTE, del terreno di proprietà risultante alla data del deposito della proposta di Piano Attuativo formulata dai privati o alla data di adozione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata;
- d) il PI può prevedere un ulteriore indice premiale differenziale in caso di impegno di tutti i proprietari coinvolti ad attuare il P.U.A. entro un breve tempo predefinito;
- e) l'edificazione viene localizzata all'interno di aree di concentrazione edilizia definite in sede di Pianificazione Attuativa, e dimensionate in modo da poter contenere anche le opere di urbanizzazione primaria; lo spazio rimasto viene destinato sia ai servizi, intesi come spazi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, sia per altre utilizzazioni di pubblico interesse.

### **3. Prescrizioni**

La perequazione urbanistica è disciplinata nel dettaglio nella convenzione urbanistica che accede al Piano Attuativo.

La convenzione precisa i termini e le modalità della partecipazione pro - quota alla edificazione ed agli oneri di urbanizzazione (cessione delle aree e realizzazione delle opere), definisce le garanzie reciproche, i tempi di attuazione e quanto ancora necessario per assicurare l'ordinata attuazione del Piano.

L'eventuale localizzazione in sede di PI delle opere pubbliche e di interesse pubblico è indicativa, salvo diversa espressa previsione. Soluzioni planivolumetriche alternative possono essere sempre proposte al Comune in sede di Pianificazione Attuativa, anche dai soli proprietari direttamente interessati dalla modifica, purché in tal caso questa non pregiudichi gli altri proprietari e non incida sui criteri informativi della progettazione.

Il PI, ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, in relazione agli specifici programmi comunali, potrà prevedere, nelle zone residenziali soggette a P.U.A, che una quota del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa stimata per il periodo di previsione del PI, possa essere destinata a ERP (sia sovvenzionata che convenzionata).

Qualora non sia possibile raggiungere un'intesa tra i proprietari delle aree comprese all'interno di un ambito di perequazione, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Il Comune ha altresì facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.

### **4. Norma transitoria**

Dall'entrata in vigore del P.A.T., i principi della perequazione si applicano alle aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora adottato.

## **Art. 64 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO**

### **1. Definizione**

Il Credito Edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, è lo strumento per l'attuazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie a fronte della demolizione di opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado o mediante realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

### **2. Criteri applicativi**

Il P.A.T. stabilisce i criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

### 3. Obiettivi

Il riconoscimento di credito edilizio è funzionale al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- ripristino e riqualificazione delle componenti ambientali, storiche e naturalistiche del territorio;
- difesa delle testimonianze storiche, religiose, architettoniche ed ambientali presenti;
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, agricoli e culturali tradizionali;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali;
- riqualificazione di ambiti con carenze e/o inadeguatezza di dotazioni urbane, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Tali ambiti possono comprendere anche singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

### 4. Direttive ed attuazione del Credito Edilizio

Il PI, oltre a quanto previsto dal P.A.T., può individuare ulteriori ambiti ed immobili incongrui sui quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie esemplificative:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte di norme nazionali, regionali e comunali;
- elementi di degrado e in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, che appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- interventi comportanti riduzione della criticità idraulica presente nel territorio o completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità o ancora realizzazione di aree boscate nel contesto della rete ecologica;
- interventi di riordino della zona agricola, con eliminazione o recupero e riconversione di edifici produttivi non più funzionali al fondo, di edifici dismessi o sottoutilizzati, di fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, di strutture agricole di carattere intensivo, a edificazione sparsa.

Gli ambiti e gli immobili individuati dal PI che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare 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, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Il P.A.T. prevede l'attuazione dell'istituto del credito edilizio attraverso:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- i Comparti Urbanistici;
- lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.);
- gli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
- gli Accordi di Programma;

Il PI individua la quota di edificabilità generata dagli interventi sopradescritti e le aree da riservare al credito edilizio.

Il PI reca la disciplina degli ambiti o degli immobili per i quali è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, attribuendo indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del P.A.T. e in ragione dei singoli ATO.

Il PI dovrà prevedere per ogni ambito che genera credito edilizio, una Scheda di Progetto che definisca:

- la localizzazione dell'intervento;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione;
- l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire con riferimento a:
  - tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - zona urbanistica;
  - vetustà;
  - stato di conservazione;
  - vantaggi e/o interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
- localizzazione del credito generato, coerentemente con le destinazioni d'uso esistenti.

I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro. Il registro deve riportare:

- a) i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;

- b) la quantificazione del credito edilizio in relazione alla sede di utilizzo;
- c) i termini temporali di utilizzo.

## **Art. 65 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### **1. Definizione**

La compensazione urbanistica, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 37 L.R. n. 11/2004, consiste nella possibilità, per i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### **2. Criteri applicativi**

Il P.A.T. stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale

### **2. Direttive ed Attuazione del Credito Edilizio**

Il P.A.T. prevede l'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- gli Accordi tra soggetti pubblici e privati.
- gli Atti di programmazione negoziata;
- la progettazione delle Opere pubbliche;

Il PI determinerà la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo e/o nelle aree di trasformazione individuate dal P.A.T., utilizzando le seguenti modalità compensative:

- **nelle zone consolidate e di riqualificazione:** individuazione di premi, volumetrici o di superficie, finalizzati alla cessione al comune degli immobili preordinati all'esproprio o dei quali il Comune ritenga opportuna l'acquisizione;
- **nelle zone di trasformazione:** individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi per attuare gli obiettivi del P.A.T.

Il PI indica le modalità di determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di garantire la loro tendenziale equivalenza, tenendo conto dei valori di mercato immobiliare e dei costi e delle spese di edificazione dei volumi compensativi.

### **3. Prescrizioni**

I diritti edificatori riconosciuti a titolo di compensazione urbanistica possono essere esercitati unicamente dopo la cessione delle aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

## **Art. 66 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/2004**

### **1. Definizione**

L'Amministrazione Comunale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella Pianificazione (P.A.T. e/o PI), proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di Pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della Pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

### **2. Pubblicità e procedimento**

Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel P.A.T. e/o nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle procedure previste dalla legge regionale n. 11/2004.

I privati (singoli o associati) presentano la proposta di Accordo Pubblico con i seguenti contenuti minimi:

- individuazione e dati del soggetto proponente;
- oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
- descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
- definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
- quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;

Il P.A.T. e/o il PI recepiscono la natura "strumentale" degli accordi, finalizzata a garantire la condivisione e la concreta attuabilità delle scelte operate dallo strumento di Pianificazione. Detti accordi vanno intesi come apporto "partecipativo" da parte dei soggetti pubblici e privati alla definizione delle scelte urbanistiche, e come tale non possono e non devono modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) del P.A.T. da cui derivano.

Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.A.T. e/o del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.A.T. e/o del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.

Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti Norme, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

## **Art. 67 - PROGRAMMI COMPLESSI**

### **1. Individuazione**

Il P.A.T. individua nella Tavola b04 - Carta delle Trasformabilità – due ambiti posti, il primo al confine con i Comune di Caneva (località Crosetta) ed il secondo a confine con il Comune di Tambre (nei pressi della Capanna Genziana) per la realizzazione di programmi complessi volti al potenziamento dell'attività turistica, agrituristica nonché ambientale e paesaggistica.

### **2. Direttive**

L'Amministrazione Comunale può attivare accordi di programma che richiedano l'azione integrata di più enti pubblici (Comuni e Regioni) e/o di soggetti privati, con l'obiettivo della più efficiente e rapida attuazione delle previsioni di P.A.T.

In sede di PI, sulla scorta delle indicazioni eventualmente contenute nell'ATO, si dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento turistico, ambientale ed ecologico, alla sicurezza idraulica, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi, e della viabilità.

Il PI, per incentivare e favorire l'attuazione dei programmi complessi, può prevedere forme di compensazione e perequazione urbanistica.

In sede di PI potranno essere definiti nuovi e ulteriori ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi.

### **3. Prescrizioni**

In questi ambiti, fatto salvo quanto di competenza provinciale o regionale, gli interventi sono attuati sulla base di programmi integrati a norma dell'art. 19 della L.R. 11/2004, oppure sulla base di accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della medesima legge.

Il PI individua gli interventi ammissibili anche in assenza di tali strumenti.

Gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.



## **Art. 68 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

### **1. Definizione**

Il P.A.T. individua degli obiettivi generali al fine di incentivare la qualità degli interventi attraverso forme premiali. Queste ultime possono configurarsi quali aumenti degli indici edificatori articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 9 marzo 2007, n. 4 e comunque nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.

### **2. Obiettivi**

Il P.A.T., con specifico richiamo alla VAS, persegue i seguenti obiettivi:

- migliorare la qualità complessiva degli interventi di sostenibilità edilizio-urbanistici;
- potenziare la rete ecologica, al fine migliorare le condizioni ambientali generali, con particolare riferimento alla riduzione degli inquinanti chimici;
- adottare tipologie edilizie, accorgimenti tecnici e opere edilizie ed urbanistiche atte ad incrementare la sicurezza idraulica;
- migliorare il microclima urbano, la rigenerazione ecologica di aree produttive dismesse e dei siti contaminati.

### **3. Direttive**

Il PI determina l'entità dei premi, o quote incentivanti, tenendo conto degli obiettivi individuati dal P.A.T. e della funzionalità degli interventi al raggiungimento di detti obiettivi, fermo restando che in nessun caso la quota incentivante potrà superare complessivamente il 30% degli indici edificatori ammissibili.

La quota incentivante potrà riguardare:

- a) interventi urbanistici sostenibili:
  - adozione di regole bioclimatiche nell'impianto urbanistico (orientamento, soleggiamento, ventilazione, ecc.);
  - ridotti consumi energetici (riscaldamento, acqua calda, energia elettrica);
  - sfruttamento di fonti alternative per l'autoproduzione di energia (solare, eolico, ecc.);
  - riduzione dei consumi d'acqua, trattamento, recupero e di riutilizzo anche di quella piovana, maggior impiego possibile di materiali rinnovabili o recuperati, utilizzo di materiali e tecniche costruttive a basso contenuto energetico.
- b) interventi di potenziamento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi in cui si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- c) realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- d) miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo e decoro urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- e) organizzazione delle aree urbane di trasformazione in modo da eliminare e/o ridurre il rischio idraulico di esondazione e favorire il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

## **Art. 69 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **1. Definizione/Riferimento normativo**

La procedura dello Sportello Unico fa riferimento ai seguenti riferimenti normativi:

- D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133".
- L. n. 241 del 07.08.1990, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".
- Circolare Regionale n. 16 del 31.07.2001.
- D.G.R.V. n°832 del 15 marzo 2010.

## **2. Criteri applicativi/Direttive**

Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura in variante allo strumento urbanistico le seguenti indicazioni:

- a) è da escludere la possibilità di:
- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive secondarie;
  - ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
  - interessare aree destinate a servizi che incidono sul Dimensionamento del Piano;
  - interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di P.R.C., sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
  - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.;
- b) è necessario:
- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle Norme Tecniche del P.T.R.C. sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella Pianificazione di livello regionale e provinciale;
  - verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;
  - garantire il rispetto degli standards urbanistici;
  - ricondurre, nel caso sia necessario, le Norme Tecniche degli interventi in variante al P.R.C. ai principi definiti dall'Art. 63 delle presenti Norme riguardanti la perequazione;
  - convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
  - prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'eventuale impatto ambientale dell'attività produttiva.

Gli ambiti esclusi dall'applicazione dello S.U.A.P per le attività produttive secondarie:

- quelli interessati dalle invariati;
- quelli interessati dalla tutela dell'idrografia;
- quelli interessati da Aree Nucleo, Aree di Completamento e Corridoi ecologici;

## **3. Prescrizioni**

Le varianti urbanistiche finalizzate a trasposizioni di zona e/o superficie dovranno tenere conto delle linee preferenziali di sviluppo insediativo e della localizzazione dei contesti territoriali finalizzati alla riqualificazione, riconversione, e trasformazione.

Le ipotesi di applicazione della procedura di Sportello Unico che non costituiscono variante al PAT sono evidenziate al successivo articolo 75 delle presenti N.T.

## TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

### Art. 70 - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

#### 1. Generalità

Le disposizioni contenute nel presente Titolo Sesto, si riferiscono alle discipline dei singoli ATO e sono redatte sotto forma di SCHEDE NORMATIVE.

Esse si articolano in:

- a) Disposizioni generali;
- b) Norme specifiche, formulate per ciascun ATO.

Ogni Scheda Normativa contiene:

- identificazione e descrizione;
- obiettivi;
- direttive;
- prescrizioni e salvaguardie;
- dimensionamento.

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in ATO a norma dell'art. 13 L.R. 11/2004, nel rispetto degli Atti di Indirizzo emanati ai sensi dell'art. 50 L.R. 11/2004 e secondo la seguente articolazione:

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri PAESAGGISTICO AMBIENTALI DI MONTAGNA

- A1 – Foresta del Cansiglio
- A2 – Valsalega, versante occidentale
- A3 – Malghe
- A4 – Boscars
- A5 – Scarpata meridionale dell'Altipiano

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri PAESAGGISTICO AMBIENTALI DI COLLINA

- A6 – Ciser
- A7 – Osigo
- A8 – Breda

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri AGRICOLO - COLLINARI

- A9 – Ambito Agricolo Collinare Sud

ATO: AMBITI con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

- R10 – Sonogo
- R11 – Fregona - Mezzavilla
- R12 – Osigo
- R13 - Fratte

ATO: AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

- R14 – Fratte – zona industriale ampliabile

#### 2. Dimensionamento del P.A.T.:

Il P.A.T. è dimensionato per il decennio 2010 – 2020, considerando il fabbisogno in termini di esigenze suddivise per i seguenti settori:

- a) residenziale - residenziale integrato;
- b) commerciale - direzionale;
- c) produttivo;
- d) turistico - ricettivo.

Ai quali si aggiunge il settore dei servizi, la cui dotazione di aree è strettamente legata al nuovo carico insediativo.

La nuova potenzialità edificatoria (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard sono dimensionati per ogni ATO e tengono conto del fabbisogno abitativo, secondo i seguenti valori:

- a) 1 - volume residenziale per il fabbisogno legato all'incremento demografico e l'evoluzione delle famiglie = mc 124.000;
  - 2 - volume per attività compatibili e/o di servizio alla residenza (negozi, uffici, pubblici esercizi, ecc.) = 25.000 mc;
- volume totale residenziale integrato (1+2): 149.000 mc

- b) superficie per attività direzionali e commerciali = 30.000 mq.;
- c) superficie per attività produttive: non è prevista superficie in ampliamento.  
La superficie libera esistente localizzata all'interno dell'attuale zona produttiva ammonta a circa mq.16.800;
- d) superficie per attività turistico-ricettive = 30.000 mc.
- Il P.A.T. prevede, in aggiunta alla dotazione prevista dal carico insediativo, ulteriori **22.000 mq.** da destinare ad attrezzature e servizi di interesse generale e territoriale.

ATO TOT.		<i>FREGONA</i> <i>Sintesi intero territorio comunale</i>	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)
			Primari/Secondari
Residenziale	mc	149.000	22.350=
Commerciale/Direzionale	mq	30.000	30.000
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	30.000	4.500
Standard (abitante teorico) <sup>9</sup>			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	56.850 + cave + 22.000	n. 22350/30=745

Il carico insediativo aggiuntivo qui riportato non è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente. Sono escluse ancora dal carico insediativo aggiuntivo le zone libere all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata (sia produttive che residenziali) la cui edificabilità sia legata a progetti approvati o in fase di approvazione. Per gestire al meglio il controllo del dimensionamento, il P.A.T. prevede il monitoraggio dello stesso e il suo aggiornamento periodico.

### 3. Disposizioni per la residenza

All'interno di ogni singolo ATO e con i criteri, le modalità e le quantità previsti dal P.A.T., la residenza si sviluppa all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, nelle aree di trasformazione e nelle aree a edificazione diffusa. Sono altresì disciplinati dal P.A.T. gli interventi in aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione e per interventi diretti di riordino in zona agricola.

Il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato agli ATO di una quota non maggiore del 20% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

### 4. Disposizioni per le attività turistiche

Il P.A.T. individua come aree consolidate, nella Carta della Trasformabilità, gli edifici e i complessi esistenti con destinazione d'uso turistica per i quali è consentita sia la conversione del volume o parte di esso in residenza sia il parziale ampliamento ai fini turistico-ricettivi prevedendone il corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. Il P.A.T. garantisce l'esistente destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del P.A.T.

Per tali edifici e complessi il PI individua specifiche zone di intervento o interventi puntuali e definisce gli adeguamenti tecnologici, l'eventuale ampliamento, l'eventuale modificazione d'uso in residenza, l'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale al fine di migliorarne la qualità e la fruizione turistica.

### 5. Disposizioni per le zone a standard

Il P.A.T. prevede un'ideale dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/2004.

Il PI dispone la verifica puntuale degli standard, nonché la localizzazione e la specifica classificazione in relazione al dimensionamento e agli obiettivi degli ATO.

## **6. Disposizioni per la viabilità**

Le strade per nuovi collegamenti veicolari, vengono indicati dal PI e possono essere realizzati in tutti gli ambiti ATO, nel rispetto delle norme di mitigazione ambientale di cui all'art. 62 delle presenti norme.

Le piste ciclabili e i percorsi pedonali previsti nelle scelte strutturali e strategiche del P.A.T., vengono indicati dal PI e possono interessare tutti gli ambiti ATO.

## **7. Disposizioni finali**

Il PI può prevedere limitate modifiche al perimetro degli ATO nonché trasposizioni volumetriche tra ATO secondo quanto detto nel successivo art. 75.

Il P.A.T. non determina la consistenza di tutte attrezzature urbane di livello superiore che verranno definite con la redazione del PI, mediante verifiche di fattibilità.

**Art. 71 - ATO A - AMBITI con prevalenza dei caratteri PAESAGGISTICO - AMBIENTALI**

ATO A.1	<b>Ambito Montano Paesaggistico-Ambientale - Foresta del Cansiglio</b>
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale posta a nord del Comune di Fregona. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di una estesa zona boschiva, di elementi di invarianza geologica (carsismo e grotta Bus della Genziana), di un ambito agricolo integro (parte della Piana del Cansiglio) e scarsa edificazione. Si rileva la presenza di due borghi storici "Villaggio Vallorch" e "Borgo alle Rotte" di origine Cimbra. L'idrografia comprende il torrente Vallone Vallorch. Si rileva la presenza di un "Grande Albero". L'ATO è da considerarsi ancora integra e dotata totalmente di equipaggiamento a verde. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e l'ambito per la formazione di un programma complesso presso la Capanna Genziana.
OBIETTIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimento delle funzioni silvicolture con controllo delle azioni dirette sui popolamenti vegetali e animali.</li> <li>• Controllo sulle azioni e interventi modificatori dell'ambiente (inquinamento, introduzione di specie alloctone, eliminazione e/o riduzione della vegetazione, uso di fitofarmaci e biocidi, apertura strade, elettrodotti).</li> <li>• Conferma/Riquilificazione in senso paesaggistico dei sentieri, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> <li>• Implementazione dell'offerta turistica con la realizzazione di un programma complesso coordinato con il Comune di Tambre.</li> </ul>
DIRETTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservazione e potenziamento della rete ecologica individuata nella Carta della Trasformabilità,</li> <li>• Tutelare e migliorare le aree boscate presenti.</li> <li>• Tutelare la biodiversità, le specie animali e vegetali autoctone, minacciate, endemiche, i relativi habitat.</li> <li>• Realizzare lungo la rete della viabilità rurale minore spazi verdi attrezzati per la sosta anche in relazione ai percorsi ciclo pedonali ed ai sentieri.</li> <li>• Incentivare la conoscenza e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecniche culturali bio-compatibili.</li> <li>• Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero anche attraverso la collaborazione con i Comuni limitrofi.</li> </ul>
PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali.</li> <li>• Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del Patrimonio vegetale in funzione della biodiversità.</li> <li>• Gli interventi di trasformazione che interessino aree/edifici dismessi da destinare a funzioni residenziali, agrituristiche e/o di servizio dovranno prevedere un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale.</li> <li>• Sono consentiti impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti alternative (solare e eolico).</li> </ul>
DIMENSIONAMENTO	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.1. è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni di servizio. Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti con particolare attenzione agli insediamenti turistico ricettivi;</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riquilificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>

ATO A.1	<i>Ambito Montano Paesaggistico Ambientale – Foresta del Cansiglio</i>		Sup. Territoriale mq 13.845.599	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
			Primari/Secondari	
Residenziale	mc	1.000	150	
Commerciale/Direzionale	mq	=	=	
Produttivo	mq	=	=	
Turistico	mc	3.000	450	
Standard (abitante teorico)			mc = 200	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	600+5000**+3000*	n.	5

**Nota:** \*Per i villaggi Cimbri (Vallorch e Le Rotte) sono previsti standard aggiuntivi pari a mq. 3.000 da utilizzarsi come parcheggio.

\*\*Per l'Area intervento complesso "Genziana" sono previsti standard aggiuntivi sino a 5.000 mq. Il PI provvederà all'individuazione del parcheggio già in parte esistente.

<b>ATO A.2</b>	<b><i>Ambito Montano Paesaggistico-Ambientale – Valsalega, versante occidentale</i></b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale posta a nord-est del Comune di Fregona. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di una estesa zona boschiva, di elementi di invarianza geologica (carsismo) e scarsa edificazione. Si rileva la presenza di tre insediamenti turistici esistenti ed identificati nella cartografia. L'ATO è da considerarsi ancora integra e dotata totalmente di equipaggiamento a verde. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e l'ambito per la formazione di un programma complesso presso la località Crosetta.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mantenimento delle funzioni silvicolture con controllo delle azioni dirette sui popolamenti vegetali e animali.</li> <li>•Controllo sulle azioni e interventi modificatori dell'ambiente (inquinamento, introduzione di specie alloctone, eliminazione e/o riduzione della vegetazione, uso di fitofarmaci e biocidi, apertura strade, elettrodotti).</li> <li>•Conferma/Riqualificazione in senso paesaggistico dei sentieri, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Conservazione e potenziamento della rete ecologica individuata nella Carta della Trasformabilità,</li> <li>•Tutelare e migliorare le aree boscate presenti.</li> <li>•Tutelare la biodiversità, le specie animali e vegetali autoctone, minacciate, endemiche, i relativi habitat.</li> <li>•Realizzare lungo la rete della viabilità rurale minore spazi verdi attrezzati per la sosta anche in relazione ai percorsi ciclo pedonali ed ai sentieri.</li> <li>•Incentivare la conoscenza e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecniche colturali bio-compatibili.</li> <li>•Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero anche attraverso la collaborazione con i Comuni limitrofi.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali.</li> <li>•Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del Patrimonio vegetale in funzione della biodiversità.</li> <li>•Gli interventi di trasformazione che interessino aree/edifici dismessi da destinare a funzioni residenziali, agrituristiche e/o di servizio dovranno prevedere un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale.</li> <li>•Sono consentiti impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti alternative (solare e eolico).</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.2. è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni di servizio.</p> <p>Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti con particolare attenzione agli insediamenti turistico ricettivi;</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>



ATO A.2	<i>Ambito Montano Paesaggistico Ambientale – Valsalega, versante occidentale</i>		Superficie Territoriale mq. 2.521.526
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)
			Primari/Secondari
Residenziale	mc	=	=
Commerciale/Direzionale	mq	=	=
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	3.000	450
Standard (abitante teorico)			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	450+5000*	n.

**Nota: \*Per l'Area intervento complesso "la Crosetta" sono previsti standard aggiuntivi sino a 5.000 mq. da concordarsi all'interno del Programma Complesso.**

<b>ATO A.3</b>	<b>Ambito Montano Paesaggistico-Ambientale – Malghe</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale posta nella fascia centrale del Comune di Fregona e prevalentemente caratterizzata dalla presenza di pascoli e malghe. L'area è caratterizzata dalla identificazione di esso come ambito agricolo integro ed è inoltre caratterizzato dalla presenza di elementi di invarianza geologica (carsismo) e scarsa edificazione. Si rileva la presenza di Malga Coro, Casa Cadolten e del Rifugio Vittorio Veneto sul Pizzoc. Si rileva la presenza della ex cava del Monte Pizzoc. L'ATO è da considerarsi ancora integra e dotata totalmente di equipaggiamento a verde. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e l'ambito per la formazione del parco Comunale del Pizzoc.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mantenimento delle funzioni silvicolture con controllo delle azioni dirette sui popolamenti vegetali e animali.</li> <li>•Controllo sulle azioni e interventi modificatori dell'ambiente (inquinamento, introduzione di specie alloctone, eliminazione e/o riduzione della vegetazione, uso di fitofarmaci e biocidi, apertura strade, elettrodotti).</li> <li>•Conferma/Riqualificazione in senso paesaggistico dei sentieri, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> <li>•Favorire la ricomposizione della cava sul Monte Pizzoc</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Conservazione e potenziamento della rete ecologica individuata nella Carta della Trasformabilità,</li> <li>•Tutelare e migliorare le aree boscate presenti.</li> <li>•Tutelare la biodiversità, le specie animali e vegetali autoctone, minacciate, endemiche, i relativi habitat.</li> <li>•Realizzare lungo la rete della viabilità rurale minore spazi verdi attrezzati per la sosta anche in relazione ai percorsi ciclo pedonali.</li> <li>•Incentivare la conoscenza e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecniche colturali bio-compatibili.</li> <li>•Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero attivando la realizzazione del parco Comunale del Pizzoc.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, individuati quali invariante paesaggistico-ambientali.</li> <li>•Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del Patrimonio vegetale in funzione della biodiversità.</li> </ul> <p>Gli interventi di trasformazione che interessino aree/edifici dismessi da destinare a funzioni residenziali, agrituristiche e/o di servizio dovranno prevedere un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•La valorizzazione della ex cava Pizzoc dovrà prevedere, mediante un progetto unitario, interventi di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica garantendo la continuità della rete ecologica.</li> <li>•Sono consentiti impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti alternative (solare e eolico).</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.3. è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni di servizio. Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti con particolare attenzione agli insediamenti turistico ricettivi;</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>

ATO A.3	<i>Ambito Montano Paesaggistico Ambientale – Malghe</i>		Superficie Territoriale mq. 3.924.346
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq) Primari/Secondari
Residenziale	mc	=	=
Commerciale/Direzionale	mq	=	=
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	2.000=	300
Standard (abitante teorico)			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	300	n.

<b>ATO A.4</b>	<b>Ambito Montano Paesaggistico-Ambientale – Boscars</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale posta a est del Comune di Fregona. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di una estesa zona boschiva, di elevata pendenza e scarsa edificazione. Si rileva la presenza di due insediamenti turistici esistenti ed identificati nella cartografia. L'idrografia comprende il torrente Valsalega. L'ATO è da considerarsi ancora integra e dotata totalmente di equipaggiamento a verde. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimento delle funzioni silvicolture con controllo delle azioni dirette sui popolamenti vegetali e animali.</li> <li>• Controllo sulle azioni e interventi modificatori dell'ambiente (inquinamento, introduzione di specie alloctone, eliminazione e/o riduzione della vegetazione, uso di fitofarmaci e biocidi, apertura strade, elettrodotti).</li> <li>• Conferma/Riqualificazione in senso paesaggistico dei sentieri, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservazione e potenziamento della rete ecologica individuata nella Carta della Trasformabilità,</li> <li>• Tutelare e migliorare le aree boscate presenti.</li> <li>• Tutelare la biodiversità, le specie animali e vegetali autoctone, minacciate, endemiche, i relativi habitat.</li> <li>• Realizzare lungo la rete della viabilità rurale minore spazi verdi attrezzati per la sosta anche in relazione ai percorsi ciclo pedonali.</li> <li>• Incentivare la conoscenza e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecniche colturali bio-compatibili.</li> <li>• Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali.</li> <li>• Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del Patrimonio vegetale in funzione della biodiversità.</li> <li>• Gli interventi di trasformazione che interessino aree/edifici dismessi da destinare a funzioni residenziali, agrituristiche e/o di servizio dovranno prevedere un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale.</li> <li>• Sono consentiti impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti alternative (solare e eolico)</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.4. è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni di servizio.</p> <p>Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti con particolare attenzione agli insediamenti turistico ricettivi;</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>

ATO A.4	<i>Ambito Montano Paesaggistico Ambientale – <b>Boscars</b></i>		Superficie Territoriale mq. 1.698.368
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq) Primari/Secondari
Residenziale	mc	=	=
Commerciale/Direzionale	mq	=	=
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	2.000	300
Standard (abitante teorico)			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	300	n.

<b>ATO A.5</b>	<b><i>Ambito Montano Paesaggistico-Ambientale – Scarpata meridionale dell’Altipiano</i></b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale posta a sud dell’altipiano del Cansiglio. L’ambito di elevata pendenza è caratterizzato dalla presenza di una estesa zona boschiva, di elementi di invarianza geologica (sorgenti) e scarsa edificazione. L’idrografia comprende il torrente Carron con la sua sorgente. L’ATO è da considerarsi ancora integra e dotata totalmente di equipaggiamento a verde. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e parte dell’ambito per la formazione del parco Comunale del Pizzoc.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mantenimento delle funzioni silvicolture con controllo delle azioni dirette sui popolamenti vegetali e animali.</li> <li>•Controllo sulle azioni e interventi modificatori dell’ambiente (inquinamento, introduzione di specie alloctone, eliminazione e/o riduzione della vegetazione, uso di fitofarmaci e biocidi, apertura strade, elettrodotti).</li> <li>•Conferma/Riqualificazione in senso paesaggistico dei sentieri, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> <li>•Tutela delle sorgenti.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Conservazione e potenziamento della rete ecologica individuata nella Carta della Trasformabilità,</li> <li>•Tutelare e migliorare le aree boscate presenti.</li> <li>•Tutelare la biodiversità, le specie animali e vegetali autoctone, minacciate, endemiche, i relativi habitat.</li> <li>•Realizzare lungo la rete della viabilità rurale minore spazi verdi attrezzati per la sosta anche in relazione ai percorsi ciclo pedonali. Incentivare la conoscenza e l’utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecniche colturali bio-compatibili.</li> <li>•Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero attivando la realizzazione del parco Comunale del Pizzoc.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali e delle sorgenti.</li> <li>•Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del Patrimonio vegetale in funzione della biodiversità.</li> <li>•Gli interventi di trasformazione che interessino aree/edifici dismessi da destinare a funzioni residenziali, agrituristiche e/o di servizio dovranno prevedere un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale.</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l’intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell’ATO A.5. è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e l’eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni di servizio.</p> <p>Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti con particolare attenzione agli insediamenti turistico ricettivi;</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull’ambiente.</li> </ul>

ATO A.5	<i>Ambito Montano Paesaggistico Ambientale – Scarpata meridionale dell’Altipiano</i>		Superficie Territoriale mq. 7.753.255
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)
			Primari/Secondari
Residenziale	mc	=	=
Commerciale/Direzionale	mq	=	=
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	1.000	150
Standard (abitante teorico)			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	150	n.

<b>ATO A.6</b>	<b>Ambito Collinare Paesaggistico-Ambientale - Ciser</b>
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	<p>Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale collinare posta ad ovest del comune di Fregona. E' caratterizzato dalla presenza del centro storico di Ciser e dalla presenza dell'osservatorio astronomico. L'ambito, inoltre, presenta elementi di invarianza geologica in località Piadera (cordone morenico laterale Wurmiano) e scarsa edificazione. Sul Monte Castello si segnalano dei ritrovamenti archeologici. L'idrografia comprende, il torrente Caglieron ed il Ronzon. Si segnala la presenza di un sito estrattivo (Cava Italcementi) dismesso da tempo e non ricomposto con la presenza di elementi di degrado costituiti dagli impianti della ex cava. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e l'ambito per la formazione del parco Comunale del Calieron e del Monte Castello.</p>
OBIETTIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia delle aree agricole integre da garantire tramite il mantenimento e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.) anche in rapporto alle aree agricole degli A.T.O. contermini.</li> <li>• Mantenimento delle funzioni agricole produttive e selvicolturali comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico.</li> <li>• Tutela e valorizzazione dei Borghi di antica origine e degli edifici con valore storico ambientale, volta ad un corretto recupero dei manufatti e un loro impiego a servizio di funzioni connesse alla residenza e alle attività agricole locali o per altre utilizzazioni compatibili.</li> <li>• Valorizzazione degli spazi aperti.</li> <li>• Favorire interventi per il rafforzamento della rete ecologica esistente e la realizzazione di nuove connessioni.</li> <li>• Riqualficazione in senso paesaggistico degli assi viari, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> <li>• Salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici</li> <li>• Conferma e/o individuazione di itinerari di interesse storico e ambientale.</li> <li>• Favorire la ricomposizione della cava esistente.</li> </ul>
DIRETTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivazione delle forme di utilizzo ecocompatibili delle aree collinari, con il potenziamento della rete ecologica, in relazione ai corridoi ecologici legati, con la possibilità della ricostruzione degli elementi propri che caratterizzano il paesaggio collinare.</li> <li>• Salvaguardare la biodiversità dei corsi d'acqua, censendo e migliorando la fascia vegetazionale esistente, quale elemento di valore ambientale e in funzione di fascia tampone.</li> <li>• Mantenimento dei nuclei rurali presenti e delle preesistenze insediative all'interno o strettamente legati alla collina, con interventi di riqualficazione, riordino edilizio e di limitate azioni di potenziamento dei tessuti edilizi esistenti mantenendo l'impianto poderale e i segni ordinatori (siepi, alberate ecc...) del territorio.</li> <li>• Individuazione e verifica degli edifici non più funzionali al fondo.</li> <li>• Individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso turistico e sociale del territorio rurale.</li> <li>• Il PI dovrà garantire la separazione fisica e la mitigazione visiva delle strutture produttive primarie e dell'edificato diffuso mediante la piantumazione di fasce arboreo arbustive connesse con la rete ecologica.</li> <li>• Consolidamento del centro storico di Ciser e dei nuclei rurali presenti nell'ambito anche con interventi di riqualficazione e riordino edilizio.</li> <li>• Individuazione degli edifici non più funzionali al fondo.</li> <li>• Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero attivando la realizzazione del parco Comunale del Calieron.</li> </ul>



<p><b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, i parchi, le aree verdi, individuati quali invariants paesaggistico-ambientali. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie locali.</li> <li>• Nelle aree interessate dalla rete ecologica sono tutelati gli elementi di supporto della rete stessa, che sarà ripresa e definita in modo puntuale dal PI.</li> <li>• Non sono previsti carichi insediativi aggiuntivi se non connessi al mantenimento delle funzioni allocate ed alla stabilizzazione della popolazione residente.</li> <li>• Valorizzazione dei con visuali.</li> <li>• Realizzare di interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero.</li> <li>• La valorizzazione della ex cava dovrà prevedere, mediante un progetto unitario, interventi di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica garantendo la continuità della rete ecologica.</li> </ul>
<p><b>DIMENSIONAMENTO</b></p>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.6 è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta anche al recupero, riuso, degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni turistico ambientali, completamento e ricucitura dell'esistente edificato.</p> <p>Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti;</li> <li>- definisce la localizzazione degli interventi di completamento di potenziamento del tessuto edilizio esistente.</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, delle case agricole e di valle di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>

<p>ATO A.6</p>	<p><i>Ambito Collinare Paesaggistico Ambientale - Ciser</i></p>		<p><i>Sup. Territoriale mq 3.402.438</i></p>
<p>Carico insediativo aggiuntivo</p>			<p>Standard urbanistici (mq)</p>
			<p>Primari/Secondari</p>
<p>Residenziale</p>	<p>mc</p>	<p>1.000</p>	<p>150</p>
<p>Commerciale/Direzionale</p>	<p>mq</p>	<p>=</p>	<p>=</p>
<p>Produttivo</p>	<p>mq</p>	<p>=</p>	<p>=</p>
<p>Turistico</p>	<p>mc</p>	<p>1.000</p>	<p>150</p>
<p>Standard (abitante teorico)</p>			<p>mc = 200</p>
<p>Totale</p>		<p>Aree per servizi</p>	<p>Abitanti teorici</p>
	<p>mq</p>	<p>300</p>	<p>n. 5</p>

<b>ATO A.7</b>	<b>Ambito Collinare Paesaggistico-Ambientale - Osigo</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale collinare posta a nord-est del centro di Osigo. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di una buona zona boschiva, di elevata pendenza e scarsa edificazione. L'idrografia comprende, il torrente Friga (parte più a nord). Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia delle aree agricole integre da garantire tramite il mantenimento e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.) anche in rapporto alle aree agricole degli A.T.O. contermini.</li> <li>• Mantenimento delle funzioni agricole produttive e selvicolturali comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico.</li> <li>• Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico ambientale, volta ad un corretto recupero dei manufatti e un loro impiego a servizio di funzioni connesse alla residenza e alle attività agricole locali o per altre utilizzazioni compatibili.</li> <li>• Valorizzazione degli spazi aperti.</li> <li>• Favorire interventi per il rafforzamento della rete ecologica esistente e la realizzazione di nuove connessioni.</li> <li>• Riqualificazione in senso paesaggistico degli assi viari, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> <li>• Salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici</li> <li>• Conferma e/o individuazione di itinerari di interesse storico e ambientale.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivazione delle forme di utilizzo ecocompatibili delle aree collinari, con il potenziamento della rete ecologica, in relazione ai corridoi ecologici legati, con la possibilità della ricostruzione degli elementi propri che caratterizzano il paesaggio collinare.</li> <li>• Salvaguardare la biodiversità dei corsi d'acqua, censendo e migliorando la fascia vegetazionale esistente, quale elemento di valore ambientale e in funzione di fascia tampone.</li> <li>• Mantenimento delle preesistenze insediative all'interno o strettamente legati alla collina, con interventi di riqualificazione, riordino edilizio e di limitate azioni di potenziamento dei tessuti edilizi esistenti mantenendo l'impianto poderale e i segni ordinatori (siepi, alberate ecc...) del territorio.</li> <li>• Individuazione e verifica degli edifici non più funzionali al fondo.</li> <li>• Individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso turistico e sociale del territorio rurale.</li> <li>• Il PI dovrà garantire la separazione fisica e la mitigazione visiva delle strutture produttive primarie e dell'edificato diffuso mediante la piantumazione di fasce arboreo arbustive connesse con la rete ecologica. Individuazione degli edifici non più funzionali al fondo.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, i parchi, le aree verdi, individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie locali.</li> <li>• Nelle aree interessate dalla rete ecologica sono tutelati gli elementi di supporto della rete stessa, che sarà ripresa e definita in modo puntuale dal PI.</li> <li>• Non sono previsti carichi insediativi aggiuntivi se non connessi al mantenimento delle funzioni allocate ed alla stabilizzazione della popolazione residente.</li> <li>• Valorizzazione dei con visuali.</li> </ul>

DIMENSIONAMENTO	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.7 è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta anche al recupero, riuso, degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni turistico ambientali, completamento e ricucitura dell'esistente edificato.</p> <p>Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti;</li> <li>- definisce la localizzazione degli interventi di completamento di potenziamento del tessuto edilizio esistente.</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, delle case agricole e di valle di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>
-----------------	---

ATO A.7	<i>Ambito Collinare Paesaggistico Ambientale - Osigo</i>			<i>Sup. Territoriale mq 1.476.405</i>
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
			Primari/Secondari	
Residenziale	mc	=	=	
Commerciale/Direzionale	mq	=	=	
Produttivo	mq	=	=	
Turistico	mc	1.000	150	
Standard (abitante teorico)			mc = 200	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	150	n.	

<b>ATO A.8</b>	<b>Ambito Collinare Paesaggistico-Ambientale - Breda</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	Questo ambito paesaggistico-ambientale comprende la porzione di territorio comunale collinare posta ad ovest del centro di Fregona. E' caratterizzato dalla presenza del Borgo di antica origine di Breda oltre all'insediamento di Colors. L'ambito, inoltre, presenta elementi di invarianza geologica (Geosito regionale – Grotte del Caglieron e la testata del Torrente Valdolette - parete di roccia arenacea in erosione) per il resto presenta scarsa edificazione. L'idrografia comprende, il torrente Caglieron ed il Carron. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e l'ambito per la formazione del parco Comunale del Calieron e del Monte Castello.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia delle aree agricole integre da garantire tramite il mantenimento e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.) anche in rapporto alle aree agricole degli A.T.O. contermini.</li> <li>• Mantenimento delle funzioni agricole produttive e selvicolturali comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico.</li> <li>• Tutela e valorizzazione dei Borghi di antica origine e degli edifici con valore storico ambientale, volta ad un corretto recupero dei manufatti e un loro impiego a servizio di funzioni connesse alla residenza e alle attività agricole locali o per altre utilizzazioni compatibili.</li> <li>• Valorizzazione degli spazi aperti.</li> <li>• Favorire interventi per il rafforzamento della rete ecologica esistente e la realizzazione di nuove connessioni.</li> <li>• Riqualficazione in senso paesaggistico degli assi viari, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta in corrispondenza di punti visuali di elevata qualità.</li> <li>• Salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici</li> <li>• Conferma e/o individuazione di itinerari di interesse storico e ambientale.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivazione delle forme di utilizzo ecocompatibili delle aree collinari, con il potenziamento della rete ecologica, in relazione ai corridoi ecologici legati, con la possibilità della ricostruzione degli elementi propri che caratterizzano il paesaggio collinare.</li> <li>• Salvaguardare la biodiversità dei corsi d'acqua, censendo e migliorando la fascia vegetazionale esistente, quale elemento di valore ambientale e in funzione di fascia tampone.</li> <li>• Mantenimento dei nuclei rurali presenti e delle preesistenze insediative all'interno o strettamente legati alla collina, con interventi di riqualficazione, riordino edilizio e di limitate azioni di potenziamento dei tessuti edilizi esistenti mantenendo l'impianto poderale e i segni ordinatori (siepi, alberate ecc...) del territorio.</li> <li>• Individuazione e verifica degli edifici non più funzionali al fondo.</li> <li>• Individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso turistico e sociale del territorio rurale.</li> <li>• Il PI dovrà garantire la separazione fisica e la mitigazione visiva delle strutture produttive primarie e dell'edificato diffuso mediante la piantumazione di fasce arboreo arbustive connesse con la rete ecologica.</li> <li>• Consolidamento del centro storico di Breda e dei nuclei rurali presenti nell'ambito anche con interventi di riqualficazione e riordino edilizio.</li> <li>• Individuazione degli edifici non più funzionali al fondo.</li> <li>• Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero attivando la realizzazione del parco Comunale del Calieron.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali, i parchi, le aree verdi, individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualficazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie locali.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle aree interessate dalla rete ecologica sono tutelati gli elementi di supporto della rete stessa, che sarà ripresa e definita in modo puntuale dal PI.</li> <li>• Non sono previsti carichi insediativi aggiuntivi se non connessi al mantenimento delle funzioni allocate ed alla stabilizzazione della popolazione residente.</li> <li>• Valorizzazione dei coni visuali</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.8 è determinato valutando la capacità insediativa teorica dovuta anche al recupero, riuso, degli immobili esistenti e l'eventuale riconversione degli stessi da destinare a funzioni turistico ambientali, completamento e ricucitura dell'esistente edificato.</p> <p>Il PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti;</li> <li>- definisce la localizzazione degli interventi di completamento di potenziamento del tessuto edilizio esistente.</li> <li>- disciplina il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, delle case agricole e di valle di valore tipologico – documentario e degli edifici di valore culturale;</li> <li>- favorisce la riqualificazione degli edifici e degli annessi produttivi agricoli, anche con aumento del volume esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti, anche visivi, sull'ambiente.</li> </ul>

ATO A.8	<i>Ambito Collinare Paesaggistico Ambientale - Breda</i>		<i>Sup. Territoriale</i> <i>Mq. 1.082.699</i>
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)
			Primari/Secondari
Residenziale	mc	3.000	450
Commerciale/Direzionale	mq	=	=
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	2.000	300
Standard (abitante teorico)			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	750	n. 15

**Art. 72 - ATO A - AMBITI con prevalenza dei caratteri AGRICOLO-COLLINARI**

ATO A.9	<b>Ambito Agricolo CollinareSud</b>
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	<p>Ambito collinare prevalentemente agricolo posto a est dell'abitato di Fregona. L'idrografia comprende i torrenti Friga, Vizza, Ruio Osigo, Torrente Bordon, Edolo, Dolza. Si configura come porzione ancora parzialmente integra ed importante dal punto di vista agricolo-produttivo ed ambientale del territorio comunale, per la buona dotazione di equipaggiamento a verde, scarsa edificazione prevalentemente agricola. Sono presenti i nuclei di antica origine Tonus, Danese, Col D'Osigo oltre alla presenza di Ville Venete ed insediamenti rurali ad edificazione diffusa. Al suo interno sono identificati dei percorsi/sentieri e l'ambito per la formazione del parco Comunale del Lago Madruc. Sono presenti inoltre alcuni ambiti caratterizzati da volumi produttivi primari.</p>
OBIETTIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela e valorizzazione degli attuali assetti paesaggistici, dei borghi di antica origine.</li> <li>• Sostegno delle attività agricole ed agrituristiche.</li> <li>• Miglioramento dell'ecosistema e della biodiversità con interventi di riqualificazione ambientale.</li> <li>• Recupero e riqualificazione di strutture dismesse e di ambiti degradati.</li> <li>• Tutela delle Ville Venete.</li> </ul>
DIRETTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il PI rileva e definisce il sistema agricolo produttivo e ne stabilisce le regole per la trasformazione, anche mediante l'incentivazione delle forme di agricoltura ecocompatibili.</li> <li>• Conservazione e potenziamento della rete ecologica, interventi di restauro ambientale, con ricostruzione degli elementi che caratterizzano il paesaggio rurale.</li> <li>• Realizzazione degli interventi di riordino delle attività presenti, degli allevamenti e delle attività produttive, anche mediante forme di produzione di energie alternative, recupero e trasformazione delle biomasse e del biogas.</li> <li>• Ricorso al "credito edilizio" per l'incentivazione degli interventi finalizzati alla rigenerazione ecologica, alla costruzione di sistemi continui di verde, anche a mitigazione di infrastrutture, elementi o opere di degrado paesaggistico ed ambientale.</li> <li>• Consolidamento dei nuclei rurali presenti nell'ambito anche con interventi di riqualificazione, riordino edilizio e consolidamento/riordino e ampliamento del tessuto edilizio esistente.</li> <li>• Individuazione degli edifici non più funzionali al fondo.</li> <li>• Individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso ricreativo e turistico del territorio rurale.</li> <li>• Recupero di edifici e attività esistenti, anche con ampliamento delle superfici destinate ad attività produttive e finalizzate alla produzione energetica e ad altre attività eco-compatibili.</li> <li>• Il PI dovrà garantire la separazione fisica e la mitigazione visiva degli allevamenti, delle strutture produttive primarie e dell'edificato diffuso mediante la piantumazione di fasce arboreo arbustive.</li> <li>• Realizzare interventi per la pubblica fruizione turistica, per attrezzature di interesse comune e per il tempo libero attivando la realizzazione del parco Comunale del Madruc.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela, salvaguardia e conservazione degli elementi lineari, areali,</li> </ul>

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE	<p>aree verdi, individuati quali invariants paesaggistico-ambientali e monumentali. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento in funzione della biodiversità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Vanno salvaguardati gli elementi a verde destinati alla formazione e/o al potenziamento dei corridoi ecologici, oltre a punti e percorsi di permeabilità faunistica, recependo le indicazioni relative alla rete ecologica stessa contenute nelle presenti norme.</li> <li>•Il recupero di volumi esistenti a fini residenziali dovranno prevedere un'adeguata compensazione e mitigazione ambientale mediante la piantumazione di fasce alberate in connessione con gli elementi della rete ecologica.</li> </ul>
DIMENSIONAMENTO	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO A.9 viene definito valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e quello destinato alle eventuali nuove edificazioni di completamento dei tessuti edilizi esistenti.</p> <p>Il PI definisce la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione e di ampliamento degli edifici esistenti, ed inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi di completamento e di potenziamento del tessuto edilizio esistente.</li> <li>- Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti, delle case agricole di valore tipologico - documentario e degli edifici di valore culturale.</li> <li>- Riqualificazione degli edifici produttivi, compresi gli allevamenti intensivi, anche mediante l'incremento del volume esistente da destinare alle opere e agli impianti per la trasformazione del biogas e di produzione energetica ottenuta da fonti alternative e al recupero dei materiali.</li> </ul>

ATO A.9	<i>Ambito collinare Agricolo-Produttivo</i>		Superficie Territoriale mq 4.409.638	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
			Primari/Secondari	
Residenziale	mc	10.000	1.500	
Commerciale/Direzionale	mq	=	=	
Produttivo	mq		=	
Turistico	mc	5.000	750	
Standard (abitante teorico)			mc = 200	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	2250	n.	50

**Art. 73 - ATO R – AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE**

ATO R.10	<b>Ambito Insediativo Integrato di Sonogo</b>
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	L'ATO coincide con sostanzialmente con il centro urbano di Sonogo, oltre al nucleo di antica origine di Casal. Esso è circondato da aree agricole collinari costituenti fasce tampone rispetto alle aree a più elevata vocazione ambientale della rete ecologica. Si segnala la presenza di un "Grande Albero". L'ATO è caratterizzato da apprezzabili presenze storico ambientali concentrate soprattutto nel centro storico. La tipologia edilizia più frequente è quella a schiera, in linea ed in cortina, che caratterizza la struttura tipologica del centro storico. Attorno a questo "nucleo" centrale si sviluppano gli insediamenti più recenti.
OBIETTIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia, recupero e valorizzazione identitaria:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- del centro storico e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti,</li> <li>- Degli immobili di interesse tipologico-documentario e annesse pertinenze scoperte,</li> <li>- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio</li> </ul> </li> <li>• Realizzazione di sistema coerente di aree verdi interno all'insediamento e connessione della stessa con il territorio aperto specialmente verso l'ambito collinare.</li> <li>• Possibile completamento e ricucitura del tessuto insediativo esistente.</li> <li>• Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale.</li> <li>• Riorganizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi.</li> </ul>
DIRETTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel PI i singoli progetti edilizi dovranno essere strutturati nel rispetto e nello studio di una visione generale che armonizzi la parte edificata con il paesaggio circostante e le valenze storico artistiche del territorio comunale.</li> <li>• Raccordo del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane.</li> <li>• Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati in corrispondenza dei generatori di traffico e maggiori servizi.</li> <li>• Definizione di un piano di assestamento delle funzioni centrali e commerciali anche in accordo con le aree destinate a funzioni di servizio.</li> <li>• Limitare l'edificazione che non sia accompagnata da interventi mitigatori per l'incremento di popolazione, flussi veicolari e superficie impermeabilizzata, che ne derivano dalla sua realizzazione.</li> </ul>
PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi trasformazione riconversione dovranno garantire sia un aumento della capacità biotica, attraverso l'incremento delle aree verdi e della rete ecologica e la loro connessione con i sistemi continui di verde, sia un potenziamento delle aree di sosta.</li> <li>• Gli interventi di riconversione e recupero in margine urbano dovranno prevedere opere di mitigazione e inserimento paesaggistico-ambientale.</li> </ul>
DIMENSIONAMENTO	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.10 viene definito dal PI, valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e quello dovuto alle nuove edificazioni in aree di completamento e di nuova formazione.</p> <p>Il PI definisce la localizzazione e le modalità di attuazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti, all'interno e all'esterno della città storica e degli edifici di valore culturale anche a fini turistico ambientali.</li> <li>- Ulteriore consolidamento del tessuto insediativo in aree di nuova formazione, di riqualificazione e di completamento, nelle quantità sufficienti al soddisfacimento del fabbisogno futuro, suddiviso per le diverse destinazioni.</li> </ul>



ATO R.10	<i>Ambito Insediativo Integrato di</i> <b>Sonego</b>		Superficie Territoriale mq 415.294
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)
			Primari/Secondari
Residenziale	mc	20.000	3.000
Commerciale/Direzionale	mq	1.500	1.500
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	3.000	450
Standard (abitante teorico)			mc = 200
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	4.950 +2000*	n. 100

**Nota: \*Sono previsti standard aggiuntivi pari a mq. 2.000.**

<b>ATO R.11</b>	<b>Ambito Insediativo Integrato di Fregona - Mezzavilla</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	L'ATO coincide sostanzialmente con il centro urbano di Fregona - Mezzavilla. Esso è circondato da aree agricole collinari costituenti fasce tampone rispetto alle aree a più elevata vocazione ambientale della rete ecologica. È caratterizzato da apprezzabili presenze storico ambientali concentrate soprattutto nel centro storico di Fregona e Piai. La tipologia edilizia più frequente è quella a schiera, in linea ed in cortina, che caratterizza la struttura tipologica del centro storico. Attorno a questi "nuclei" centrali si sviluppano gli insediamenti più recenti. Si segnala la presenza di Villa Trojer-Salvador (edificio con vincolo monumentale e Villa Veneta di interesse Provinciale).
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia, recupero e valorizzazione identitaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- del centro storico e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;</li> <li>- degli immobili di interesse tipologico-documentario e annesse pertinenze scoperte;</li> <li>- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio</li> </ul> </li> <li>• Realizzazione di sistema coerente di aree verdi interno all'insediamento e connessione della stessa con il territorio aperto specialmente verso l'ambito collinare.</li> <li>• Possibile completamento e ricucitura del tessuto insediativo esistente.</li> <li>• Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale.</li> <li>• Riorganizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel PI i singoli progetti edilizi dovranno essere strutturati nel rispetto e nello studio di una visione generale che armonizzi la parte edificata con il paesaggio circostante e le valenze storico artistiche del territorio comunale.</li> <li>• Raccordo del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane.</li> <li>• Realizzazione di un collegamento viario tra Via Concia e la S.R.422.</li> <li>• Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati in corrispondenza dei generatori di traffico e maggiori servizi.</li> <li>• Definizione di un piano di assestamento delle funzioni centrali e commerciali anche in accordo con le aree destinate a funzioni di servizio.</li> <li>• Limitare l'edificazione che non sia accompagnata da interventi mitigatori per l'incremento di popolazione, flussi veicolari e superficie impermeabilizzata, che ne derivano dalla sua realizzazione.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi trasformazione riconversione dovranno garantire sia un aumento della capacità biotica, attraverso l'incremento delle aree verdi e della rete ecologica e la loro connessione con i sistemi continui di verde, sia un potenziamento delle aree di sosta.</li> <li>• Gli interventi di riconversione e recupero in margine urbano dovranno prevedere opere di mitigazione e inserimento paesaggistico-ambientale.</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.11 viene definito dal PI, valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e quello dovuto alle nuove edificazioni in aree di completamento e di nuova formazione.</p> <p>Il PI definisce la localizzazione e le modalità di attuazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti, all'interno e all'esterno della città storica e degli edifici di valore culturale anche a fini turistico ambientali.</li> <li>- Ulteriore consolidamento del tessuto insediativo in aree di nuova formazione, di riqualificazione e di completamento, nelle quantità sufficienti al soddisfacimento del fabbisogno futuro, suddiviso per le diverse destinazioni.</li> </ul>

ATO R.11	<i>Ambito Insediativo Integrato di</i> <b>Fregona - Mezzavilla</b>		Superficie Territoriale mq 1.214.413
Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici (mq)	
		Primari/Secondari	
Residenziale	mc	69.000	10.350
Commerciale/Direzionale	mq	10.500	10.500
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	4.000	600
Standard (abitante teorico)		mc = 200	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	21.450+4000*	n. 345

**Nota: \*Sono previsti standard aggiuntivi pari a mq. 4.000.**

<b>ATO R.12</b>	<b>Ambito Insediativo Integrato di Osigo</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	L'ATO coincide con sostanzialmente con il centro urbano di Osigo. Esso è circondato da aree agricole collinari costituenti fasce tampone rispetto alle aree a più elevata vocazione ambientale della rete ecologica. È caratterizzato da apprezzabili presenze storico ambientali concentrate soprattutto nel centro storico di Osigo stessa Borgo Da Rè e Borgo Luca. La tipologia edilizia più frequente è quella a schiera, in linea ed in cortina, che caratterizza la struttura tipologica del centro storico. Attorno a questi "nuclei" centrali si sviluppano gli insediamenti più recenti.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia, recupero e valorizzazione identitaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- del centro storico e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti,</li> <li>- Degli immobili di interesse tipologico-documentario e annesse pertinenze scoperte,</li> <li>- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio</li> </ul> </li> <li>• Realizzazione di sistema coerente di aree verdi interno all'insediamento e connessione della stessa con il territorio aperto specialmente verso l'ambito collinare.</li> <li>• Possibile completamento e ricucitura del tessuto insediativo esistente.</li> <li>• Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale.</li> <li>• Riorganizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel PI i singoli progetti edilizi dovranno essere strutturati nel rispetto e nello studio di una visione generale che armonizzi la parte edificata con il paesaggio circostante e le valenze storico artistiche del territorio comunale.</li> <li>• Raccordo del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane.</li> <li>• Realizzazione a nord di Osigo di un collegamento viario tra la S.P.151 e la S.R.422.</li> <li>• Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati in corrispondenza dei generatori di traffico e maggiori servizi.</li> <li>• Definizione di un piano di assestamento delle funzioni centrali e commerciali anche in accordo con le aree destinate a funzioni di servizio.</li> <li>• Limitare l'edificazione che non sia accompagnata da interventi mitigatori per l'incremento di popolazione, flussi veicolari e superficie impermeabilizzata, che ne derivano dalla sua realizzazione.</li> <li>• Individuazione di un area per servizi (Area giochi).</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi trasformazione riconversione dovranno garantire sia un aumento della capacità biotica, attraverso l'incremento delle aree verdi e della rete ecologica e la loro connessione con i sistemi continui di verde, sia un potenziamento delle aree di sosta.</li> <li>• Gli interventi di riconversione e recupero in margine urbano dovranno prevedere opere di mitigazione e inserimento paesaggistico-ambientale.</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.12 viene definito dal PI, valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e quello dovuto alle nuove edificazioni in aree di completamento e di nuova formazione.</p> <p>Il PI definisce la localizzazione e le modalità di attuazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti, all'interno e all'esterno della città storica e degli edifici di valore culturale anche a fini turistico ambientali.</li> <li>- Ulteriore consolidamento del tessuto insediativo in aree di nuova formazione, di riqualificazione e di completamento, nelle quantità sufficienti al soddisfacimento del fabbisogno futuro, suddiviso per le diverse destinazioni.</li> </ul>

ATO R.12	<i>Ambito Insediativo Integrato di Osigo</i>		Superficie Territoriale mq 676.706	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
			Primari/Secondari	
Residenziale	mc	35.000	5.250	
Commerciale/Direzionale	mq	1.500	1.500	
Produttivo	mq	=	=	
Turistico	mc	3.000	450	
Standard (abitante teorico)			mc = 200	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	7.200+ 3.000*	n.	175

**Nota: \*Sono previsti standard aggiuntivi pari a mq. 3.000.**

<b>ATO R.13</b>	<b>Ambito Insediativo Integrato di Fratte</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	L'ATO coincide con sostanzialmente con il centro urbano di Fratte. Esso è circondato da aree agricole collinari costituenti fasce tampone rispetto alle aree a più elevata vocazione ambientale della rete ecologica. Si segnala la presenza di Villa Altan-Pancetti (Villa Veneta n°224) e di un "Grande Albero". L'ambito e' caratterizzato da insediamenti di più recente edificazione.
<b>OBIETTIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia, recupero e valorizzazione identitaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- del centro abitato e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti,</li> <li>- Degli immobili di interesse tipologico-documentario e annesse pertinenze scoperte,</li> <li>- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio</li> </ul> </li> <li>• Realizzazione di sistema coerente di aree verdi interno all'insediamento e connessione della stessa con il territorio aperto specialmente verso l'ambito collinare.</li> <li>• Possibile completamento e ricucitura del tessuto insediativo esistente.</li> <li>• Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale.</li> <li>• Riorganizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi.</li> </ul>
<b>DIRETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel PI i singoli progetti edilizi dovranno essere strutturati nel rispetto e nello studio di una visione generale che armonizzi la parte edificata con il paesaggio circostante e le valenze storico artistiche del territorio comunale.</li> <li>• Raccordo del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane.</li> <li>• Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati in corrispondenza dei generatori di traffico e maggiori servizi.</li> <li>• Definizione di un piano di assestamento delle funzioni centrali e commerciali anche in accordo con le aree destinate a funzioni di servizio.</li> <li>• Limitare l'edificazione che non sia accompagnata da interventi mitigatori per l'incremento di popolazione, flussi veicolari e superficie impermeabilizzata, che ne derivano dalla sua realizzazione.</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi trasformazione riconversione dovranno garantire sia un aumento della capacità biotica, attraverso l'incremento delle aree verdi e della rete ecologica e la loro connessione con i sistemi continui di verde, sia un potenziamento delle aree di sosta.</li> <li>• Gli interventi di riconversione e recupero in margine urbano dovranno prevedere opere di mitigazione e inserimento paesaggistico-ambientale.</li> </ul>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.11 viene definito dal PI, valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta al recupero, riuso degli immobili esistenti e quello dovuto alle nuove edificazioni in aree di completamento e di nuova formazione.</p> <p>Il PI definisce la localizzazione e le modalità di attuazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti, all'interno e all'esterno della città storica e degli edifici di valore culturale anche a fini turistico ambientali.</li> <li>- Ulteriore consolidamento del tessuto insediativo in aree di nuova formazione, di riqualificazione e di completamento, nelle quantità sufficienti al soddisfacimento del fabbisogno futuro, suddiviso per le diverse destinazioni.</li> </ul>

ATO R.13	<i>Ambito Insediativo Integrato di <b>Fratte</b></i>		Superficie Territoriale mq 252.917	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
			Primari/Secondari	
Residenziale	mc	10.000	1.500	
Commerciale/Direzionale	mq	1.500	1.500	
Produttivo	mq	=	=	
Turistico	mc	=	=	
Standard (abitante teorico)			mc = 200	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	3.000	n.	50

**Art. 74 - ATO R - AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO**

ATO R.14	<b>Ambito Insediativo Produttivo</b>
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	<p>L'ambito pianeggiante posto a confine con il comune di Cappella Maggiore perimetra sostanzialmente la zona produttiva. Questa zona è quasi esclusivamente destinata alle attività industriali e artigianali, sono tuttavia presenti alcune destinazioni residenziali. Le previsioni di PRG sono state quasi totalmente attuate, con una sola porzione, da completare. Il PTCP conferma la zona Industriale quale area di possibile ulteriore espansione produttiva ma solo in area già individuata dal vigente PRG. Il P.A.T. condivide tale indirizzo per un'area che rappresenta il "Polo produttivo Comunale" strategico.</p>
OBIETTIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione, anche ad integrazione dei sistemi di filtro, di sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi, al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti.</li> <li>• Qualificazione del tessuto produttivo esistente attraverso il rafforzamento e l'incremento dei servizi, l'inserimento di strutture a servizio e supporto delle attività produttive.</li> <li>• Qualificazione energetica dello stock edilizio attraverso interventi sugli involucri e/o mediante l'adozione di sistemi alimentati da fonti rinnovabili.</li> <li>• Adeguamento della dotazione di standard, dimensionando le previsioni alle effettive necessità e valutando i cambi di destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004.</li> <li>• Offerta di aree per l'insediamento di future attrezzature, attività produttive artigianali/industriali e attività compatibili.</li> <li>• Offerta di aree per il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria.</li> </ul>
DIRETTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il PI dovrà definire gli interventi di ampliamento, completamento e di organizzazione della zona e delle porzioni investite da destinazioni incongrue (residenziali) presenti.</li> <li>• Lo sviluppo insediativo dovrà essere accompagnato da uno studio generale di riordino e di completamento dell'intero comprensorio produttivo, con riguardo al sistema più generale delle aree produttive dei comuni contermini.</li> <li>• Andranno individuati gli ambiti, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, per apposite zone destinate all'insediamento di esercizi di servizi di prossimità e piccolo commercio a servizio del più ampio ambito produttivo.</li> <li>• Andranno coordinate le iniziative sulla viabilità carraia interna e di collegamento alla viabilità comunale ed extracomunale, per migliorare la percorribilità, la fluidità e la sicurezza, oltre alla attenzione per i percorsi ciclopedonali e quelli di integrazione con le aree centrali e di servizio.</li> <li>• Lo sviluppo della zona deve essere condotto nel contesto di una riorganizzazione, saldatura ed integrazione degli insediamenti esistenti, sviluppando possibili sinergie e valorizzandone le potenzialità. Potranno essere quindi previsti interventi di densificazione edilizia, finalizzati al recupero degli standard e della viabilità, nonché alla costruzione di comparti produttivi omogenei capaci di qualificare maggiormente l'intera area.</li> <li>• Possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva/commerciale/direzionale, con la valorizzazione delle fronti principali e in presenza di un potenziamento delle infrastrutture viarie e per la sosta.</li> <li>• Realizzazione e potenziamento di percorsi ciclopedonali per il collegamento con attrezzature di servizio, anche ai fini del miglioramento dell'accessibilità e di maggiori condizioni di sicurezza.</li> <li>• Valutazione delle possibilità di utilizzo di parte degli ambiti di sviluppo insediativo per la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria presenti nel territorio comunale.</li> </ul>



<p><b>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Recupero, riqualificazione, riordino morfologico e completamento delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo e in coerenza con le aree di urbanizzazione consolidata contigue.</li> <li>•La nuova previsione dovrà essere prioritariamente destinata a soddisfare il fabbisogno dovuto al trasferimento di attività attualmente insediate in zona impropria, ovvero di attività già insediate nel Comune.</li> <li>•Vanno adottate tutte le necessarie misure di mitigazione idraulica, in coerenza con quanto disposto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T., di concerto con il Consorzio di Bonifica.</li> <li>•Vanno valorizzate, in funzione della sostenibilità ambientale e di riequilibrio ecologico, le potenzialità ancora presenti per la realizzazione di sistemi continui di verde che potrebbero interessare direttamente l'area ovvero permeare i contorni, oltre a prevedere le opere di mitigazione ambientale tra l'insediamento e il territorio rurale e urbano circostante.</li> <li>•Recepimento delle indicazioni relative alla rete ecologica contenute nelle presenti norme con l'organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone e fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti produttivi stessi.</li> </ul>
<p><b>DIMENSIONAMENTO</b></p>	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.14 viene definito valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta sia al nuovo fabbisogno espresso dal P.A.T., sia al trasferimento e alla riconversione di edifici produttivi in zona impropria.</p> <p>Il carico insediativo residenziale è riferito al recupero, riuso, ampliamento degli immobili esistenti e quello destinato alle eventuali nuove edificazioni di completamento dei tessuti edilizi esistenti esterni alla zona produttiva.</p>

ATO R.14	<i>Ambito Insediativo Produttivo</i>		Superficie Territoriale mq. 205.215
Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq)		
	Primari/Secondari		
Residenziale	mc	=	=
Commerciale/Direzionale	mq	15.000	15.000
Produttivo	mq	=	=
Turistico	mc	=	=
Standard (abitante teorico)	mc = 200		
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici
	mq	15.000	n.

note:1) è ammessa la densificazione degli attuali insediamenti produttivi mediante l'incremento dell'indice di superficie coperta.

2) è ammessa la trasformazione delle attività produttive site lungo viale dell'industria in attività commerciali salvo ricavo di idonei standard.

## TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### Art. 75 - FLESSIBILITA'-NORME PER IL PI

#### 1. Principi generali

Il PI può introdurre limitate modifiche alle previsioni del P.A.T. senza procedere ad una variante dello stesso, purché non incidano sui criteri informativi o sull'attuazione degli indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.

In particolare, in ragione del maggior dettaglio di scala, il PI potrà prevedere modesti scostamenti dai perimetri delineati dal P.A.T. per le "aree di urbanizzazione consolidata" e delimiterà le zone di "edificazione diffusa", per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio e/o il miglioramento e la riqualificazione dei margini urbani mediante riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, posti con le relative aree di pertinenza in contiguità col tessuto consolidato esistente, purché le modifiche:

- rispettino il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- non riguardino aree interessate da "vincoli", "invarianti" e "fragilità", o aree classificate in "valori e tutele" nelle tavole del P.A.T.;

#### 2. Modifiche non sostanziali e non costituenti variante

In ogni caso, non sono da considerarsi varianti al P.A.T. le seguenti modifiche apportabili dal PI:

- il recepimento dei contenuti della Pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- il recepimento degli effetti di norme di legge che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- limitati aggiustamenti al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di P.A.T. e dei limiti fisici alla nuova edificazione, opportunamente motivati e sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
- la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 30%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla L.R. 7 novembre 2003, n. 27;
- gli aumenti o le diminuzioni del volume e della superficie specifici assegnati ai singoli ATO, nei limiti quantitativi indicati dalla normativa generale sugli ATO, fermo il rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- modifica del grado di protezione degli edifici di interesse storico-monumentale, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi.
- Procedure di SUAP che comportino ampliamenti di attività esistenti e che prevedano la modifica dei margini del tessuto consolidato produttivo esistente nel rispetto delle invarianti individuate e della rete ecologica e di quanto detto al precedente art. 47 e 69.

### Art. 76 - COMPATIBILITA' E CONFORMITA' TRA IL VIGENTE PRG E IL PRESENTE P.A.T.

1. Con l'approvazione del Piano, nell'attesa della redazione di un nuovo PI, il previgente P.R.G. assume il ruolo di PI per le parti compatibili.
2. Il rapporto tra il PRG ed il Piano è così definito:
  - a. **compatibilità:** quando le norme di zona del vigente PRG sono compatibili con il Piano (P.A.T.) sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.
  - b. **contrasto:** quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il Piano (P.A.T.) per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del PI impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di Piano.
3. Si intendono in ogni caso compatibili con il P.A.T. le normative, prescrizioni o schedature di P.R.G. esplicitamente richiamate dal presente Piano. Rimangono valide tutte le previsioni del P.R.G. vigente riguardanti le prescrizioni puntuali di cui alle Schede degli edifici produttivi in zona

impropria e degli edifici di valenza storico-testimoniale derivanti dalla L.R. n. 11/1987, dalla L.R. n. 24/1985 e dalla L.R. n. 61/1985 ancorché abrogate oltre agli accordi pubblico/privato già sottoscritti quali gli atti unilaterali d'obbligo e le convenzioni limitatamente a quanto previsto nel precedente comma 1 del presente articolo.

4. In assenza di Piano degli Interventi approvato vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art. 48 comma 7 ter della LR n. 11/2004 e s.m.i.
5. Per gli interventi o gli ambiti che risultino in contrasto, sino ad approvazione del nuovo PI, per gli immobili compresi sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 77 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. L'approvazione del P.A.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

#### **Art. 78 - MONITORAGGIO DEL P.A.T.**

1. Per garantire nel tempo l'adeguatezza del quadro conoscitivo e la sostenibilità dello sviluppo programmato dal P.A.T., e per adottare le eventuali opportune e idonee misure di riequilibrio, è previsto il monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Regolatore Comunale, da effettuarsi con cadenza periodica, almeno quinquennale tenendo conto del confronto tra scenari di cui all'Allegato XII del Rapporto Ambientale del PTCP, per quanto di competenza del PAT con riferimento al territorio a agli indicatori specifici del Comune di Fregona. In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel R.A.
2. In questo quadro programmatico, il PI assume quindi la funzione di monitoraggio dei contenuti, delle azioni e del dimensionamento del P.A.T. Il PI darà corso alla verifica dello stato e dell'uso dei suoli destinati a funzioni urbane, dei fabbisogni e delle previsioni insediative atte a soddisfare tali fabbisogni.
3. Il PI, nei limiti di espansione posti dal P.A.T., potrà utilizzare nuovi volumi abitativi tutte le volte che la disponibilità di volumi abitativi esistenti ed autorizzati sia tale da giustificarne la ulteriore implementazione, selezionando le direttrici di espansione che diano la migliore garanzia di sostenibilità e di applicabilità dei principi perequativi.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO** (Integrazioni a seguito Parere Provincia Prot. N°2 012/0099994)

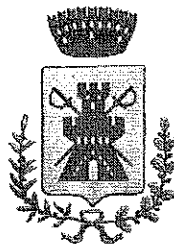
**ACCORDO DI PROGRAMMA “GROTTE DEL CAGLIERON”**

COPIA

n. 16 reg.delib

n. 6774 di Prot:

Trasmessa il \_\_\_\_\_



## COMUNE DI FREGONA

PROVINCIA DI TREVISO

### Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

L'annoduemilaundici, addì ventotto del mese di giugno alle ore 20.30 nella sala del Comune di Fregona, previo invito diramato dal Sindaco prot. n. 5590/2011, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Fatto l'appello nominale dei Componenti:

		Presenti	Assenti
1	DE LUCA GIACOMO	X	
2	BUSO LAURA	X	
3	AZZALINI LINO	X	
4	CIPRIAN ERNESTO	X	
5	BOTTEGA FLAVIO	X	
6	DI MUZIO CAROLINA	X	
7	DE CONTI TIZIANA	X	
8	FIOROT LUIGI	X	
9	SALVADOR TOMASO	X	
10	BATTISTIN PAOLA	X	
11	CHIES PATRIZIO	X	
12	ZANETTE NOEMI		X
13	TOMASELLA EZIO	X	
		12	1

Fungono da scrutatori i signori: DI MUZIO CAROLINA, DE CONTI TIZIANA, TOMASELLA EZIO

Partecipa il Segretario Comunale BORTOLINI GIUSEPPE

Assume la presidenza il Sindaco Sig. DE LUCA GIACOMO il quale, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'oggetto seguente:

**PROPOSTA EX ART. 6 L.R. 11/2004 DELLA DITTA DE FAVERI PIETRO,  
CARNELOS GIACOMINA, MARIOTTO GIOVANNI, DE FAVERI ELENA.  
DETERMINAZIONI.**

## IL SINDACO PRESIDENTE

Relaziona sull'argomento. Informa il consesso sulla proposta presentata ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 dalla ditta De Faveri Pietro, Carnelos Giacomina, Mariotto Giovanni, De Faveri Elena. La ditta De Faveri Pietro, Carnelos Giacomina, Mariotto Giovanni, De Faveri Elena, per poter addivenire all'ampliamento del fabbricato di loro proprietà sito in località Grotte del Caglieron si è dichiarata disponibile ad un accordo con il Comune di Fregona. L'accordo prevede impegni ed obblighi reciproci; in particolare è prevista la permuta di aree, che vede il Comune avvantaggiato in quanto riceverà superfici maggiori e di diversa qualità rispetto a quelle che andrà a cedere. E' previsto l'impegno da parte del comune al fine di addivenire alla sdemanializzazione e successivo trasferimento del sedime dell'ex torrente noto quale Caglieron che attualmente scorre lungo un percorso diverso. La ditta in parola oltre a rinunciare agli indennizzi per la cessione di aree interessate ai lavori del Parco delle Grotte del Caglieron ha dichiarato la propria disponibilità a corrispondere al Comune un importo di € 5.000,00 a titolo di compartecipazione alla spesa per la realizzazione di servizi igienici destinati ai fruitori del parco. L'importo dovrebbe essere versato al momento della sottoscrizione dell'atto di permuta. Per una valutazione economica della proposta è stato conferito incarico all'arch. Ezio Padovan di Farra d'Alpago. Dalla relazione trasmessa dal tecnico risulta assolutamente vantaggiosa per il Comune l'operazione, in quanto da una comparazione dei dati risulta che i benefici sono di gran lunga superiori agli oneri. La valutazione dovrebbe pertanto essere positiva in considerazione anche degli interventi programmati in zona. Con l'ampliamento della struttura potranno essere garantiti maggiori servizi al pubblico che potrà percorrere per la visita del parco delle Grotte del Caglieron un unico anello.

Aggiunge che tale proposta a suo avviso dovrebbe essere integrata con l'impegno dei proponenti altresì di costituire a favore del Comune di Fregona n. 2 servitù ossia:

- A) Quella per il passaggio di una condotta idrica per l'alimentazione della prevista centralina idroelettrica;
- B) Quella per la realizzazione di un punto di ristoro (fontanella) a servizio dei visitatori del parco.

Chiaramente quest'ultime proposte dovranno essere condivise dalla ditta De Faveri.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**UDITO** quanto riferito dal Sig. Sindaco;

**UDITI** altresì gli interventi dei Consiglieri Comunali Sigg.ri:

Ciprian Ernesto della maggioranza "De Luca Giacomo Sindaco" il quale con riferimento alle nuove proposte formulate dal Sig. Sindaco fa presente, che la servitù di passaggio per l'alimentazione della prevista centralina idroelettrica è già prevista negli elaborati grafici proposti. Non si tratta pertanto che di un adeguamento a quanto già previsto.

Per la seconda proposta suggerisce venga da parte degli interessati, se d'accordo, formalizzata.

Fiorot Luigi capogruppo della maggioranza "De Luca Giacomo Sindaco", il quale suggerisce che il consesso approvi quanto proposto.

Venga successivamente investito il Consiglio comunale se vi saranno delle integrazioni.

Ciprian Ernesto: sostiene che gli corre l'obbligo di ringraziare l'ass. Azzalini per aver condotto l'operazione con i signori De Faveri.

E' un bel risultato per l'Amministrazione Comunale considerati i vantaggi, rilevanti se valutato il contesto in cui si opera e gli investimenti pubblici in zona.

Propone che venga approvata la proposta di accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 con l'integrazione concernente la sola condotta idrica per l'alimentazione della centralina idroelettrica essendo già prevista negli elaborati grafici.

Viene messo ai voti quanto concretizzato dall'ass. Ciprian ossia l'approvazione della proposta formulata ex art. 6 della L.R. 11/2011 dai sigg.ri De Faveri Pietro, Carnelos Giacomina, Mariotto

Giovanni, De Faveri Elena con l'integrazione dell'impegno da parte della ditta proponente di costituire a favore del Comune di Fregona servitù di passaggio, come già risulta dagli elaborati grafici trasmessi, per la realizzazione di una condotta idrica di alimentazione alla prevista centralina idroelettrica.

Si assenta il consigliere Chies Patrizio parte interessata (Presenti 11).

La votazione dà il seguente risultato.

Consiglieri presenti e votanti n. 11. Favorevoli alla proposta così come sintetizzata dall'ass. Ciprian n. 9, astenuti n. 2 (Battistin Paola e Tomasella Ezio della minoranza "Nuova Fregona").

Accertato l'esito della votazione.

#### **DELIBERA**

- 1) **DI APPROVARE** la proposta formulata ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 dalla ditta De Faveri Pietro, Carnelos Giacomina, Mariotto Giovanni, De Faveri Elena di Fregona, parte integrante del presente atto quale allegato sub a) con le integrazioni riguardanti l'impegno da parte della ditta proponente di costituire a favore del Comune di Fregona servitù di passaggio così come evidenziato negli elaborati di progetto trasmessi per la realizzazione di una condotta idrica di alimentazione della prevista centralina idrica;
- 2) **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio l'avvio degli atti conseguenti.

Stante l'urgenza, con separata votazione con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 2 (Battistin Paola e Tomasella Ezio della minoranza "Nuova Fregona"), legalmente espressi dagli 11 consiglieri presenti e votanti, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, a' sensi dell'art. 134 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

COMUNE DI FREGONA  
 Prot. N. 5558  
 Classe 5  
 21 GIUGNO 2011  

U.P.P.	Ass.	P.U.	Reg.	Segr.
A.S.C.	Segr.	Sind.	Tribun.	Comm. / Dist.

COMUNE DI FREGONA

PROVINCIA DI TREVISO

PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 6 L.R. 117/2004

REPUBBLICA ITALIANA

REP. N.

L'anno duemilaundici, addì ..... del mese di ....., in Fregona, nella residenza municipale, avanti a me, dr. Giuseppe Bortolini, Segretario Generale del predetto Comune, Ufficiale rogante ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono personalmente comparsi i Signori:

- 1) geom. Ennio Da Ros, nato a Sarmede (TV) il 18/05/1963, domiciliato per questo atto in Fregona, presso la sede municipale, quale Responsabile Area, il quale dichiara di agire in nome e per conto del Comune di Fregona C.F./ P. IVA 84002070260, che legalmente in questo atto rappresenta, in virtù del Decreto del Sindaco prot. n. .... del .....
- 2) DE FAVERI PIETRO nato a Fregona il 17 giugno 1936 ed ivi residente in via Grotte del Caglieron n.36, C.F. DFV PTR 36H17 D794Y;
- 3) CARNELOS GIACOMINA nata a Gaiarine il 25 marzo 1945 e residente a Fregona (TV) in via Grotte del Caglieron n.36, C.F. CRN GMN 45C65 D854X;
- 4) MARIOTTO GIOVANNI nato a Conegliano il 16 dicembre 1964 e residente a Fregona (TV) in via Grotte del Caglieron n. 31, C.F. MRT GNN 64T16 C957A;
- 5) DE FAVERI ELENA nata a Vittorio Veneto il 20 dicembre 1968 e residente a Fregona (TV) in via Grotte del Caglieron n.31, C.F. DFV LNE 68T60 M089N;

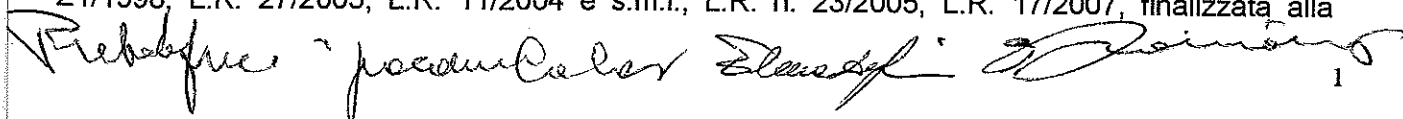
Agli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151:

- I signori DE FAVERI PIETRO, C.F. DFV PTR 36H17 D794Y, e CARNELOS GIACOMINA, C.F. CRN GMN 45C65 D854X, dichiarano di essere in regime di comunione dei beni;
- I signori MARIOTTO GIOVANNI, C.F. MRT GNN 64T16 C957A, e DE FAVERI ELENA, C.F. DFV LNE 68T60 M089N, dichiarano di essere in regime di comunione dei beni.

\*\*\*\*\*

Le parti, premettono:

- che il Comune di Fregona (TV) è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare N. 16 del 24/06/1992 e approvato con Delibera della Giunta Regionale del Veneto N. 4189 del 14/09/1993;
- che il Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona, individua l'area oggetto del presente accordo di programma come zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1, come tale destinata all'uso agricolo;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stato approvato un Piano Particolareggiato in parte coincidente con il perimetro del presente accordo di programma;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stata adottata la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona n. 15, ai sensi della L.R. 61/1985, L.R. 21/1998, L.R. 27/2003, L.R. 11/2004 e s.m.i., L.R. n. 23/2005, L.R. 17/2007, finalizzata alla


  
 1



realizzazione dell'opera pubblica denominata "INTERVENTI STRUTTURALI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO DELLE GROTTI DEL CAGLIERON" in parte coincidente con il perimetro del presente accordo di programma;

- che la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona n. 15, laddove difforme al Piano Regolatore Generale nella parte rientrante nel perimetro del presente accordo di programma ha le seguenti zonizzazioni:- Z.T.O. agricola E1, catastalmente individuata al Fg. 27, p.lle 87 (porzione), 86 (porzione);

- che la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona n. 15, nella parte rientrante nel perimetro del presente accordo di programma prevede le seguenti zonizzazioni:- Z.T.O. F1, ZONE PER SERVIZI – sottozona c) "aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport", Attrezzature di interesse pubblico, in base all'art. 15 delle N.T.A.;

- che il Comune ha in corso di realizzazione l'opera pubblica denominata "INTERVENTI STRUTTURALI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO DELLE GROTTI DEL CAGLIERON" in parte coincidente con il perimetro del presente accordo di programma, finalizzata alla futura realizzazione di un parco pluritematico che valorizzi il territorio e ottimizzi la fruibilità turistica del sito denominato "Grotte del Caglieron";

- che i coniugi DE FAVERI PIETRO, C.F. DFV PTR 36H17 D794Y, e CARNELOS GIACOMINA, C.F. CRN GMN 45C65 D854X risultano proprietari dei beni immobiliari ricadenti all'interno del presente accordo di programma e catastalmente censiti al Fg. 27 p.lle 85, 86;

- che i coniugi MARIOTTO GIOVANNI, C.F. MRT GNN 64T16 C957A, e DE FAVERI ELENA, C.F. DFV LNE 68T60 M089N risultano proprietari dei beni immobiliari ricadenti all'interno del presente accordo di programma e catastalmente censiti al Fg. 27 p.lle 57, 58, 59, 84;

- che relativamente alla proprietà dei beni immobiliari ricadenti all'interno del presente accordo di programma e catastalmente censiti al Fg. 27 p.la 87, la stessa risulta così suddivisa:

- i coniugi MARIOTTO GIOVANNI, C.F. MRT GNN 64T16 C957A, e DE FAVERI ELENA, C.F. DFV LNE 68T60 M089N per la quota complessiva di  $\frac{1}{2}$ ;
- DE FAVERI DOMENICA FU GIOVANNI, per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- DE FAVERI EUGENIA FU GIOVANNI, per la quota di  $\frac{1}{4}$ .

- che relativamente alla proprietà dei beni immobiliari ricadenti all'interno del presente accordo di programma e catastalmente censiti al Fg. 27 p.la 197, la stessa risulta da ricerche catastali, così suddivisa:

- DE FAVERI FRANCESCO, FU GIOVANNI, per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- DE FAVERI ANTONIO, FU GIOVANNI, per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- DE FAVERI DOMENICA, FU GIOVANNI, per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- DE FAVERI EUGENIA, FU GIOVANNI, per la quota di  $\frac{1}{4}$ .

- che le ditte: DE FAVERI PIETRO, C.F. DFV PTR 36H17 D794Y; CARNELOS GIACOMINA, C.F. CRN GMN 45C65 D854X; MARIOTTO GIOVANNI, C.F. MRT GNN 64T16 C957A; e DE FAVERI

*Federico De Faveri & Francesco Carlos*  
*Elena De Faveri*

*2*

ELENA, C.F. DFV LNE 68T60 M089N, saranno di seguito denominati "proponenti";

- che per i terreni in proprietà totale o parziale dei proponenti, le destinazioni urbanistiche individuate dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona, e le superfici ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 e F1 zona per servizi – sottozona c)  
mq. 6.288

Per un totale di mq. 6.288

- che per i terreni in proprietà del Comune di Fregona, le destinazioni urbanistiche e le superfici ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 e F1 zona per servizi – sottozona c)  
mq. 695

Per un totale di mq. 695

- che per i terreni demaniali, le destinazioni urbanistiche e le superfici ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 e F1 zona per servizi – sottozona c)  
mq. 115

Per un totale di mq. 115

- che per i terreni in proprietà totale o parziale dei proponenti, le destinazioni urbanistiche individuate dalla Variante Parziale n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona, e le superfici ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 mq. 6.252
- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. F1, ZONE PER SERVIZI – sottozona c)

mq. 36

Per un totale di mq. 6.288

- che per i terreni in proprietà del Comune di Fregona, le destinazioni urbanistiche individuate dalla Variante Parziale n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona, e le superfici ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 mq. 446
- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. F1, ZONE PER SERVIZI – sottozona c)

mq. 249

Per un totale di mq. 695

- che per i terreni demaniali, le destinazioni urbanistiche individuate dalla Variante Parziale n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di Fregona, ovvero al Piano Regolatore Generale vigente, e le superfici ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 mq. 115

Per un totale di mq. 115

*Roberto...*  
*...*  
*...*

*...*

- che le destinazioni urbanistiche e le superfici complessive ricadenti all'interno del presente accordo di programma, sono le seguenti:

- Zona territoriale omogenea - Z.T.O. agricola E1 e F1 zona per servizi – sottozona c)  
mq. 7.104

Per un totale complessivo di mq. 7.104

- che è comune intenzione delle parti addivenire ad un accordo teso alla realizzazione di un ampliamento dell' attività commerciale di bar-ristorante, finalizzato allo sviluppo turistico dell'area e conseguente valorizzazione del costituendo Parco delle Grotte del Caglieron.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra costituite ed individuate si conviene e stipula quanto segue.

#### ART. 1 – PREMESSE

Le premesse e gli atti di carattere amministrativo in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Programma e si devono intendere, quindi, integralmente riportate anche se non materialmente allegate.

#### ART. 2

I proponenti si impegnano alla cessione delle loro rispettive proprietà immobiliari, a titolo di permuta, alla pari, in favore del Comune di Fregona, senza pertanto poter vantare, né per il presente né per il futuro, somma di danaro alcuna a titolo di indennizzo o a qualsivoglia altro titolo/ragione e/o causa, nelle particelle e porzioni delle stesse di seguito elencate.

#### ART. 3

I proponenti trasferiranno al Comune di Fregona, a titolo di permuta, alla pari, senza pertanto poter vantare, né per il presente né per il futuro, somma di danaro alcuna a titolo di indennizzo o a qualsivoglia altro titolo/ragione e/o causa, i beni immobiliari catastalmente censiti al fg. 27, per le loro rispettive quote di proprietà, individuati nella planimetria allegata, con colore salmone come:

p.lla 57/b, pari a circa mq. 57

p.lla 59/b, pari a circa mq. 49

p.lla 84/b, pari a circa mq. 243

p.lla 85/b, pari a circa mq. 20

p.lla 85/f, pari a circa mq. 8

p.lla 86/b, pari a circa mq. 112

p.lla 86/e, pari a circa mq. 36

Per un totale complessivo di circa mq. 525

*Ridolfi*      *procedenti*  
*Steno de Jone*

*Gianni*

ART. 4

I proponenti garantiscono la piena e legittima proprietà e disponibilità delle aree oggetto del presente accordo di programma, come individuate in precedenza, e che le stesse sono libere ed esenti da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, salvo eventuali diritti di passaggio sulla viabilità esistente.

ART. 5

Il Comune di Fregona trasferirà, a titolo di permuta, alla pari, ai proponenti, senza pertanto poter vantare dagli stessi, né per il presente né per il futuro, somma di danaro alcuna a titolo di indennizzo o a qualsivoglia altro titolo/ragione e/o causa, i beni immobiliari catastalmente censiti al fg. 27, ovvero, relitti di viabilità, strade, attraverso preventiva sdemanializzazione, individuati nella planimetria allegata con colore verde, come:

p.lla ST1, pari a circa mq. 6

p.lla ST3, pari a circa mq. 29

p.lla ST5, pari a circa mq. 83

p.lla ST7, pari a circa mq. 31

p.lla ST9, pari a circa mq. 31

p.lla ST10, pari a circa mq. 44

Per un totale complessivo di circa mq. 224

ART. 6

Il Comune di Fregona trasferirà ai proponenti, a titolo di permuta, alla pari, senza pertanto poter vantare dagli stessi, né per il presente né per il futuro, somma di danaro alcuna a titolo di indennizzo o a qualsivoglia altro titolo/ragione e/o causa, i beni immobiliari catastalmente censiti al fg. 27, individuati nella planimetria allegata, con colore rosa, come:

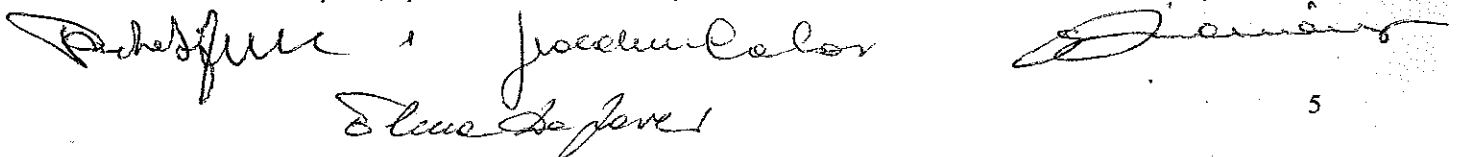
p.lla 87/a, pari a circa mq. 117

Per un totale complessivo di circa mq. 117

I proponenti rinunciano all'indennizzo derivante dalla sottoscrizione degli accordi bonari stipulati rispettivamente in data 9 marzo 2011 e in data..... relativi alle loro quote di proprietà, degli immobili catastalmente censiti alle p.lle 87, individuati nella planimetria allegata con colore marrone chiaro, e 197 del fg. 27, individuato nella planimetria allegata con colore marrone scuro.

ART. 7 MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Quanto alla modalità di cessione al Comune di Fregona da parte dei proponenti delle aree interessate dal presente Accordo di Programma, ed al fine di una economicità delle procedure amministrative tra le parti, queste si accordano per una cessione delle stesse a titolo di permuta



alla pari, essendo comunque le stesse destinate alla realizzazione di opere di interesse pubblico, che valorizzano l'intero territorio del Parco delle Grotte del Caglieron.

Il Comune di Fregona cederà le aree soprariportate, a titolo di permuta alla pari, direttamente ai proponenti ovvero alla ditta De Faveri Elena, C.F. DFV LNE 68T60 M089N, senza nessun onere diretto e indiretto a carico della stessa.

#### ART. 8

Il Comune di Fregona si farà promotore delle azioni necessarie per la sdemanializzazione del relitto del vecchio corso d'acqua (fosso), il cui corso attuale è individuato nella planimetria allegata, al fg. 27, con colore verde acqua come :

p.lla F6, pari a circa mq. 2

p.lla 85/d, pari a circa mq. 24

p.lla 86/f, pari a circa mq. 118

p.lla 86/g, pari a circa mq. 17

p.lla 87/c , pari a circa mq. 6

Per un totale complessivo di circa mq. 167

mentre il relitto del vecchio corso d'acqua è individuato nella planimetria allegata con le p.lle F1, F2, F3, F4, F5. La sdemanializzazione del corso d'acqua avverrà anche attraverso la richiesta di occupazione temporanea del sedime demaniale a favore del Comune di Fregona; qualora la sdemanializzazione dello stesso si concludesse con esito positivo, il Comune di Fregona si farà parte attiva per la cessione, a titolo di permuta, alla pari, integrata con cessione a titolo gratuito, delle aree sdemanializzate, relative al relitto del corso d'acqua individuate nella allegata planimetria al Fg. 27 p.lle F1, F3, F5, con colore giallo.

#### ART. 9

Il Comune di Fregona, attraverso le procedure previste dall'art. 6 della L.R. 11/2001 e s.m.i. si impegna a recepire negli strumenti di pianificazione comunale le previsioni urbanistiche relative all'ampliamento dell'attività di bar ristorazione catastalmente individuata al fg. 27 p.lla 59 di proprietà, per le rispettive quote dei proponenti, e riportate nella allegata planimetria con colore ocra.

#### ART. 10

I proponenti si impegnano a stipulare una apposita convenzione con il gestore della Grotta 6 relativa all'utilizzo del servizio igienico già esistente ed attualmente ad uso esclusivo degli addetti dell'attività di bar - ristorante al fine di consentire al gestore della grotta n. 6 medesima, e/o a dipendenti/ausiliari dello stesso lo svolgimento delle attività di affinamento del formaggio di grotta, attività ritenuta prioritaria per la realizzazione del Parco delle Grotte del Caglieron.

*Aut. Comune*  
*Elvise De Faveri*

*De Faveri*  
6

La convenzione avrà una durata massima di tre anni e non sarà rinnovata tacitamente ma solo per espresso, formalizzando accordo scritto tra le parti (proponenti e gestore Grotta n. 6).

#### ART. 11

I proponenti si assumono l'impegno a partecipare/contribuire alle spese relative ai servizi del costituendo Parco con la somma, omnicomprensiva, una tantum –e, quindi, versata per un'unica sola volta, in un'unica soluzione- di euro 5.000,00 = (Euro cinquemila/00), somma da corrisponderci al momento del rogito per l'atto di permuta.

Il Comune di Fregona, si impegna ad essere parte attiva per l'ottenimento del Permesso a Costruire finalizzato alla realizzazione dell'ampliamento dell'attività commerciale di bar-ristorante.

#### ART. 12 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Qualora le Parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà al giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Treviso.

#### ART. 13 – REGISTRAZIONE

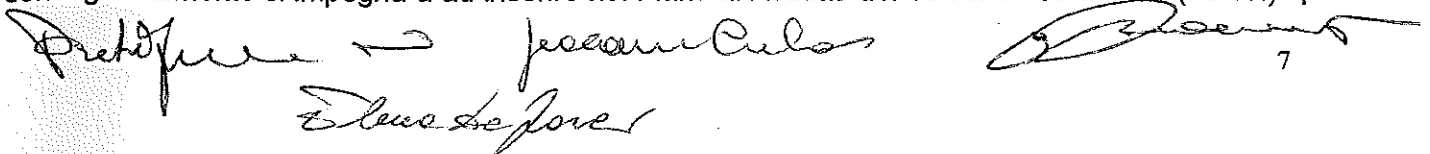
Tutte le spese del presente Accordo di Programma, comprese le spese di rogito e registrazione, sono convenute a carico del Comune di Fregona, che vi si obbliga.

#### ART. 14 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione i proponenti ed il Comune di Fregona si rimandano concordemente all'art. 97 della Carta Costituzionale in tema di principi di responsabilità e buon andamento dell'azione amministrativa nel suo complesso, nonché alle norme di diritto civile sostanziale in tema di risolubilità dell'accordo per inadempimento (art. 1453 c.c) ed in tema di esecuzione in forma specifica quale rimedio volto ad ottenere la medesima prestazione dedotta in accordo (art. 2931 e ss. c.c.) e negli atti richiamati si rinvia a quanto disposto dalle vigenti normative, dal D.Lgs. 196/2006 in materia di privacy e comunque a tutte le norme vigenti applicabili in materia.

#### ART. 15

Il Comune di Fregona, con la sottoscrizione della presente convenzione, riconosce, giusta deliberazione consigliere approvativa N. .... del ....., la piena rispondenza all'interesse pubblico dello sviluppo delle aree ricomprese all'interno del presente Accordo di Programma, e conseguentemente si impegna a ad inserire nel Piano di Assetto del Territorio Comunale (P.A.T.) ,

  
The bottom of the page features three handwritten signatures in black ink. The signature on the left is partially obscured by a stamp. The middle signature is written in a cursive style. The signature on the right is also cursive and includes a small number '7' at the end.

e nel Piano degli Interventi (P.I.) le previsioni urbanistiche del presente Accordo di Programma, tali da consentire lo sviluppo turistico del Parco delle Grotte del Caglieron.

ART. 16

Gli impegni di cui al presente Accordo di Programma sono immediatamente operativi per la parte privata, nel mentre lo diventano per il Comune di Fregona a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Viene allegata al presente Accordo di Programma una planimetria con individuazione delle aree interessate a firma di tecnico abilitato, ing. Marco Da Ros.

Letto, approvato, sottoscritto.

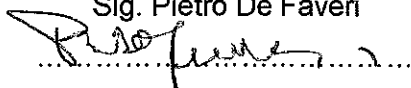
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Geom. Ennio Da Ros


.....

I PROPONENTI

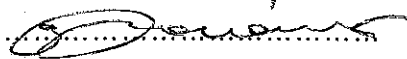
Sig. Pietro De Faveri



Sig. ra Giacomina Camelos



Sig. Giovanni Mariotto



Sig. ra Elena De Faveri



IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Giuseppe Bortolini

.....

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Fto DE LUCA GIACOMO

IL SEGRETARIO  
Fto BORTOLINI GIUSEPPE

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE N. 660

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio dal 29.10.2011 per  
quindici giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Fto GAVA Costantina

---

Allegati facenti parte integrante e sostanziale n. \_\_\_\_\_.

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Certifico che la presente deliberazione:

- E' Stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio;

E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs.  
267/2000;

Il \_\_\_\_\_.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Fto GAVA Costantina

---

**Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.**

Li, .....

29.10.2011



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GAVA COSTANTINA

*G. Gava*



## ALLEGATO 2

Prot. n° 3174 del 06/04/2012	OSSERVAZIONE N. 8 – Rev. 2013
PROPONENTI	<b>Cisotto Giancarlo</b>
CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	Chiede, quale proprietario del terreno censito al Fg. N° 18, mapp. 1455, sul quale l'Amministrazione intende costruire un parcheggio pubblico, che venga consentito di realizzare un parcheggio interrato il cui lastrico solare sia da destinare ad uso pubblico.
CONTRODEDUZIONI	L'iter per l'evasione della richiesta non ha più avuto corso, stante il successivo declino, da parte del proprietario, della proposta avanzata.  L'osservazione viene proposta al rigetto in quanto non pertinente.

# ALLEGATO 3

Prot. n° 3387 del 12/04/2012	OSSERVAZIONE N. 9 – <b>Rev. 2013</b>
PROPONENTI	<b>Santucci Tiziano</b>
CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	<p><b>1. Invarianti di natura geomorfologica e Geositi</b></p> <p>Il deducente osserva che l'ideogramma di "geosito" Grotta della Genziana (tav. b02) non è posizionato proprio sopra l'elemento geologico ma è posizionato in fianco ad esso. Rileva che anziché puntuale, l'individuazione dovrebbe essere areale, con fascia di rispetto di 100 ml. Ciò anche per il geosito "Grotte del Calieron" individuato in cartografia con l'ideogramma citato.</p> <p><b>2. Fasce di rispetto stradali e altri vincoli</b></p> <p>Il deducente chiede che le fasce stradali presenti nella banca dati del PAT vengano rappresentate nella cartografia dello stesso oltre agli altri vincoli.</p> <p><b>3. Banche dati e cartografie</b></p> <p>Il deducente riscontra alcune difformità tra le banche dati del Q.C. e la cartografia del PAT. Chiede che tali incongruenze vengano sanate.</p> <p><b>4. Monte Pizzoc</b></p> <p>Il deducente chiede che l'area di cava dismessa del Pizzoc venga ricalibrata con maggior precisione aggiungendo le parti che comprendono le opere di attracco della vecchia teleferica poste ad ovest del Rifugio Città di Vittorio Veneto.</p> <p>Chiede che per l'area del Pizzoc non sia permessa la destinazione a parco eolico.</p> <p>Chiede che non vi siano incentivi edificatori in presenza di produzione di energia da fonti rinnovabili (eoliche) o fonti rinnovabili economicamente sostenibili per effetto di specifici finanziamenti (conto energia).</p>
CONTRODEDUZIONI	<p><b>1. Invarianti di natura geomorfologica e Geositi</b></p> <p>L'ideogramma di "geosito" Grotta della Genziana (tav. b02) non è posizionato sopra l'elemento geologico ma è posizionato in fianco ad esso al fine di non coprire cartograficamente l'elemento stesso. Di fatto il livello di dettaglio della cartografia del PAT (1:10.000) prevede per gli elementi geologici definiti geositi ( o solo proposti come geositi come è il caso della Grotta delle Genziane) <b>l'individuazione puntuale (si vedano i temi 92 e 93 delle specifiche geologiche redatte dalla Regione Veneto)</b> lasciando alla scala più adeguata del PI gli eventuali approfondimenti cartografici areali.</p> <p>Giova comunque osservare che, non solo le Grotte del Calieron (come tutto il Monte Castello) sono inserite nell'ambito per la formazione del Parco Comunale "Grotte del Calieron" e normate adeguatamente a livello del PAT (art. 60- Ambiti Per la Formazione di Parchi Comunali e art. 28 - Invarianti Di Natura Geologica – Idrogeologica – Geositi) ma sono in corso di</p>

realizzazione le opere di valorizzazione e risanamento della zona delle Grotte con l'attuazione di un Progetto di opera pubblica Comunale con indicazioni di dettaglio.

## **2. Fasce di rispetto stradali e altri vincoli**

Le fasce di rispetto stradali dipendono dalla legislazione nazionale (anche in funzione della zonizzazione di PRG) nonché da quella Regionale che ancora non ha redatto la classificazione delle strade in recepimento del Codice delle Strade stesso.

Peraltro il PAT (che è un Piano di livello territoriale con contenuti strategici e non di dettaglio e solo insieme al PI costituisce il PRGC di nuova concezione) non stabilisce la zonizzazione ma dà solo indicazione del "consolidato urbano" lasciando ad una scala di maggior dettaglio, consona agli elaborati del PI, l'elaborazione cartografica delle varie zone con la conseguente definizione delle fasce di rispetto stradali. Si rileva come nella tavola b01 sia indicata la viabilità principale esistente generatrice di vincolo così come nella tav. b04 vi sono gli elementi generatori di vincolo di nuova programmazione. In ogni modo la normativa del PAT dà indicazione per il recepimento a livello del PI di tutti i vincoli esistenti citati nella normativa stessa.

## **3. Banche dati e cartografie**

Si prende atto del problema rilevato che è stato già corretto.

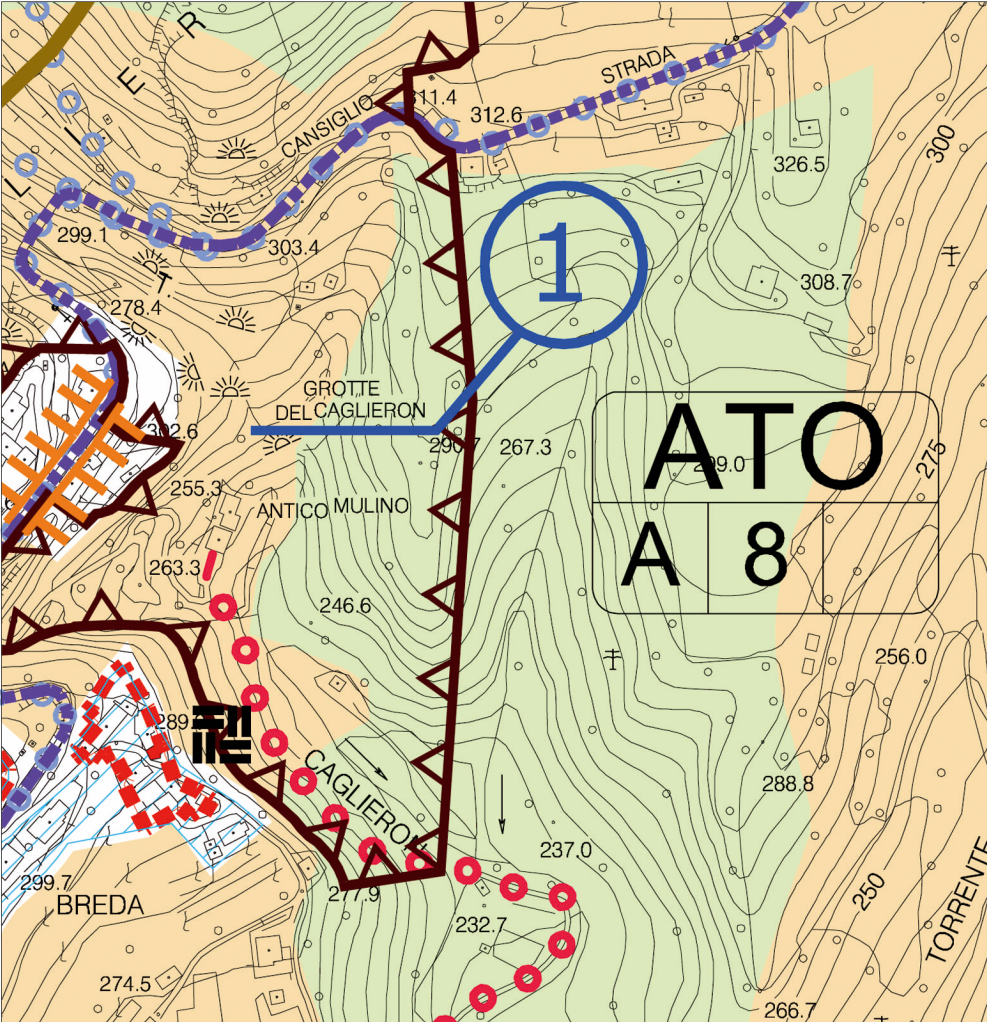
## **4. Monte Pizzoc**

Anche nel caso della cava del Pizzoc si pone un problema di scala. Pare di capire che il perimetro di cava vada leggermente modificato rispetto al perimetro esistente. Le norme del PAT delegano al PI questo tipo di ricognizione (peraltro minimale) anche perché in sede di progetto esecutivo di riqualificazione ambientale (art. 52 delle NTA del PAT) si potrà decidere con più esattezza tali perimetri.

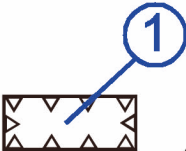
L'area è inserita nell'ambito per la formazione del Parco Comunale "Monte Pizzoc" ed è normata adeguatamente a livello del PAT (art. 60- Ambiti Per la Formazione di Parchi Comunali). Le problematiche di realizzazione di produzione di energia da fonti rinnovabili (eoliche) o fonti rinnovabili economicamente sostenibili per effetto di specifici finanziamenti (conto energia) non trovano motivo giuridico o di opportunità di non realizzazione.

**Pertanto, in generale, l'osservazione viene proposta al RIGETTO salvo il punto 3 che essendo già stato corretto viene proposto all'ACCOGLIMENTO.**

# ALLEGATO N. 4

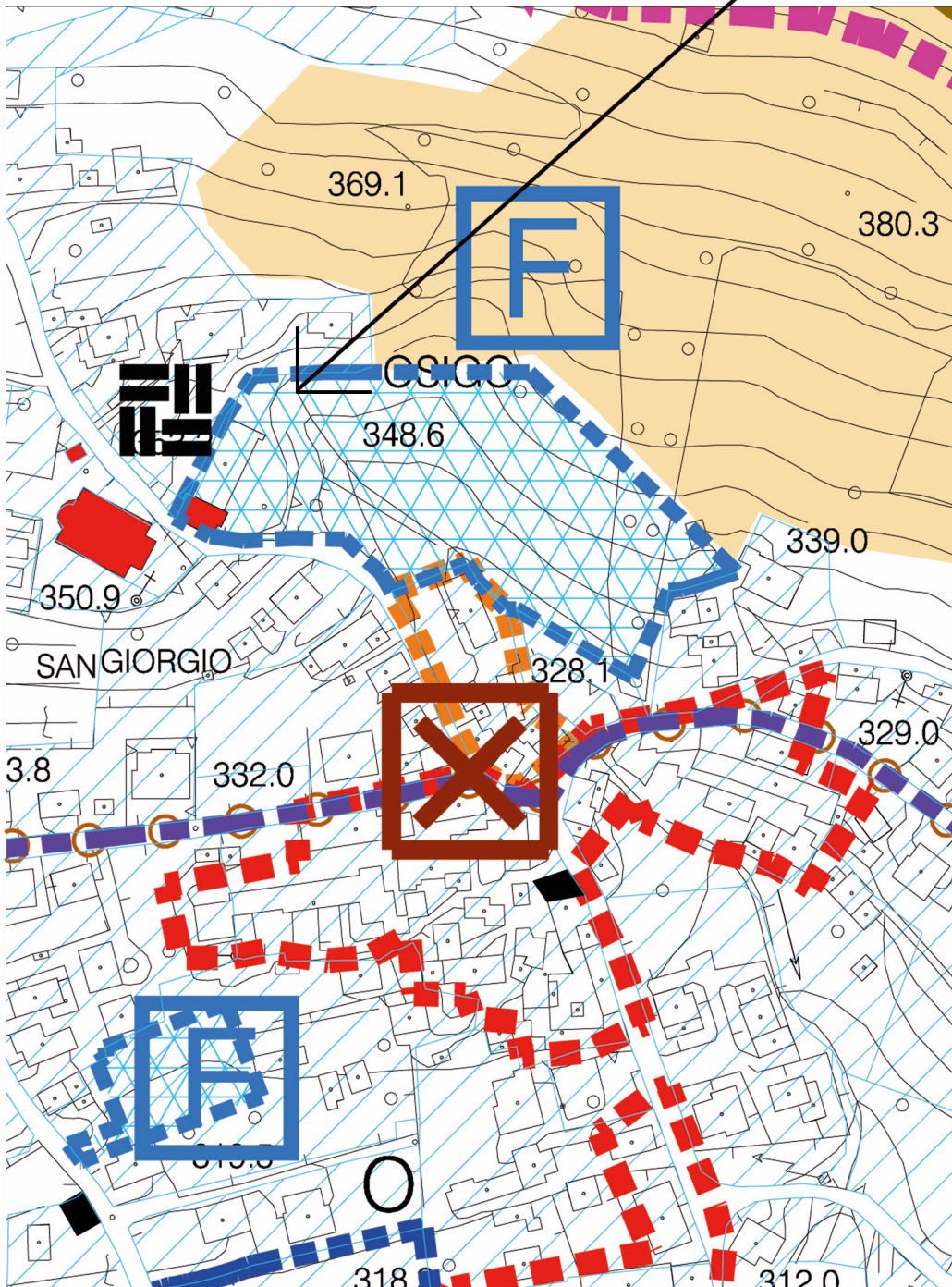


## LEGENDA RETTIFICHE PROPOSTE

-  Accordo di Programma "Parco Grotte del Caglieron"  
(Vedi allegato n. 4)

# ALLEGATO N. 5 - STATO DI FATTO

AREA OGGETTO DI MODIFICA

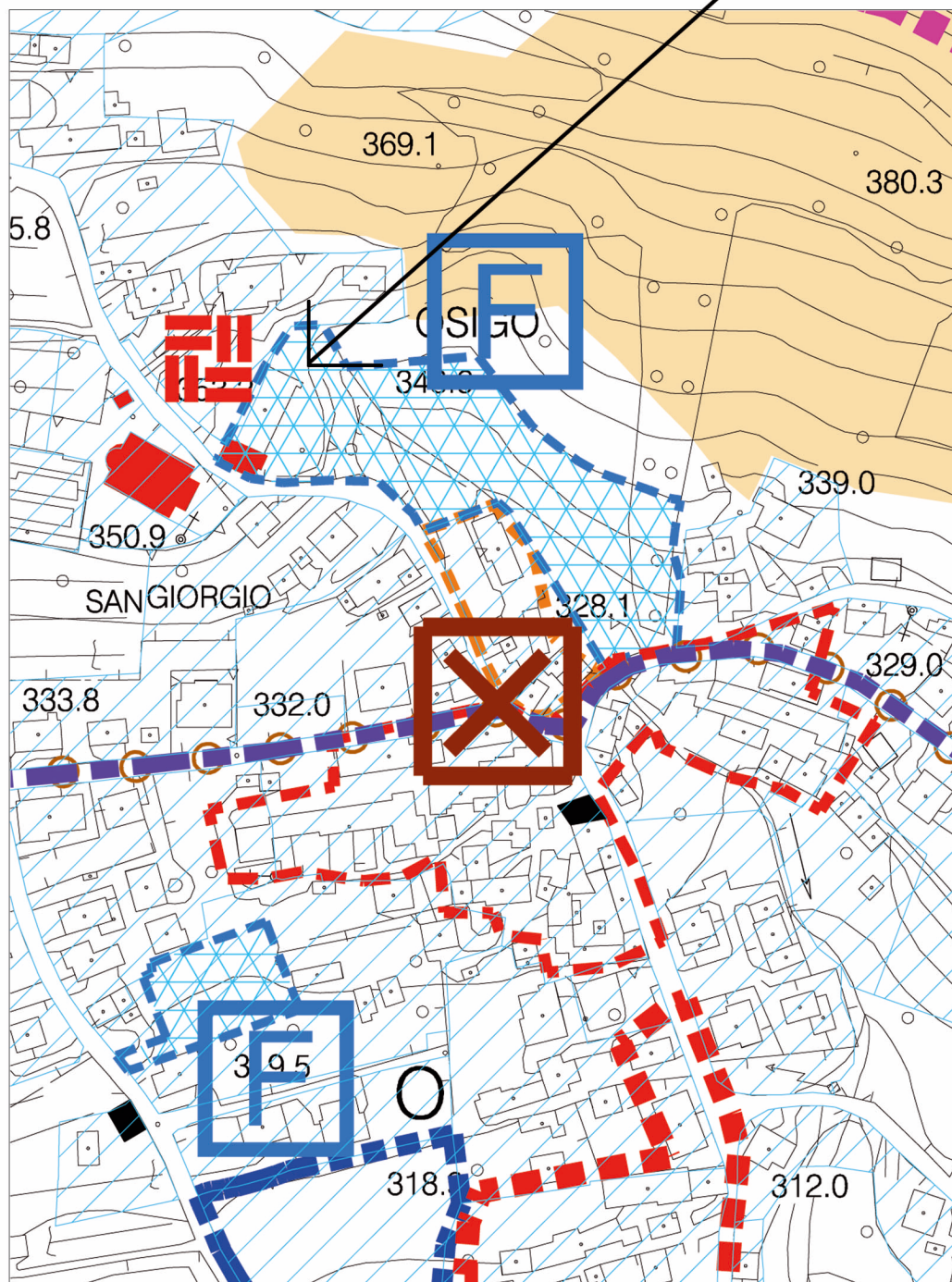


OSSERVAZIONE N. 7

STATO DI FATTO

# ALLEGATO N. 5 - STATO DI MODIFICA

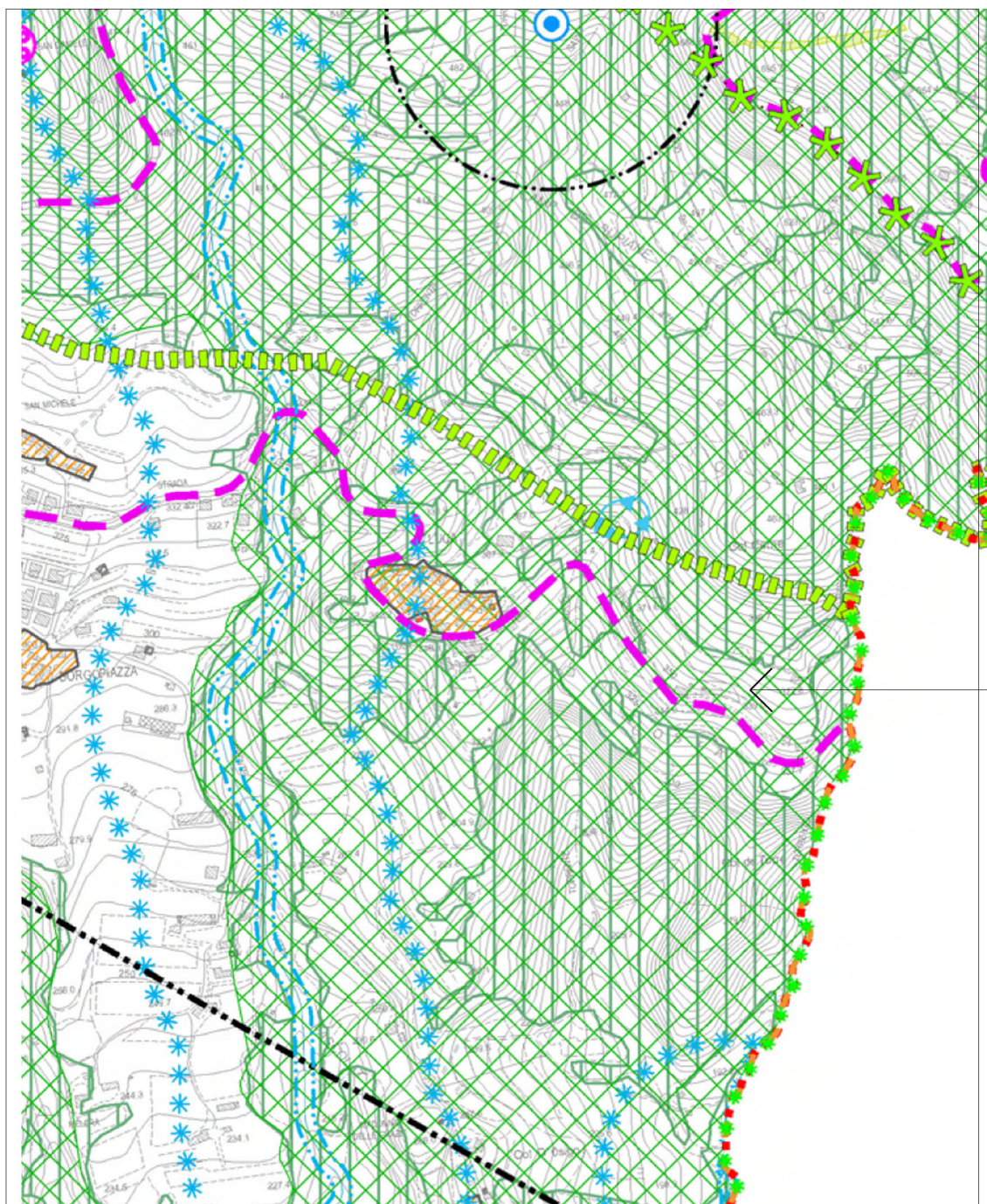
AREA OGGETTO DI MODIFICA



OSSERVAZIONE N. 7

STATO DI MODIFICA

# ALLEGATO N. 6 - STATO DI FATTO

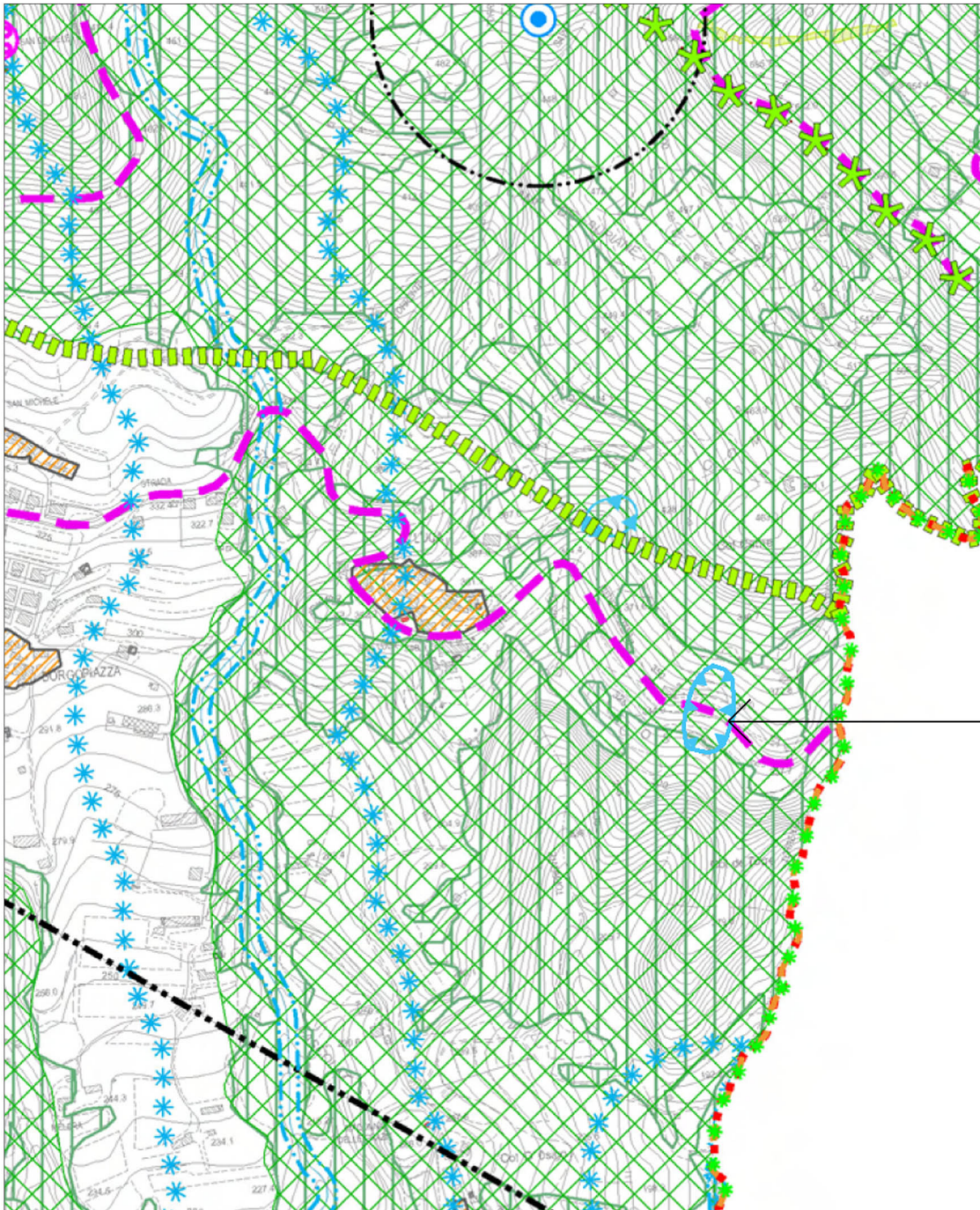


AREA CODICE 026000900A  
DISSESTO IDROGEOLOGICO  
NON SEGNALATO

ESTRATTO TAV. b01 ADOTTATA

STATO DI FATTO

# ALLEGATO N. 6 - STATO DI MODIFICA



AREA CODICE 026000900A  
DISSESTO IDROGEOLOGICO  
SEGNALATO DAL P.A.I.

ESTRATTO TAV. b01 ADOTTATA

STATO DI MODIFICA