

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA  
Provincia di Treviso



## PIANO DEGLI INTERVENTI

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Articolo 18  
"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

### VARIANTE N. 5

#### Elaborato 02 | **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Documento relativo alle modifiche introdotte dalla Variante n. 5

**Elaborato con indicazione delle modifiche intervenute successivamente all'adozione  
avvenuta con DCC n. 2 del 23/01/2023**

**Sindaco**

Dott.ssa Valentina PILLON

**Segretario Comunale**

Dott.ssa Luisa GREGGIO

**Settore Urbanistica**

Geom. Renato FLORIO  
*Responsabile del Settore*

Arch. Giulia GROBBO  
*Ufficio Urbanistica*

**Progettista incaricato**

Dott. Michele SACCON  
*Pianificatore Territoriale*



**Studi specialistici**

Dott.ssa Chiara NICHELE  
*Valutazioni Ambientali*

Ing. Corrado VAZZOLER  
*Tosato Ingegneria S.r.l.*  
*Studio di Compatibilità Idraulica*

Dicembre 2023



## Premessa

Il presente documento riporta l'indicazione delle modifiche apportate dalla Variante n. 5 al Piano degli Interventi rispetto alle Norme Tecniche Operative del PI vigente ovvero relative Variante n. 4 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2022.

Le modifiche introdotte al testo normativo sono conseguenti all'approvazione degli Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" di cui la Variante n. 5 opera il recepimento negli elaborati del Piano degli Interventi.

Infine per effetto delle disposizioni di cui agli artt. 50 e 52 delle NTA del PAT, la Variante n. 5 costituisce la prima Variante allo strumento di pianificazione che introduce nuove previsioni di trasformazione non ricomprese tra gli interventi di cui all'art. 12, comma1, LR 14/2017, successiva alla Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo; conseguentemente viene introdotto, tra gli elaborati del PI, il *Registro del consumo di suolo*.

Pertanto sono oggetto di modifica i contenuti degli artt. 3, 19, 29 e 81 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano come di seguito riportato.

In **grassetto** le parti di testo aggiunte; in ~~barrato~~ le parti di testo stralciate.

In **rosso** le modifiche intervenute successivamente all'adozione avvenuta con DCC n. 2 del 23/01/2023.

## Art. 3 ELABORATI COSTITUENTI IL P.I.

Gli elaborati di progetto relativi al P.I. sono i seguenti:

- Relazione programmatica;
- Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- Elaborati grafici a diverse scale:
  - Carta della zonizzazione territoriale in scala 1:5.000;
  - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in scala 1:5.000;
  - Carta delle zone significative in scala 1:2.000;
  - Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004;
  - Reti tecnologiche intero territorio comunale scala 1/ 5000 (da PRG previgente);
  - Regolamento urbanistico ;
- Regolamento edilizio (da PRG previgente);
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Verifica del dimensionamento;
- Registro dei crediti edilizi;
- **Registro del consumo di suolo;**
- Schede Normative allegate:
  - Allegato A "Edifici di interesse storico-testimoniale";
  - Allegato B "Manufatti minori di interesse storico-testimoniale";
  - Allegato C "Nuclei di edificazione diffusa";
- Allegati di cui alla L.r. 50/2012:
  - Allegato 1 "Individuazione del centro urbano";
  - Allegato 2 "Ricognizione delle aree e delle strutture dismesse e degradate e localizzazione del parco commerciale esistente";
  - Allegato 3 "Schedatura delle aree e delle strutture dismesse e degradate";
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di Piano.

(omissis)

## Art. 19 AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO

(omissis)

### Riqualificazione Rotatoria Olmi (D)

La previsione del PRG previgente all'interno della rotatoria di Olmi risulta in contraddizione con gli obiettivi perseguiti dal PAT di sviluppo organico e sostenibile della frazione. Inoltre l'attuale conformazione del sistema viario male si presta a collocare un carico insediativo all'interno della rotatoria esistente e comporterebbe conseguenti problematiche inerenti la fluidità del traffico, pertanto il PI individua la zona quale area agricola non integra.

Tale ambito è oggetto di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area.

~~Rilevate le previsioni edificatorie del PRG previgente all'interno di tale area, il PI riconosce un credito edilizio pari al 20% della volumetria prevista nella previgente zona del quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi. In alternativa, qualora sia presentato un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 nel quale sia definito anche l'ambito di atterraggio della volumetria da riconoscere, tale quota percentuale potrà essere aumentata di un ulteriore 5%.~~

**Rilevate le previsioni edificatorie previgenti all'interno di tale area e dato atto dell'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 41 del 29.09.2022, il PI riconosce un credito edilizio pari a 11.200 mc con destinazione residenziale, per il quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi successivamente alla cessione a titolo gratuito al Patrimonio comunale dell'area interna alla rotatoria di Olmi per una superficie di 24.088 mq. L'atterraggio del credito edilizio è vincolato ad ambiti esterni alle aree fluviali e non soggetti a pericolosità idraulica.**

**Laddove l'atterraggio del credito edilizio non si realizzi in aree ricadenti nelle ZTO A e B, andranno attuati interventi di miglioramento ambientale per il recupero ovvero il rafforzamento degli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario, con riferimento all'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee, da effettuarsi prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale per una superficie di estensione almeno equivalente all'ambito oggetto di intervento. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate.**

(omissis)

## Art. 29 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ED E.R.P.

(omissis)

### Piano di iniziativa pubblica

In questo ambito la trasformazione edilizia ed urbana è soggetta ad un Piano di iniziativa pubblica finalizzato al riordino complessivo del territorio, individuato con specifico perimetro, che comprende le ZTO C.2/31, C.2/57, ~~C.2/58~~ e C.2/59 e **l'ambito dell'Accordo con Scheda Norma n. 2022/05**, che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS:

- ZTO C.2/31: in questa ZTO allo strumento attuativo si applicano i parametri urbanistici di zona, il S.U.A. può prevedere anche il riassetto della viabilità pubblica in tal caso la progettazione unitaria deve coinvolgere anche la ZTO C.2/59, in ogni caso in questo ambito gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attività produttiva esistente;
- ZTO C.2/57: in questa ZTO lo strumento attuativo deve ridefinire il fronte lungo la statale Postumia e procedere al riordino della viabilità (via Trieste); il volume massimo assentibile in questa ZTO è pari a 16.000 mc in ogni caso la realizzazione di tale volumetria è subordinata al trasferimento dell'attività che insiste ~~nella ZTO C.2/58~~ **nell'ambito dell'Accordo con Scheda Norma n. 2022/05** contrassegnata con apposito cartiglio "attività da trasferire";

- ~~— ZTO C.2/58: in questa ZTO lo strumento attuativo deve tracciare un disegno urbano coerente con il contesto territoriale prevedendo la progettazione unitaria con la ZTO C.2/57 e la parziale riconversione dell'area; la volumetria massima assensibile è prevista in misura massima pari a 7.500 mc e in ogni caso gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attuale discoteca;~~
- ZTO C.2/59 in questa ZTO allo strumento attuativo si applicano i parametri urbanistici di zona, il S.U.A. può prevedere anche il riassetto della viabilità pubblica in tal caso la progettazione unitaria deve coinvolgere anche la ZTO C.2/31.

(omissis)

## Art. 81 ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO (ART.6 - L.R.11/04)

La stipula e la realizzazione degli accordi di cui al presente articolo sono disciplinati dall'art. 6 della LR 11/2004.

Il ricorso allo strumento in oggetto è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte - necessariamente condivise - di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal PAT e dal programma triennale dei lavori pubblici.

Tali accordi, una volta divenuti efficaci all'approvazione del P.I., determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno, garantito da fidejussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi.

Eventuali accordi successivi alla redazione del presente P.I. potranno essere accolti dal Consiglio Comunale anche mediante l'istituzione di apposita variante al PAT.

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

Il P.I. recepisce nelle proprie previsioni le seguenti proposte di accordo:

- D.C.C. n. 42 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 134 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Vendramin Valerio legale rappresentante della ditta "C.E.V. S.p.A.";
- D.C.C. n. 7 del 23.03.2015 "Approvazione dell'Accordo di Pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig.ri Boscato, De Vidi, Malleo e ditta Imm. Caesar S.a.S.";
- D.C.C. n. 43 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 118 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Mazzariol Francesco legale rappresentante della ditta "Bar Trattoria al Platano s.a.s. di Mazzariol Francesco & C.";
- D.C.C. n. 44 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 141 del 13.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - ditta "Feletto Stefano, Feletto Tamara e Rosolen Maria Stefania";
- D.C.C. n. 45 del 20.11.2014 e D.G.C. n.119 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig.ra Vendrame Olinda legale rappresentante della ditta "Immobiliare Linda s.a.s.";
- D.C.C. n. 46 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 136 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004- ditta "Mestriner Renzo e Roberto";
- D.C.C. n. 47 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 120 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - ditta "Toppan Otello";
- D.C.C. n. 48 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 135 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Giuriato Luca legale rappresentante della ditta "Ellerre s.n.c. di Giuriato R. e C.";
- D.C.C. n. 50 del 20.11.2014 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Rachello Roberto legale rappresentante della ditta "Iper Gara s.r.l.";
- D.C.C. n. 49 del 20.11.2014 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Marcassa Claudio legale rappresentante della ditta "G.M.F. Marcassa s.n.c. dei f.lli Marcassa";

- D.C.C. n. 51 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 142 del 13.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Mosole Remo legale rappresentante della ditta "Cala Sinzias S.p.A."
- D.C.C. n. 39 del 29.09.2022 e D.G.C. n. 161 del 22.09.2022 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Immobiliare Paradise S.r.l. e Società agricola Morandin di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S."";
- D.C.C. n. 40 del 29.09.2022 e D.G.C. n. 161 del 22.09.2022 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Bauservice Srl";
- D.C.C. n. 41 del 29.09.2022 e D.G.C. n. 161 del 22.09.2022 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino";
- D.C.C. n. 50 del 07.11.2022 e D.G.C. n. 185 del 28.10.2022 ""Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Piazza Claudio, Piazza Innocente, Piazza Loredana, Piazza Moreno, Coz Agnese";
- ~~- D.C.C. n. 51 del 07.11.2022 e D.G.C. n. 185 del 28.10.2022 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Berton Mario, Berton Danilo, Dalla Lana Remo, Dalla Lana Barbara, De Longhi Adriana, Bacchin Graziella, Toffolo Luca, Toffolo Monica, Tuzzato Mirella, Saran Vincenzo, Zorzi Antonio, Lorenzon Laura, Zorzi Gabriele, Zorzi Germano, Zorzi Barbara, Tosato Serena, Busetti Anna E Veneta Finiture Srls";~~
- D.C.C. n. 52 del 07.11.2022 e D.G.C. n. 185 del 28.10.2022 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Malleo Salvatore";
- D.C.C. n. 53 del 07.11.2022 e D.G.C. n. 185 del 28.10.2022 ""Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 "Impresa Coletto Srl";

## Art. 77. TUTELA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

(omissis)

### PRESCRIZIONI relative al PARERE MOTIVATO della COMMISSIONE REGIONALE VAS n. 154 del 1 agosto 2023 (Variante n. 5)

Con parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 154 del 1 agosto 2023 (relativo alla Variante n. 5 al PI), viene prescritto:

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati, ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità, per le specie di interesse comunitario: *Lampetra zanandreae*, *Salmo marmoratus*, *Barbus plebejus*, *Sabanejewia larvata*, *Cobitis bilineata*, *Protochondrostoma genei*, *Telestes souffia*, *Cottus gobio*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Coronella austriaca*, *Emys orbicularis*, *Hierophis viridiflavus*, *Lacerta bilineata*, *Natrix tessellata*, *Podarcis muralis*, *Ixobrychus minutus*, *Ciconia ciconia*, *Circus cyaneus*, *Pernis apivorus*, *Falco vespertinus*, *Falco columbarius*, *Caprimulgus europaeus*, *Alcedo atthis*, *Lanius collurio*, *Eptesicus serotinus*, *Hypsugo savii*, *Myotis daubentonii*, *Myotis myotis*, *Pipistrellus kuhiii*;
2. di utilizzare, per gli interventi sulla componente vegetazionale, specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie della bassa Pianura Padana orientale neutrobasifila della farnia e del carpino bianco (*Asparagus tenuifolii-Quercus roboris sigmetum*), fatta eccezione per gli interventi da effettuarsi in golenia del fiume Piave che dovranno essere coerenti con il geosigmeto planiziale igrofilo della vegetazione perialveale della bassa pianura (*Salicion eleagni*, *Salicion albae*, *Alnion incanae*);
3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
4. di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove non siano ricollocate in altro contesto le aree a canneto, prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti

**passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata.**

**Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, devono essere subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, tabella 1, del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione urbanistica.**

**Devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti.**

**Devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:**

- **deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;**
- **dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.**

**Eventuali materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sottofondi di strade / piazzali dovranno essere gestiti come rifiuti. In merito alle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, con particolare riferimento alla cosiddetta "demolizione selettiva", si richiamano le norme tecniche ed ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24 giugno 2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10 aprile 2018.**

**Eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017.**

**Con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", con riferimento alla realizzazione di nuovi ambiti e relativi edifici e al fine della migliore efficienza energetica possibile, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di tendere all'obiettivo dell'autoconsumo energetico, nel rispetto della normativa vigente.**