



Elab. U1 **R01**
RELAZIONE TECNICA

Prima Emissione Aprile 2024
Revisione per integrazione richieste Enti Giugno 2024

Quarta srl
Piazza del Duomo, 19
31100 – Treviso (TV)

**SUAP in Variante al Piano degli Interventi.
Progetto in ampliamento e rifunzionalizzazione
della Country Hotel & SPA
ai sensi dell'art. 4 della L.R.55/2012 e art. 8 D.P.R. 160/2010**

RELAZIONE TECNICA

1. SUAP IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE EX ART. 4 LR 55/2012	5
2. INQUADRAMENTO AREA DI VARIANTE	6
2.1 Soggetto attuatore	6
2.2 Localizzazione e caratteristiche	7
2.3 Proprietà catastali.....	10
2.4 Cronistoria urbanistico-edilizia.....	11
2.5 Vincolo monumentale ex Legge 1089/1939.....	12
3. FINALITÀ DELLA VARIANTE	15
3.1 Motivazioni aziendali in merito alla necessità di variante	15
4. INQUADRAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	16
4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto.....	16
4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso	24
5. INQUADRAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	39
5.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica.....	39
5.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT).....	40
5.2.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	41
5.2.2 Carta delle Invarianti	43
5.2.3 Carta delle Fragilità	45
5.2.4 Carta delle Trasformabilità	49
5.2.5 Ambiti di urbanizzazione consolidata	55
5.3 Il Piano degli Interventi (PI).....	56
5.3.1 Zonizzazione urbanistica.....	58
5.3.2 Rete ecologica ed ambiti agricoli integri	61
6. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA.....	63
6.1 Stato di fatto	63
6.2 Stato di progetto	70
6.2.1 Interventi sul fabbricato esistente	71
6.2.2 Riqualificazione e valorizzazione del parco privato e opere a verde	73
6.2.3 Integrazione degli spazi per la sosta con parcheggi privati permeabili.....	75
6.2.4 Schemi urbanistici di sintesi per la sistemazione delle aree scoperte pertinenziali.....	77
6.2.5 Dati e parametri di progetto SUAP.....	79
6.2.6 Sintesi e conclusioni	80

1. SUAP IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE EX ART. 4 LR 55/2012

L'intervento riguarda il complesso edilizio di Villa Guarnieri, noto come "Relais Monaco", attualmente sede di una importante struttura ricettiva con annesso centro congressi e centro benessere. Tale intervento è motivato dal cambiamento nel settore del turismo congressuale avvenuto a seguito della pandemia da Covid-19, con una conseguente riduzione dei meeting aziendali, rendendo necessario ridimensionare l'area congressuale a vantaggio di altre attività. Questa esigenza deriva dalla necessità di ristrutturare e rifunzionalizzare l'intero edificio per mantenere gli elevati standard qualitativi che hanno sempre contraddistinto la struttura nel corso degli anni.

Tale intervento si attua attraverso la procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) in variante allo strumento urbanistico generale, secondo quanto stabilito dall'**articolo 4 della Legge Regionale 55/2012** (*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*) e dall'**articolo 8 del DPR 160/2010** (*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 n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*). Secondo quanto stabilito dalle suddette disposizioni normative, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale, come nel caso in oggetto, sia possibile attivare una procedura di Variante allo strumento urbanistico generale per interventi di edilizia produttiva (tra cui rientrano anche le attività di produzione di beni e servizi, le attività turistiche e alberghiere, secondo quanto stabilito dall'Art. 1, comma 1, lett. i) del DPR 160/2010).

La procedura SUAP in variante allo strumento urbanistico generale, prevista dall'articolo 4 della LR 55/2012, prevede una semplificazione dell'iter urbanistico ed edilizio finalizzato al rilascio del titolo abilitativo in oggetto, governato attraverso l'istituto della Conferenza di Servizi.

La presente relazione tecnica descrive e argomenta la suddetta procedura SUAP che, per la sua complessità, deve tener conto sia delle variabili di tipo urbanistico, sia di quelle legate al progetto edilizio ed ambientale vero e proprio. Per cui si rende necessario che gli elaborati siano oltre che conformi ad un normale progetto edilizio anche rapportati con le prescrizioni, i vincoli e i condizionamenti dello strumento urbanistico generale (ossia della variante a cui accede il progetto).

2. INQUADRAMENTO AREA DI VARIANTE

L'azienda Quarta srl intende presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) un'istanza intesa ad ottenere l'autorizzazione per un progetto di rifunionalizzazione e ampliamento del complesso turistico-ricettivo Country Hotel & SPA sito nel territorio comunale di Ponzano Veneto in via Postumia n. 63, invocando l'articolo 4 della legge regionale n. 55 del 2012, per interventi in variante allo strumento urbanistico generale.

2.1 Soggetto attuatore

In data 4 aprile 2024, Quarta srl, con sede in Treviso, Piazza del Duomo n. 19, codice fiscale n. 05412220260 e Registro delle imprese di Treviso n. 441780, nella sua qualità di proprietaria del complesso immobiliare sito in via Postumia n. 63 in Comune di Ponzano Veneto, ha presentato istanza per l'ampliamento della struttura ricettiva con annessa sede congressuale e centro benessere "Relais Monaco", tramite procedura di Sportello Unico in Variante al PI ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010 e dell'articolo 4 della LR 55/2012. Successivamente, nell'ambito di tale procedura, è stata presentata al Comune comunicazione di subentro da parte di Monaco Collection Srl, con sede in Venezia, Sestiere San Marco n. 1332, codice fiscale 03449470263 e Registro delle imprese di Venezia n. 326600.

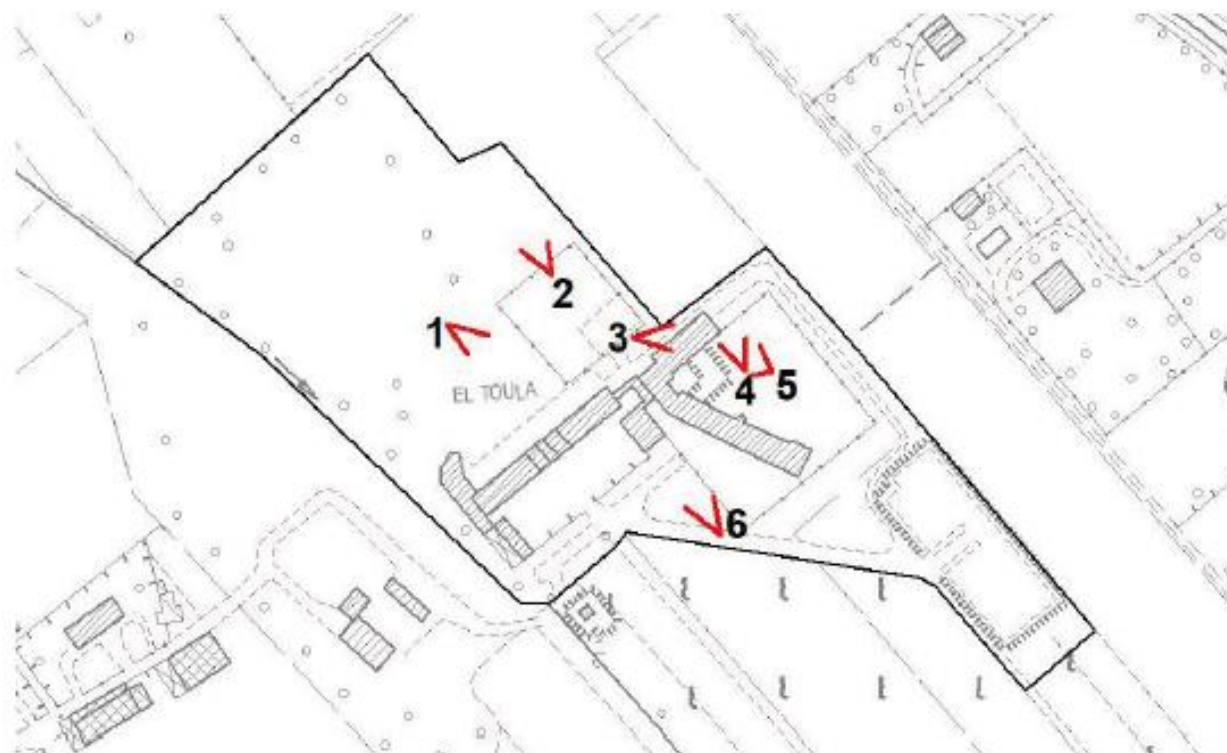
2.2 Localizzazione e caratteristiche

L'area in oggetto ricade all'interno del territorio comunale di Ponzano Veneto (TV). L'ambito è posizionato nel quadrante nord-ovest del territorio comunale delimitato a sud dalla Strada Provinciale n. 102 "Postumia", ad ovest da via Volpago Nord e ad est da via Camalò.



L'area di intervento ed il suo contesto urbanistico

Nell'ambito insiste il complesso edilizio "Relais Monaco" (Villa Guarnieri). L'edificio ospita un'importante struttura ricettiva con annessa sede congressuale e Centro Benessere. Gli edifici sono posizionati nella porzione centrale dell'area e sono raggiungibili mediante un viale carrabile privato. La parte settentrionale dell'ambito di intervento è destinata a parco privato. Nella corte centrale di ingresso sono presenti delle aree di sosta pertinenziali per i clienti e i dipendenti.



Documentazione fotografica



Il complesso edilizio "Relais Monaco" (vista da nord)



Vista del parco privato



Dettagli degli edifici ad ovest del complesso edilizio



Dettagli degli edifici ad ovest del complesso edilizio



Dettagli degli edifici ad ovest del complesso edilizio



Il complesso edilizio visto dalla corte centrale di ingresso

2.3 Proprietà catastali

L'area in oggetto è censita al Catasto Terreni del Comune di Ponzano Veneto, al Foglio 17, Mappali 104, 49, 379, 48, 631, 55 (porz.), 384, 385, 386, 387. Si precisa che il complesso edilizio è censito al NCEU al Foglio 5, mappale 55. Alla data odierna la proprietà del fondo risulta della società Quarta srl con sede legale in Piazza del Duomo, 19 – 31100 – Treviso (TV) PI: 05412220260.



Estratto catastale dell'area oggetto di intervento

2.4 Cronistoria urbanistico-edilizia

L'attuale complesso della Villa è il risultato di lavori che l'hanno trasformato negli anni, di seguito si riportano i riferimenti amministrativi delle diverse pratiche:

- C.E. n. 3829 del 12/02/1998 e relative varianti C.E. del 11/11/1999 e del 02/12/1999 (pratica n. 3829);
- D.I.A. prot. n. 2904 del 20/02/2004 (pratica n. 6201);
- D.I.A. prot. n. 10036 del 14/06/2006 (pratica n. 7085);
- D.I.A. prot. n. 10108 del 15/06/2006 (pratica n. 7087);
- D.I.A. prot. n. 12108 del 18/07/2006 (pratica n. 7128);
- D.I.A. prot. n. 8776 del 14/05/2007 (pratica n. 7401);
- D.I.A. prot. n. 6819 del 11/04/2008 (pratica n. 7686);
- D.I.A. prot. n. 22028 del 12/12/2008 (pratica n. 7891);
- P.D.C. n. 10204 del 02/11/2015 (pratica n. 10204);
- S.C.I.A. prot. n. 13528 del 04/09/2015 (pratica n. 10326);
- S.C.I.A. prot. n. 24231 del 20/12/2018 (pratica n. 11346);
- S.C.I.A. prot. n. 19514 del 22/12/2015 (pratica n. 10428);
- S.C.I.A. prot. n. 10983 del 06/07/2020 (pratica n. 11799).

2.5 Vincolo monumentale ex Legge 1089/1939

La parte originaria della Villa, costituita dal corpo centrale e dalle due Barchesse è soggetta a vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/1939 con decreto n. 129 del 16/01/1964.

MODULARIO
C.C. - 253



*Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI

DI **VENETO - P.zza S. Marco 63**
Tel. (041) 5206533 - Fax (041) 5203142

MOD 302

24 MAG. 1994

Alla "EDIZIONE PROPERTY s.p.a."
L.go Augusto, 3
MILANO

Prot. N. 3843 Allegati

Risposta al foglio del
Div. Sez. N.

OGGETTO: PONZANO VENETO (TV) - v. Postumia - "Villa Persico ora Guarnieri"
mapp. 55-56-57 fg. 5 - Conferma vincolo.

e p.c. Al Ministero per i Beni
Culturali ed Ambientali
Uff. Centrale B.A.A.A.S.
Div. III Sez. IV
v. S. Michele, 22
ROMA

Il Superiore Ministero con foglio n. A 10953 del 30.04.1994 ha rinunciato all'esercizio del diritto di prelazione nel passaggio di proprietà dell'immobile in oggetto.

Significhiamo che l'immobile in argomento, il cui relativo Decreto di vincolo in data 16.01.1964, trascritto alla C.R.R.II. di Treviso in data 09.03.1964 ai nn. 4429/4046, continua ad essere sottoposto alle disposizioni della legge 01.06.1939 n. 1089.

Inoltre si comunica che nessun genere di lavoro potrà essere intrapreso, sia all'interno che all'esterno dell'immobile stesso, senza la preventiva autorizzazione di questo Ufficio.

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S.

mo



IL SOPRINTENDENTE
Guglielmo Monti

G. Monti

ALL 2

Mod. 41
(ANTICHITÀ E BELLE ARTI)

N° 129
del Registro Notifiche

1424

IL MINISTRO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;

Ritenuto che il Villa Porsico con Garnieri del sec. XIX con annesso
edifico e giardino

sita in Prov. di Treviso Comune di Ponzano Veneto

frazione di Foglio 5 Ponzano Veneto, segnato in catasto a

numero 432-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 di proprietà (di proprietà) di Garnieri Giorgio

nato a Treviso di (paternità) 1. / 11 / 1913

confinante con 1 mappa 92-56-54-51-3-109

9.3.64

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perchè signorile architettura a due piani con elegante abbinamento centrale a due aperture architravate con bei poggioli in ferro battuto, e sormontate da un elegante timpano curvilineo. Tutti i fori finestra sono rettangolari e in asse tra di loro. La facciata retromente di simile architettura presenta invece, al centro un abbinato, e pure i due fori, con timpani triangolari. Organismo interno tradizionale. Adiacenze e giardino costituiscono parte integrante del complesso stesso.

DECRETO:

Il Villa Porsico con Garnieri del sec. XIX con annesso edificio e giardino come sopra descritto, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato in Treviso Via Genova N. 8 a mezzo del messo comunale di Treviso A cura del competente Soprintendente ai Monumenti di Venezia esso verrà

quindi trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, 16 GEN. 1964 195

4429



IL MINISTRO
F.to Fencaltea

Per copia conforme:
Il Capo della Divisione

[Signature]

9 MAR 1964



VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Ministro della Pubblica Istruzione, io sottoscritto, messo del Comune di Trieste, ho, in data di oggi, notificato il presente decreto al Signor Garnieri Giorgio nato a Treviso 112/11/1913 mediante consegna fattane al domicilio suindicato, a mezzo di persona qualificatasi per Lepre Lucio autista che si incarica della consegna in sua precaria assenza da Data 7/2/1964

Bello del
Comune
di Trieste



IL MESSO COMUNALE

F.to: ILLEGGIBILE

VISTO

PER COPIA ALL'ORIGINALE
Il Soprintendente

Lepre Lucio (notto)

[Signature]

(6104113) Rich. 12 del 1958 - Int. Poligr. Stato - G. C. (13/60)

3. FINALITÀ DELLA VARIANTE

3.1 Motivazioni aziendali in merito alla necessità di variante

Il mutamento avvenuto negli ultimi anni, rispetto al periodo pre-pandemico da Covid-19, ha coinvolto numerosi settori, tra cui il turismo congressuale. Questa trasformazione ha generato nuove esigenze e richiesto nuovi spazi in grado di soddisfare le nuove necessità. I meeting aziendali sono diventati decisamente più contenuti rispetto agli anni precedenti alla pandemia. Questa tendenza ha portato alla necessità di ridurre l'area congressuale a favore di altre attività.

Attualmente, la struttura presenta al piano interrato delle sale conferenze per una superficie totale di 550 mq, capaci di ospitare circa 300 posti a sedere, numeri che recentemente non hanno più visto la piena occupazione. Pertanto, il progetto prevede il ridimensionamento degli spazi destinati ai congressi, puntando su un numero più limitato di sale a favore di altre attività ricettive.

Si precisa, inoltre, che allo stato attuale lo strumento urbanistico vigente non individua aree destinate all'ampliamento dell'attività turistico/ricettiva in disponibilità del soggetto attuatore, pertanto si ritiene necessario procedere con una variante al vigente Piano degli Interventi (PI). L'area in oggetto, essendo già dotata di una porzione dedicata a centro benessere, risulta più consona e maggiormente rispondente ad essere individuata come lo spazio per la riqualificazione e ampliamento della struttura ricettiva esistente.

4. INQUADRAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto

Con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020) è stato approvato il **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)** che va a sostituire quello del 1992.

Ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n. 11/2004, "Il piano territoriale regionale di coordinamento, in coerenza con il programma regionale di sviluppo (PRS), indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione".

Con deliberazione di Giunta regionale n. 1619 del 19 novembre 2021, la Giunta regionale ha approvato le Linee guida per l'applicazione degli articoli 79 e 81 delle Norme Tecniche del PTRC vigente.

Di seguito vengono evidenziate le specifiche previsioni del PTRC 2020 per l'ambito oggetto di variante SUAP.

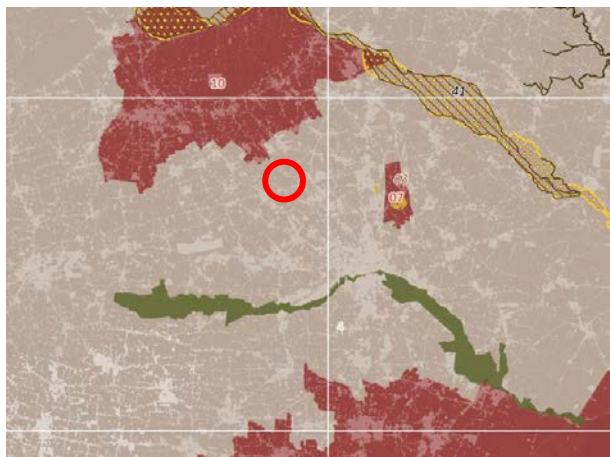


TAVOLA: RICOGNIZIONE

Il PTRC 2020 conferma i piani d'area precedentemente fissati dal PTRC 1992 come vincoli per la pianificazione subordinata. Per lo specifico territorio in esame, non ricade in nessuna particolare area di valore naturalistico ambientale.

Estratto Tavola Ricognizione del PTRC 2009 confermato dal PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP

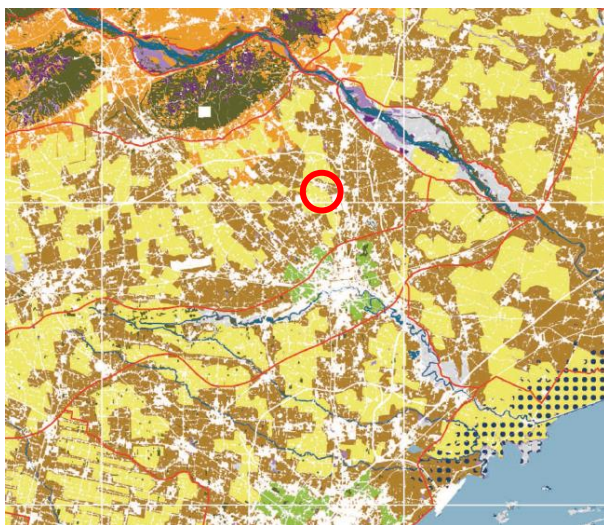


TAVOLA 01a: USO DEL SUOLO – TERRA

Il PTRC 2020 individua l'ambito SUAP come facente parte di un contesto territoriale posto tra l'area agropolitana e quella ad elevata utilizzazione agricola di cui agli articoli 9 e 10 delle Norme Tecniche del PTRC 2020.



Estratto Tavola 01a Uso del suolo - terra del PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP

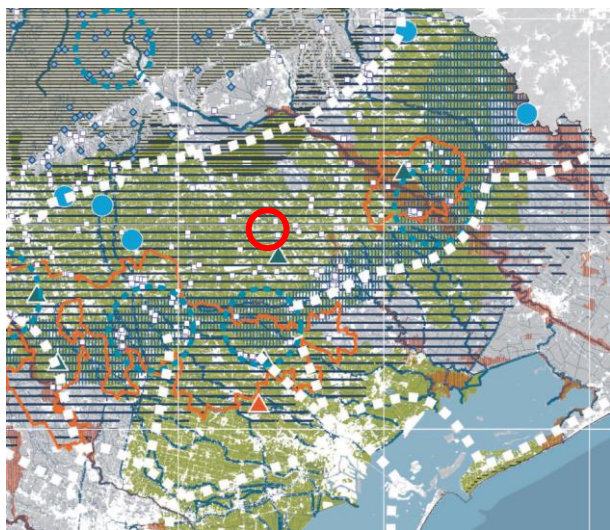
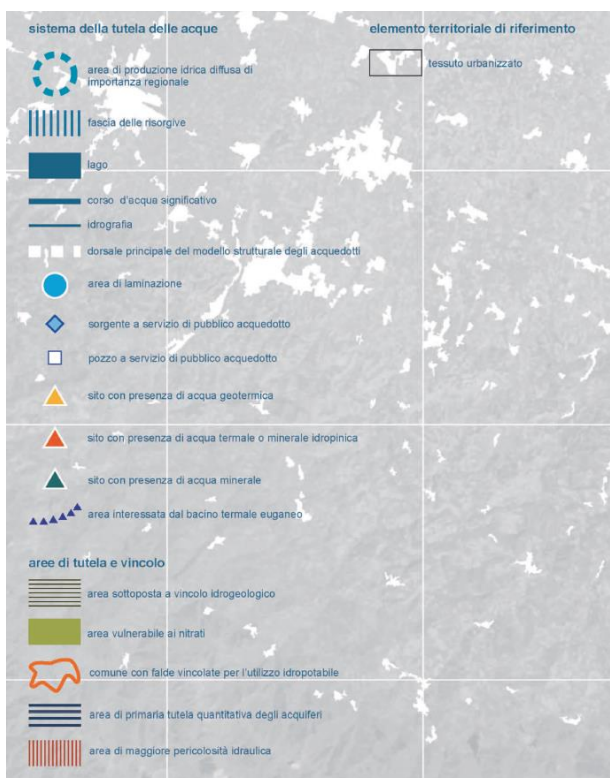


TAVOLA 01b: USO DEL SUOLO - ACQUE

Ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche (*Bene acqua*), il PTRC 2020 descrive l'ambito SUAP come facente parte in un contesto territoriale vulnerabile ai nitrati in ragione della sua specifica stratigrafia ed alla conseguente permeabilità. Ricade anche nell'area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi.



Estratto Tavola 01b Uso del suolo - acque del PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP

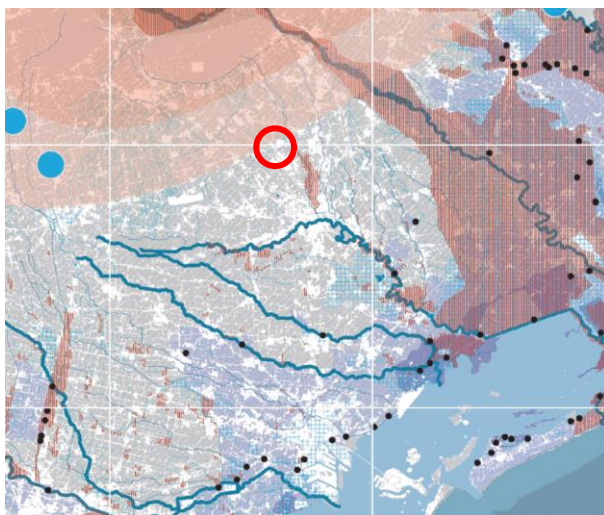
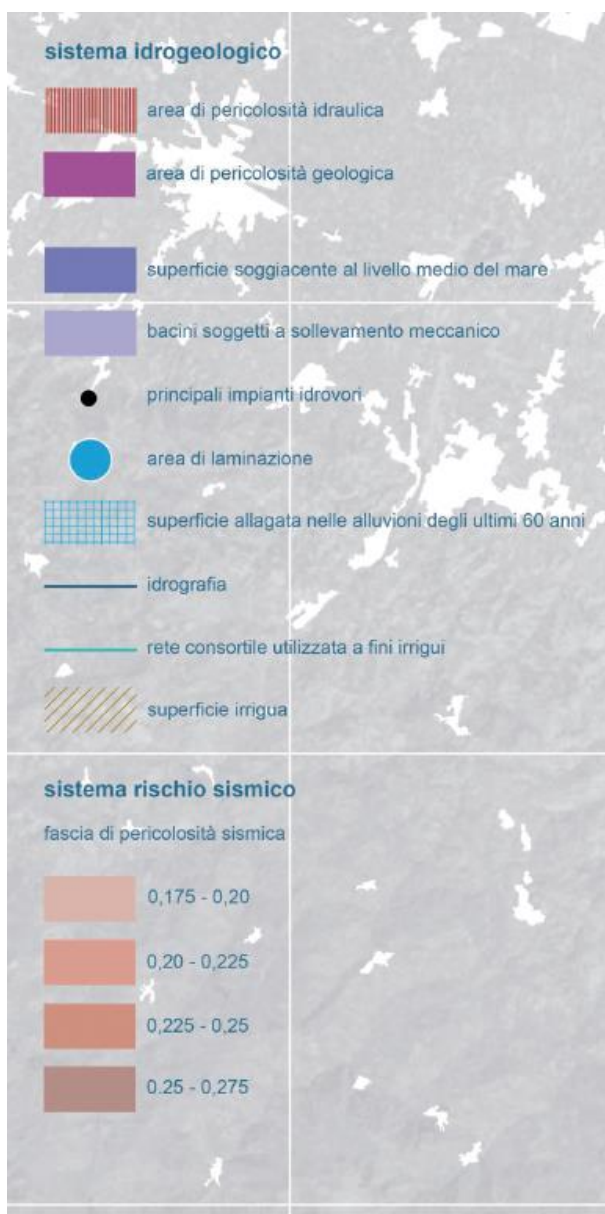


TAVOLA 01c: USO DEL SUOLO – IDROGEOLOGIA E RISCHIO SISMICO

Ai sensi degli articoli contenuti nel Capo V del Titolo II delle Norme Tecniche (*Sistema idrogeologico e del rischio sismico*), il PTRC individua lo specifico ambito territoriale in esame esterno al sistema idrogeologico e sismico.

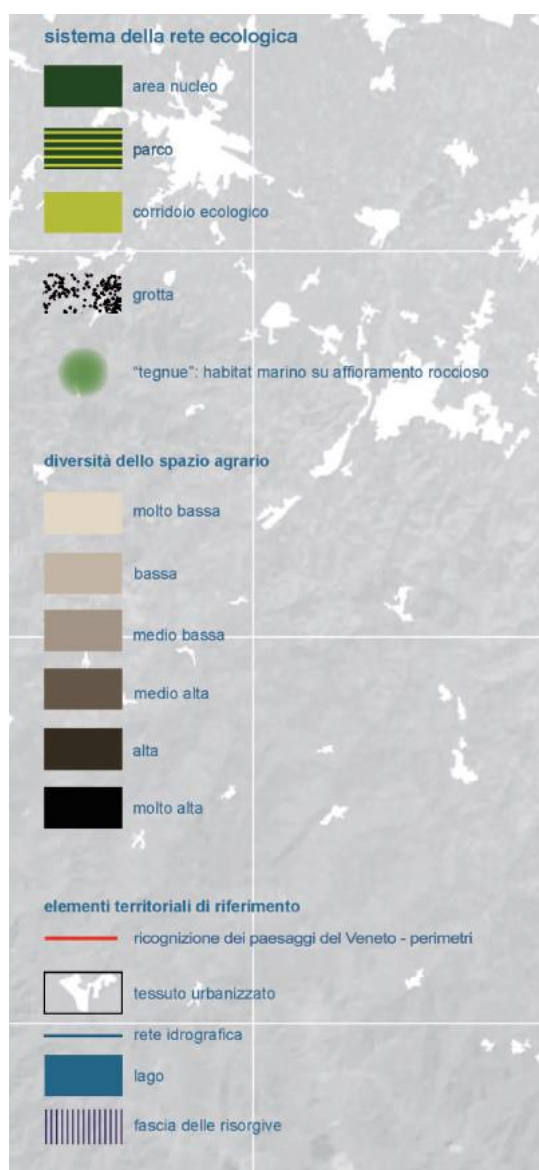


Estratto Tavola 01c Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico del PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP



TAVOLA 02: BIODIVERSITÀ

Ai sensi degli articoli contenuti nel Titolo III delle Norme Tecniche (Biodiversità e Geodiversità), il PTRC 2020 indica per l'ambito SUAP una diversità dello spazio agrario medio-alta.



Estratto Tavola 02 Biodiversità del PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP

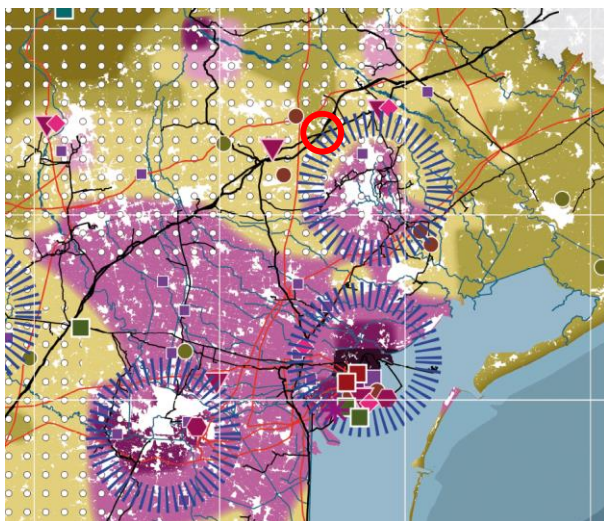


TAVOLA 03: ENERGIA E AMBIENTE

Ai sensi degli articoli contenuti nel Titolo IV delle Norme Tecniche (*Energia e ambiente*), il PTRC 2020 individua l'ambito territoriale in esame come zona caratterizzata da un inquinamento da nitrati compreso tra 0 e 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ e area con alta concentrazione di inquinamento elettromagnetico.



Estratto Tavola 03 Energia e ambiente del PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP

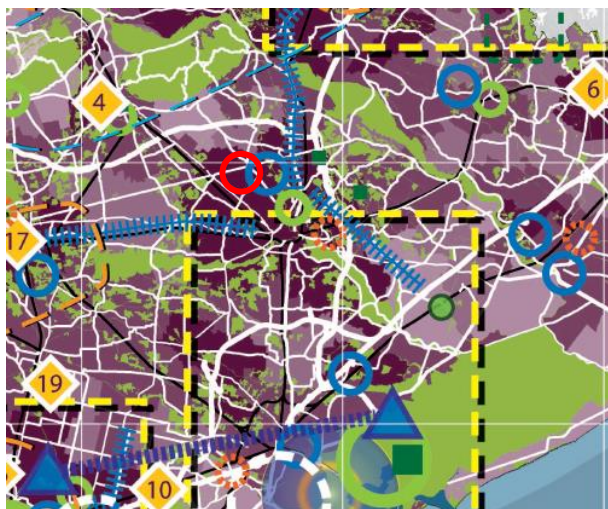


TAVOLA 05a: SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

Ai sensi degli articoli contenuti nel Titolo VI delle Norme Tecniche (Sviluppo Economico e produttivo), il PTRC 2020 individua l'ambito territoriale in esame come zona con una incidenza della superficie ad uso industriale sul territorio comunale maggiore/uguale 0,05



Estratto Tavola 05a Sviluppo Economico Produttivo del PTRC 2020 con ambito SUAP

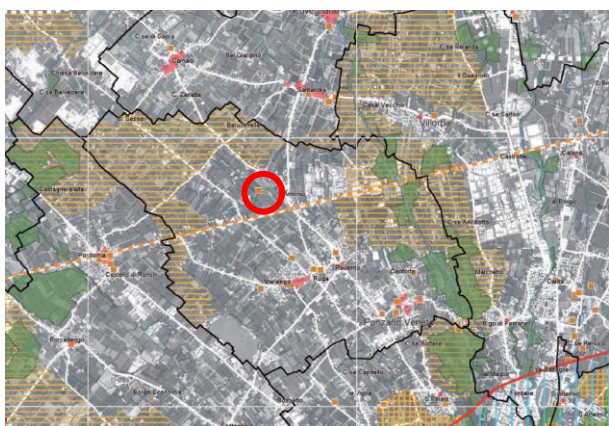


TAVOLA 09: SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E DELLA RETE ECOLOGICA

Il PTRC 2020 suddivide il territorio regionale in 39 ambiti di paesaggio, identificati e perimetrati in base ai caratteri strutturali, naturali e culturali, del territorio. L'ambito territoriale in esame è ricompreso nell'ambito paesaggistico 21 Alta Pianura tra Brenta e Piave. Il PTRC individua l'ambito SUAP come facente parte dell'aree agro-politane in pianura.



Estratto Tavola 09 Sistema del territorio rurale e della rete ecologica del PTRC 2020 con individuazione ambito SUAP

4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso

Il PTCP di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23/03/2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio, perseguendo i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione delle valenze naturalistiche del territorio nel più ampio quadro di rete ecologica di livello provinciale;
- riordino e riqualificazione delle aree degradate e dei margini della città costruita;
- riconversione delle attività dismesse o in via di dismissione, disseminate nel territorio aperto e non ordinate rispetto alla viabilità di grande scorrimento;
- salvaguardia del territorio agricolo mediante l'eliminazione di elementi di degrado e di attività incongrue, il contenimento di nuovo consumo di suolo e l'incentivazione di misure compensazione e mitigazione finalizzate al mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale;
- il riassetto idrogeologico del territorio mediante la definizione di una serie di interventi di mitigazione dei rischi idraulici e geologici;
- la tutela e la valorizzazione delle aree naturalistiche (siti rete Natura 2000) e la costruzione di una rete ecologica funzionale al mantenimento dei livelli di biodiversità e al miglioramento della qualità ambientale;
- la valorizzazione e la tutela del territorio agroforestale in maniera tale da favorire la multifunzionalità dell'agricoltura;
- la prevenzione e la difesa dall'inquinamento (qualità delle acque, emissioni elettromagnetiche, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, etc.);
- il recupero e la valorizzazione delle risorse culturali;
- il miglioramento della fruizione sociale di ambiti naturalistici.

Di seguito si riassumono brevemente le principali ricadute del PTCP per l'ambito oggetto di SUAP in variante al PI. I temi principali analizzati riguardano i vincoli e la pianificazione territoriale, le fragilità, il sistema ambientale, il sistema insediativo-infrastrutturale ed il sistema del paesaggio.

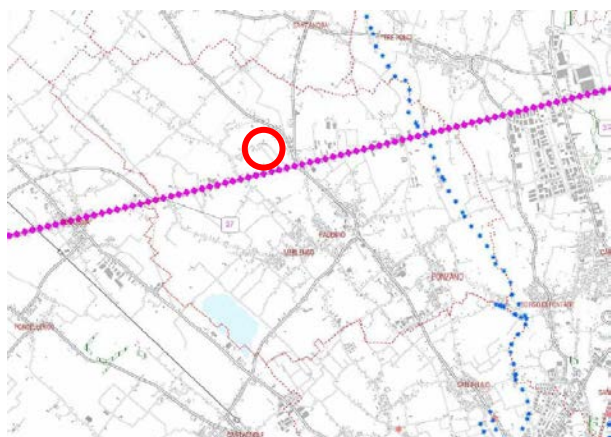
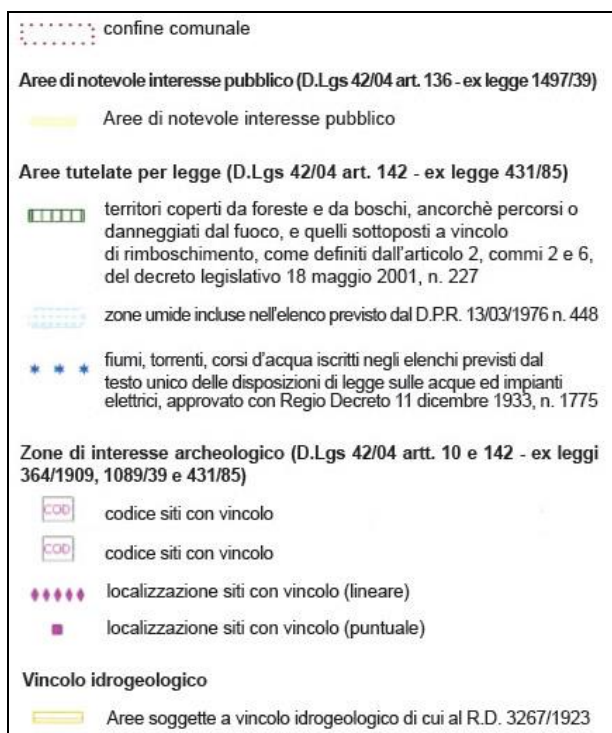


TAVOLA 1.1B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – AREE SOGGETTE A TUTELA

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli inerenti alle aree soggette a tutela per Legge.



Estratto Tavola 1.1B Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Aree soggette a tutela con individuazione ambito SUAP

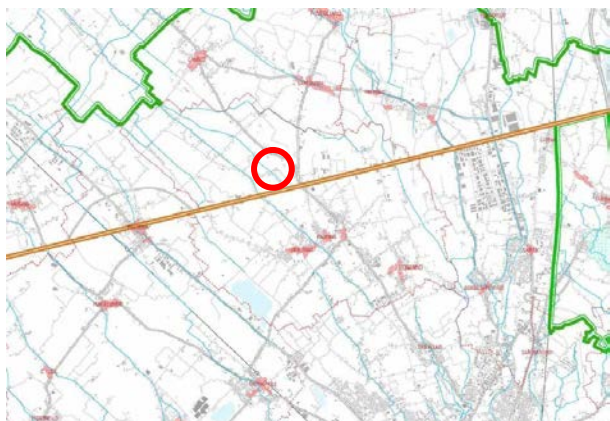
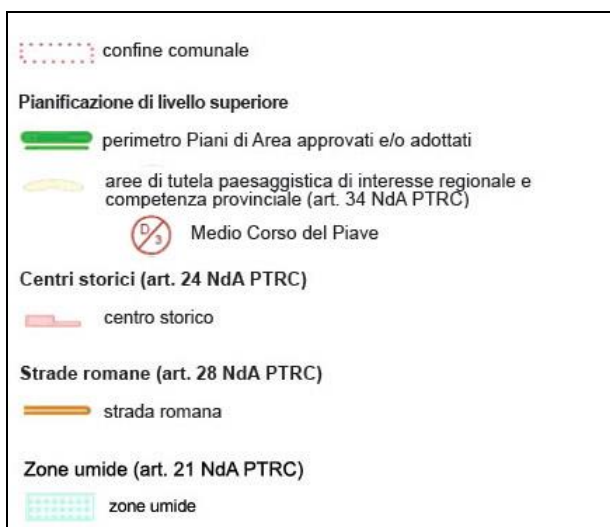


TAVOLA 1.2B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli desumibili dalla pianificazione superiore (PTRC, Piani di Area, etc.).



Estratto Tavola 1.2B Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - Pianificazione di livello superiore con individuazione ambito SUAP



**TAVOLA 1.3B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – AREE NATU-
RALISTICHE PROTETTE**

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli riguardanti aree naturali protette (Rete Natura 2000).



Estratto Tavola 1.3B Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Aree naturalistiche protette con individuazione ambito SUAP

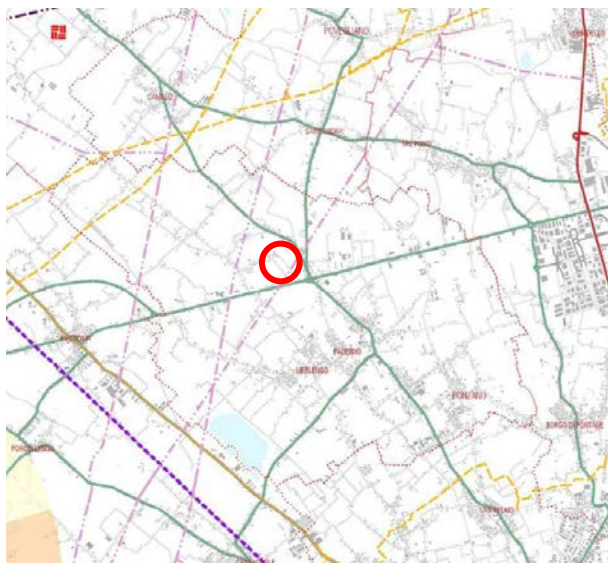
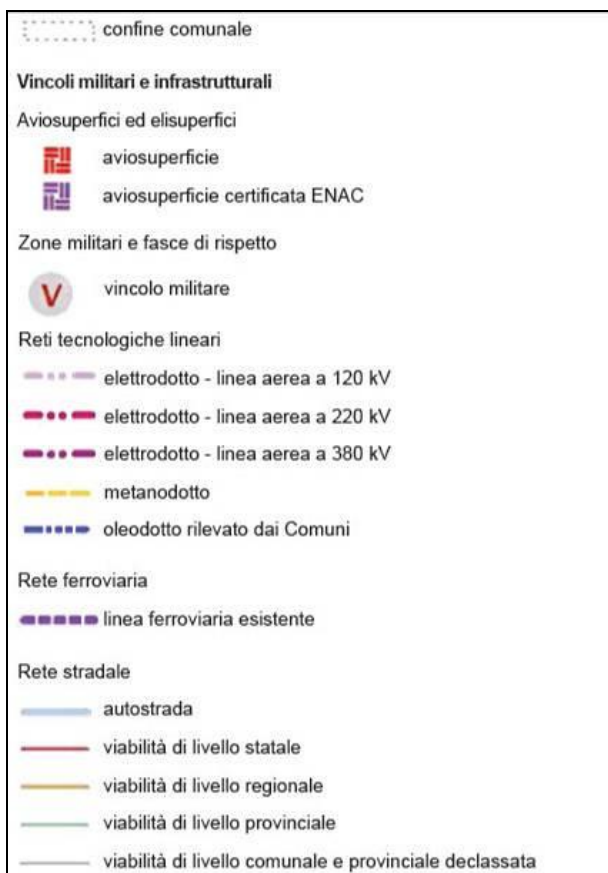


TAVOLA 1.4B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – VINCOLI MILITARI E INFRASTRUTTURALI

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli militari o infrastrutturali.



Estratto Tavola 1.4B Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Vincoli militari e infrastrutturali con individuazione ambito SUAP

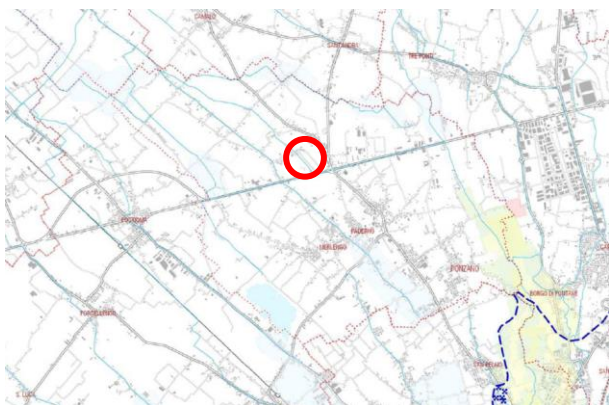
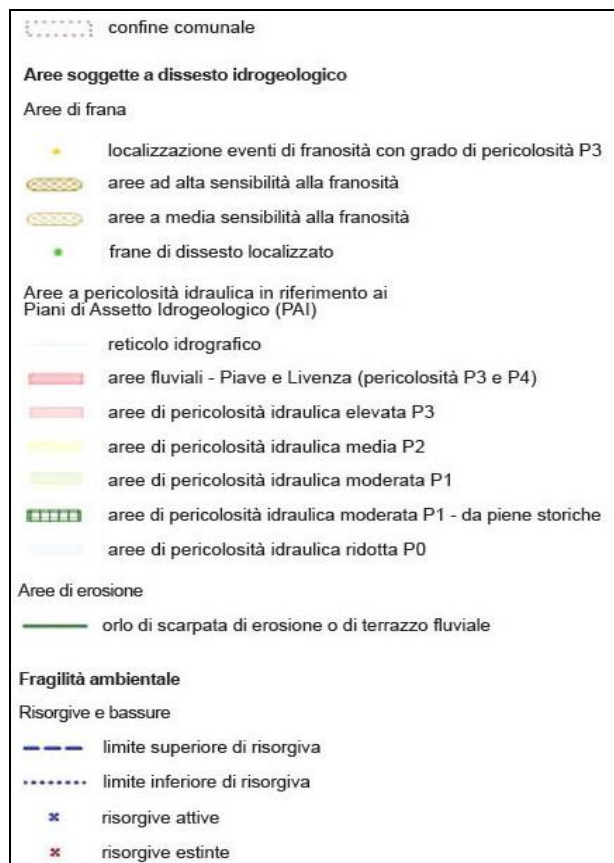


TAVOLA 2.1B: CARTA DELLE FRAGILITÀ – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO E A FRAGILITÀ AMBIENTALE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità legate al dissesto idrogeologico o ambientale.



Estratto Tavola 2.1B Carta delle fragilità – Aree soggette a dissesto idrogeologico e a fragilità ambientale con individuazione ambito SUAP

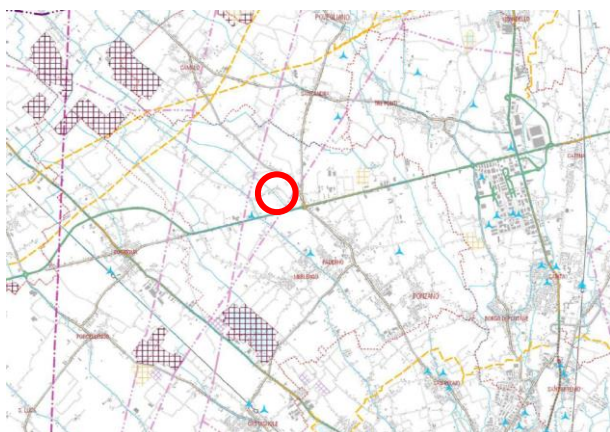
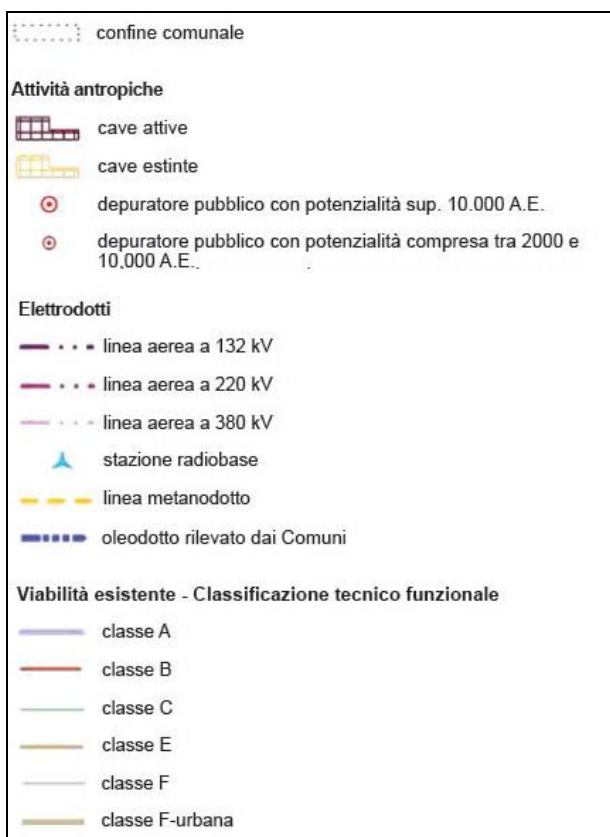


TAVOLA 2.2B: CARTA DELLE FRAGILITÀ – AREE SOGGETTE AD ATTIVITÀ ANTROPICHE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità derivanti dalla presenza di attività antropiche.



Estratto Tavola 2.2B Carta delle fragilità – Aree soggette ad attività antropiche con individuazione ambito SUAP

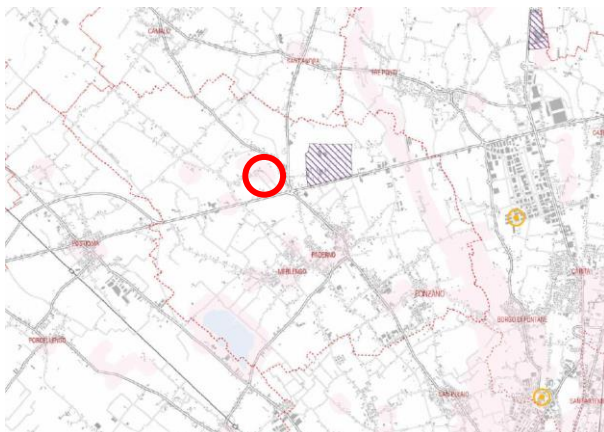
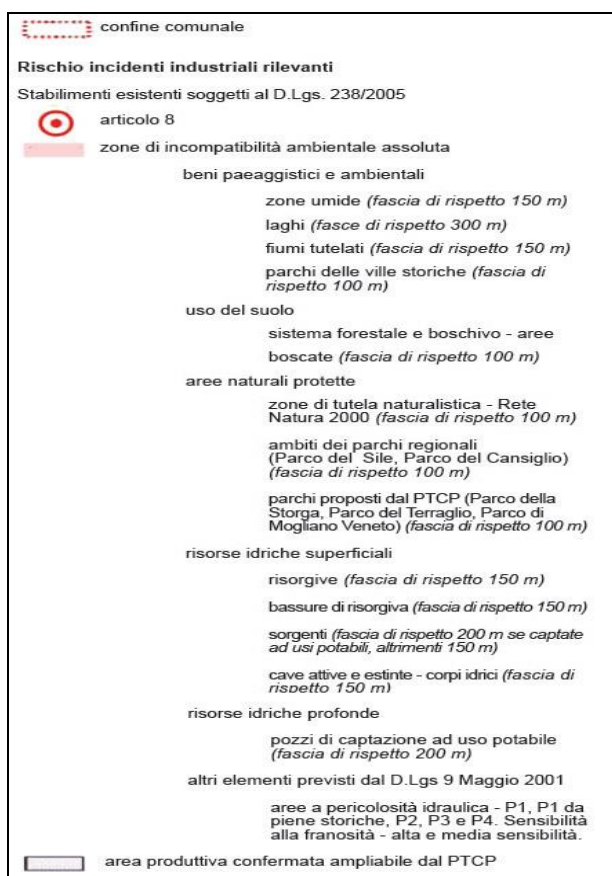


TAVOLA 2.3B: CARTA DELLE FRAGILITÀ – RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE RILEVANTE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità derivanti dalla presenza di stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante.



Estratto Tavola 2.3B Carta delle fragilità – Rischio di incidente industriale rilevante con individuazione ambito SUAP

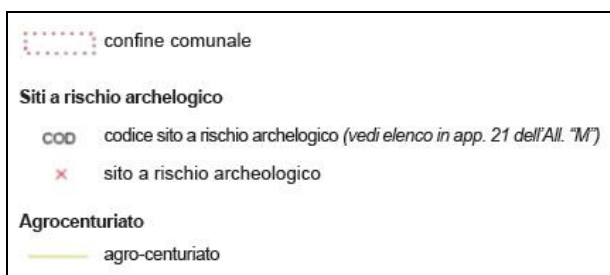
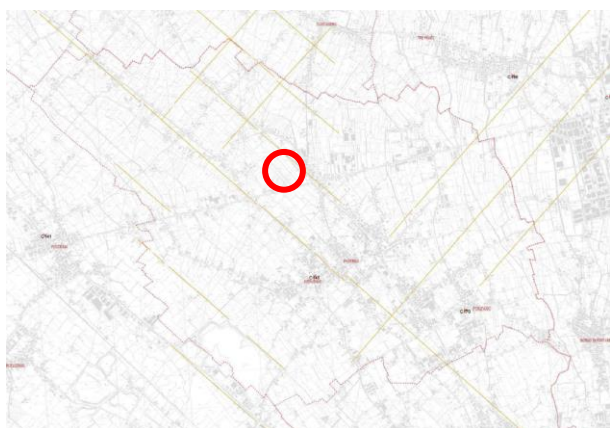


TAVOLA 2.4VIII: CARTA DELLE FRAGILITÀ – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità e aree a rischio archeologico.

Estratto Tavola 2.4VIII Carta delle fragilità – Aree a rischio archeologico con individuazione ambito SUAP

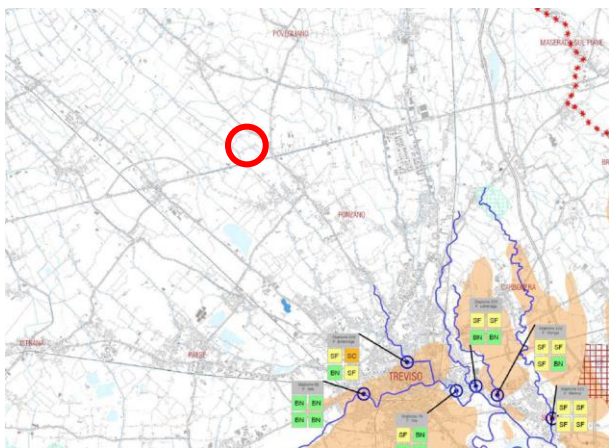


TAVOLA 2.5A: CARTA DELLE FRAGILITÀ – FASCE FILTRO

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità legate allo stato ambientale delle acque o alla presenza di aree umide o similari.



Estratto Tavola 2.5A Carta delle fragilità – Fasce filtro con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

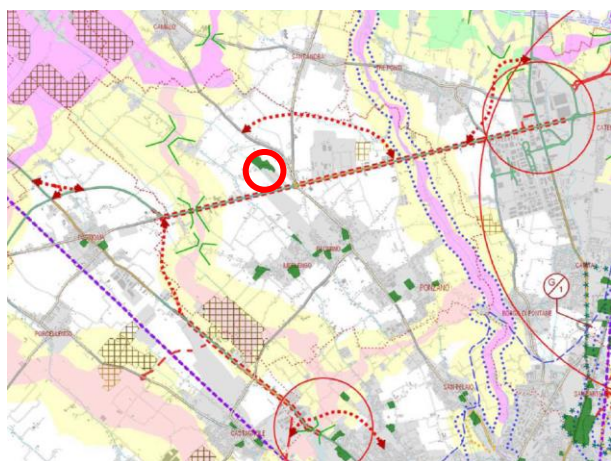
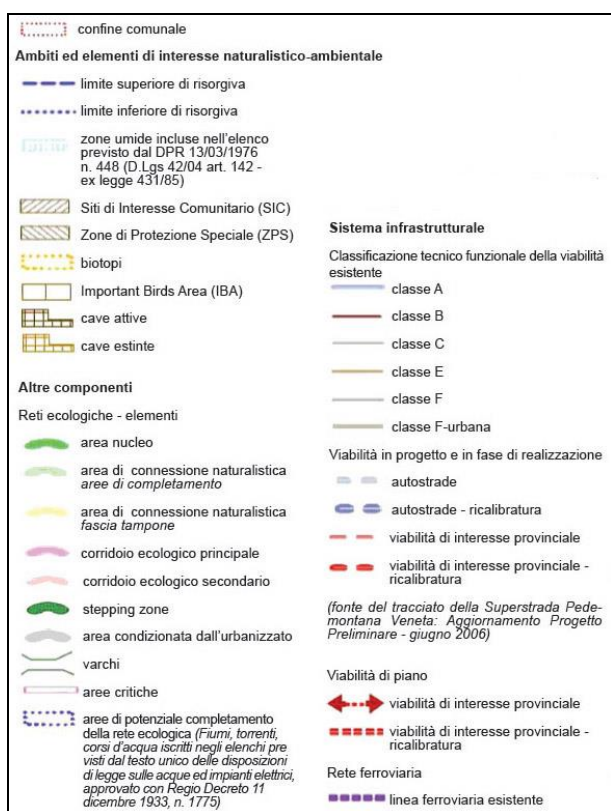


TAVOLA 3.1B: SISTEMA AMBIENTALE – CARTA DELLE RETI ECOLOGICHE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP individua l'area all'interno della rete ecologica, nello specifico area "stepping zone".

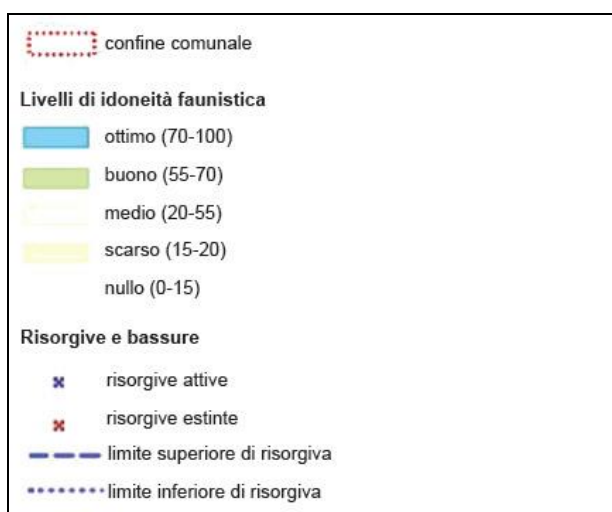


Estratto Tavola 3.1B Sistema ambientale – Carta delle reti ecologiche con individuazione ambito SUAP



TAVOLA 3.2B: SISTEMA AMBIENTALE – LIVELLI DI IDONEITÀ FAUNISTICA

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di elementi ambientali di interesse faunistico.



Estratto Tavola 3.2B Sistema ambientale – Livelli di idoneità faunistica con individuazione ambito SUAP

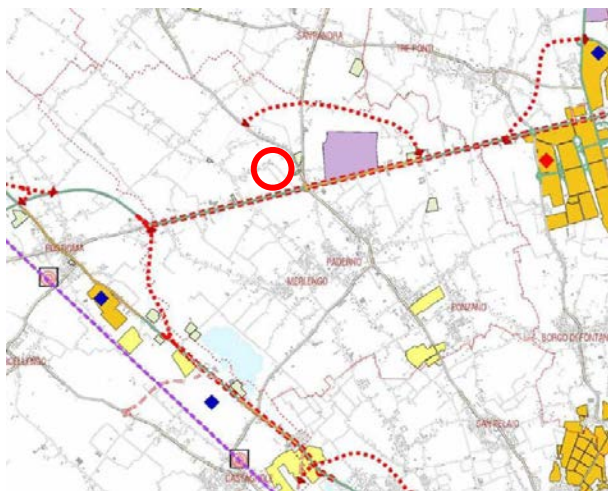
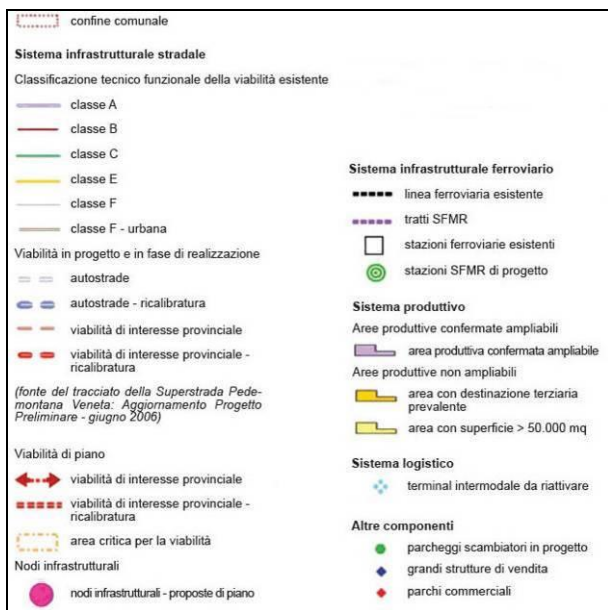


TAVOLA 4.1B: SISTEMA INSEDIATIVO-INFRASTRUTTURALE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di prescrizioni inerenti il sistema insediativo.



Estratto Tavola 4.1B Sistema insediativo-infrastrutturale con individuazione ambito SUAP

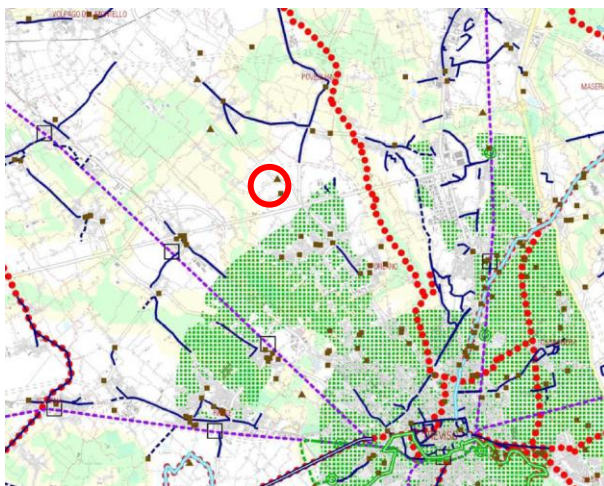
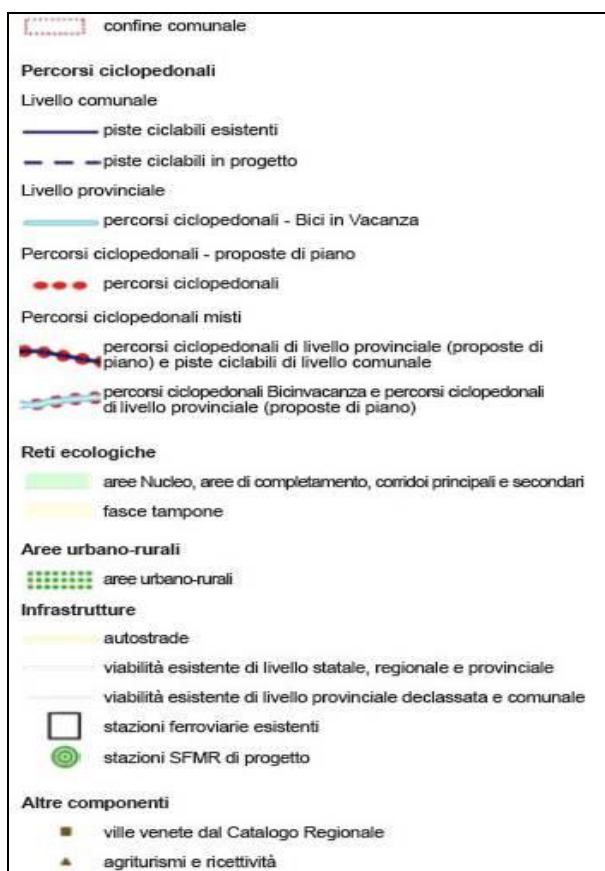


TAVOLA 4.5: SISTEMA INSEDIATIVO-INFRASTRUTTURALE – MOBILITÀ SOSTENIBILE E AMBITI URBANO-RURALI

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP individua la presenza di una villa veneta dal Catalogo Regionale.



Estratto Tavola 4.5 Sistema insediativo-infrastrutturale – Mobilità sostenibile e ambiti urbano-rurali con individuazione ambito SUAP

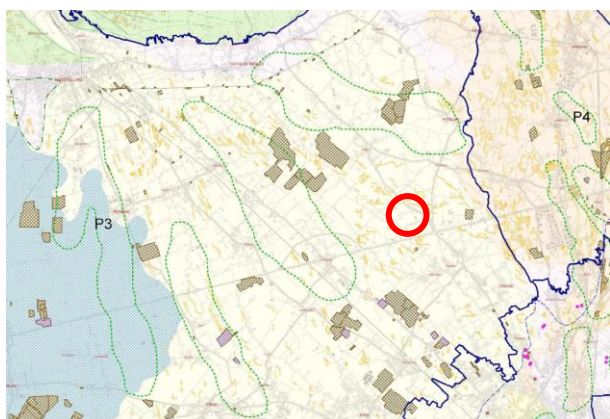
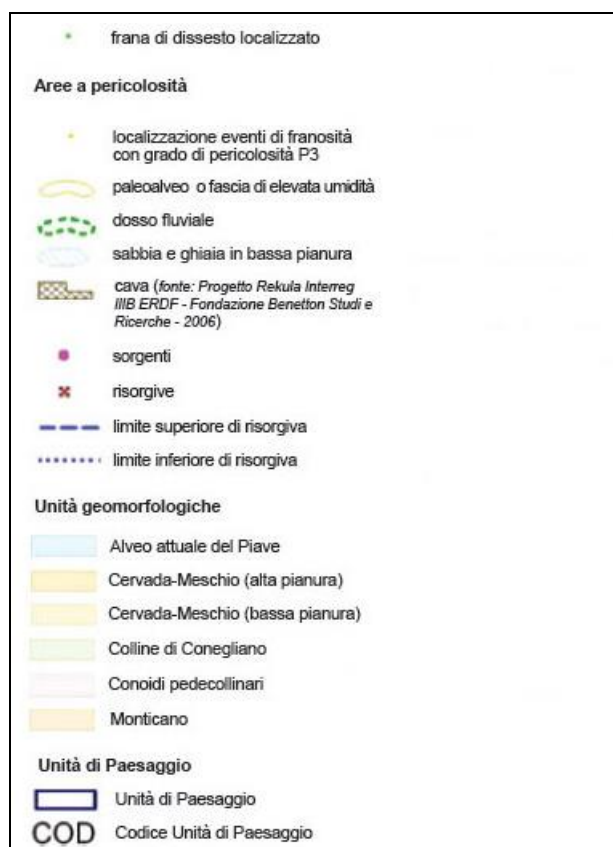


TAVOLA 5.1B: SISTEMA DEL PAESAGGIO – CARTA GEOMORFOLOGICA DELLA PROVINCIA DI TREVISO E DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO

Il PTCP individua 24 Unità di Paesaggio contraddistinte da un codice alfanumerico: il primo carattere è una lettera indicante il macro ambito morfologico di appartenenza (M=montagna; C=collina, F=ambito fluviale, P=pianura), il secondo carattere è un numero progressivo.

L'ambito territoriale in esame ricade nell'Unità di Paesaggio "P3".



Estratto Tavola 5.1B e legenda Sistema del paesaggio – Carta geomorfologica della provincia di Treviso e delle Unità di Paesaggio con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

5. INQUADRAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

5.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
 - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio. Il Comune di Ponzano Veneto è dotato di Piano di Assetto del Territorio e di Piano degli Interventi, di quest'ultimo è stata approvata la variante 10 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 febbraio 2024.

5.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Ponzano Veneto, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il **Piano di Assetto del Territorio**, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Ponzano Veneto con deliberazione n. 33 del 16 giugno 2008.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto in data 22 dicembre 2008. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale (n. 110 del 27/01/2009) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione il 17 febbraio 2009 (BUR/2009), e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace (4 marzo 2009).

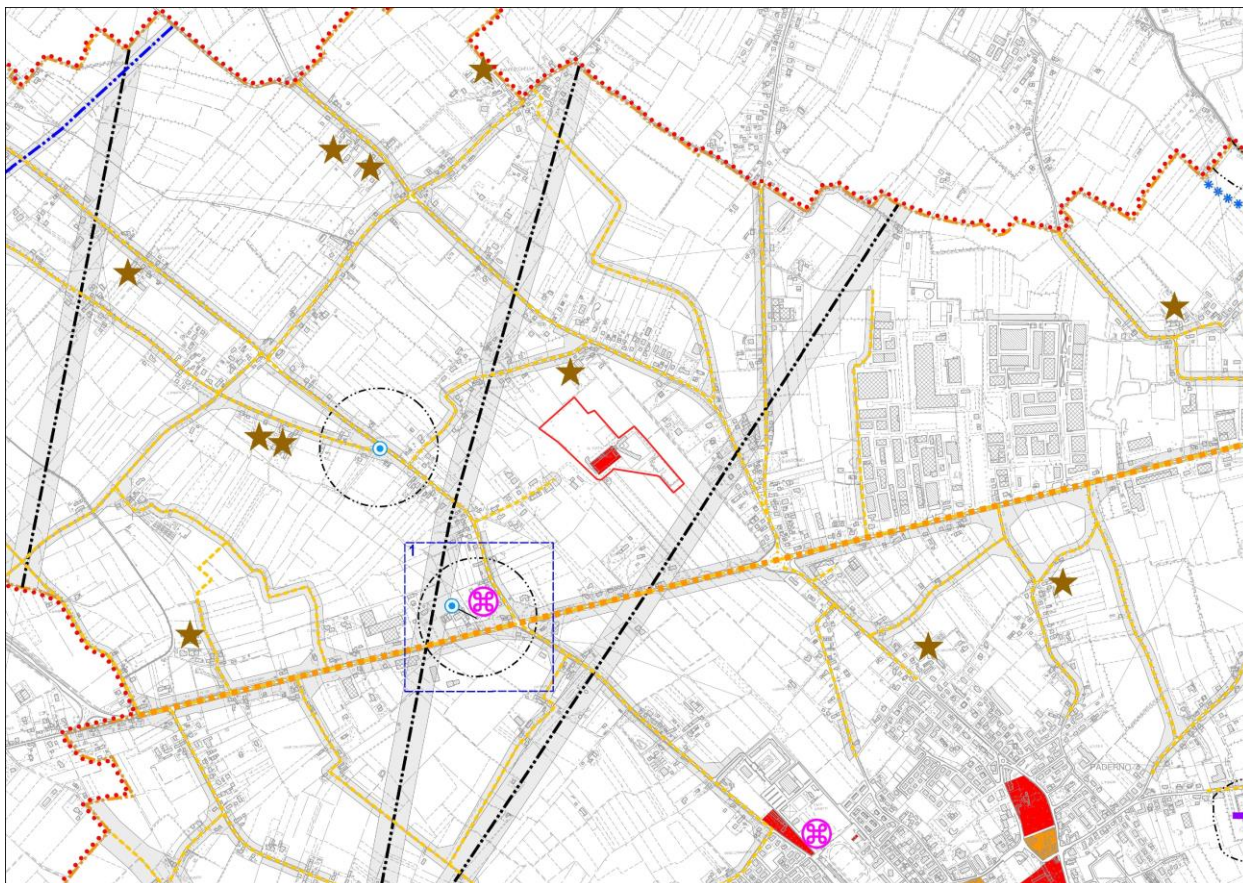
Il 7 novembre 2013 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 il Comune di Ponzano Veneto ha adottato la **Variante n. 1 al PAT di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso**. In data 7 aprile 2014 ai sensi dell'articolo 14, comma 6 legge regionale n. 11/2004 la Giunta Provinciale con deliberazione n. 125 ha approvato Variante n. 1 al PAT del Comune di Ponzano Veneto, con le controdeduzioni di cui alla DCC n. 5 del 18 febbraio 2014 e con le modifiche ed integrazioni di cui alla Valutazione Tecnica Provinciale n. 8 del 2 aprile 2014.

Il 30 novembre 2018 è stata adottata dal Consiglio comunale la **Variante n. 2 al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo**, che stabilisce un consumo di suolo massimo per il Comune di Ponzano Veneto di 14,64 ettari. La variante è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2018.

Si descrivono nei paragrafi seguenti i principali vincoli e condizionamenti del Piano di Assetto del Territorio.

5.2.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

La parte originaria della Villa, costituita dal corpo centrale e dalle due Barchesse, ossia la porzione di fabbricato posta più ad ovest, è soggetta a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. **Per l'immobile sottoposto a vincolo monumentale, dovranno essere osservate le prescrizioni del decreto di vincolo n. 129 del 16/01/1964.**



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

Estratto PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale con individuazione ambito SUAP

Estratto Norme Tecniche PAT

Art. 17.2 vincolo monumentale - DLgs 42/2004 - Parte Seconda

prescrizioni e vincoli

1. Gli immobili sottoposti a tutela diretta (articolo 13) e indiretta (articolo 45) del DLgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
2. Gli interventi su detti immobili devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
3. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
4. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

direttive per il PI

5. Il PI provvede all'eventuale aggiornamento del censimento e dell'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, promuovendone la catalogazione e individuandone i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione.

6. Sulla base di quanto disposto in materia dal Titolo Secondo del DLgs 42/2004 e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

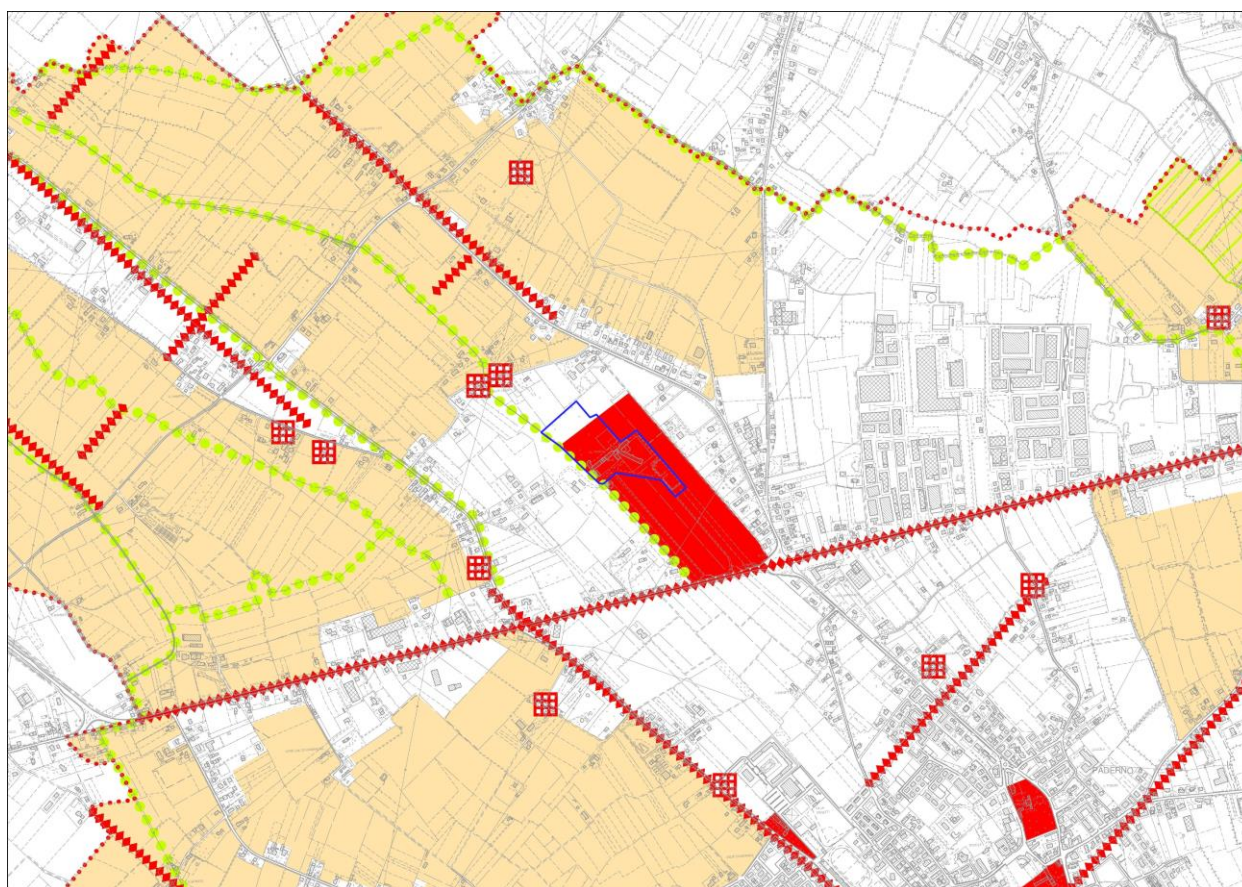
7. Il PI individua eventuali opere incongrue ed elementi di degrado, qualora non segnalate già nel PAT, e ne prescrive la demolizione o la conformazione, anche in applicazione dei meccanismi del credito edilizio di cui alle presenti NTA.

8. Il PI detta norme puntuali affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e, in genere, in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.

5.2.2 Carta delle Invarianti

L'area di intervento è in parte interessata da Invarianti di natura storico-monumentale definite "Ambiti" dal PAT. L'articolo 19.3 delle Norme Tecniche del PAT per i suddetti "Ambiti" rimanda alle prescrizioni e alle direttive contenute negli articoli 17.2 (per gli immobili soggetti a vincolo monumentale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004), 17.3 (per gli immobili soggetti a zone di interesse archeologico di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004) e 17.5 (per i centri storici).

Nel caso specifico, per l'ambito SUAP del "Relais Monaco", **il PAT prevede che vengano osservate le disposizioni relative all'immobile soggetto a vincolo monumentale.**



Invarianti di natura storico-monumentale



Ambiti

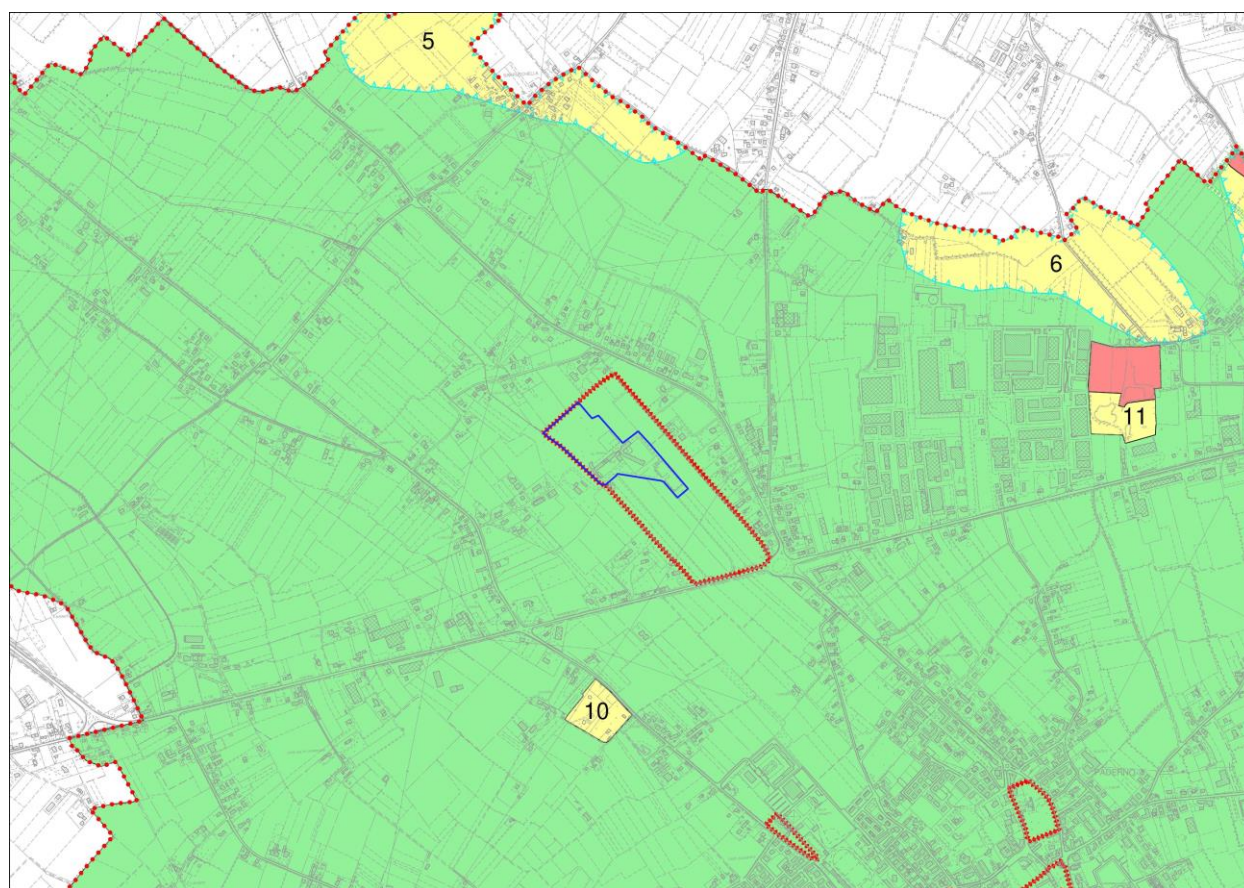
Estratto PAT – Carta delle Invarianti con individuazione ambito SUAP

Estratto Norme Tecniche PAT
Art. 19.3 invarianti di natura storico-monumentale
Si applicano le prescrizioni e le direttive dei precedenti articoli 17.2, 17.3 e 17.5.
Art. 17.2 vincolo monumentale - DLgs 42/2004 - Parte Seconda
<u>prescrizioni e vincoli</u> 1. Gli immobili sottoposti a tutela diretta (articolo 13) e indiretta (articolo 45) del DLgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione. 2. Gli interventi su detti immobili devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. 3. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito. 4. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. <u>direttive per il PI</u> 5. Il PI provvede all'eventuale aggiornamento del censimento e dell'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, promuovendone la catalogazione e individuandone i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione. 6. Sulla base di quanto disposto in materia dal Titolo Secondo del DLgs 42/2004 e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche. 7. Il PI individua eventuali opere incongrue ed elementi di degrado, qualora non segnalate già nel PAT, e ne prescrive la demolizione o la conformazione, anche in applicazione dei meccanismi del credito edilizio di cui alle presenti NTA. 8. Il PI detta norme puntuali affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e, in genere, in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.
Art. 17.3 zone d'interesse archeologico - DLgs 42/2004 - Parte Terza
[L'ambito oggetto di SUAP non ricade tra le zone di interesse archeologico]
Art. 17.5 centri storici
[L'ambito oggetto di SUAP non ricade nei centri storici]

5.2.3 Carta delle Fragilità

L'ambito oggetto di SUAP ricade in area classificata idonea sotto il profilo geologico ed è ricompreso tra le "aree di interesse storico, ambientale e artistico", secondo quanto riportato nella Tavola 3 della Fragilità del PAT.

Gli articoli delle Norme Tecniche di riferimento per gli aspetti legati alle fragilità sono il 20 (generalità) e il 21 (norme specifiche), che riguarda i temi di natura geologica/idraulica. Nel caso specifico, **non vi sono particolari prescrizioni per le aree idonee ai fini geologici, se non quelle di Legge riguardanti l'invarianza idraulica nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche. Per le aree di interesse storico, ambientale e artistico il PAT non stabilisce una norma specifica, rimandando al Piano degli Interventi.**



Compatibilità geologica



Area idonea

Zone di tutela



Aree di interesse storico, ambientale e artistico

Estratto PAT – Carta delle Fragilità con individuazione ambito SUAP

Estratto Norme Tecniche PAT

Art. 20 Generalità

1. In relazione all'articolo 50 della LR 11 e agli Atti d'Indirizzo, le tavole b03.1 e b03.2 rappresentano:
- a) la classificazione delle aree in funzione della compatibilità geologica (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea);
 - b) le aree soggette a dissesto idrogeologico (aree esondabili o a ristagno idrico, aree di risorgiva e aree con riporto di spessore significativo);
 - c) le zone di tutela (corsi d'acqua, invasi dei bacini artificiali e aree ad essi adiacenti);
 - d) le aree d'interesse storico, ambientale e artistico;
 - e) le aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna.

Estratto Norme Tecniche PAT

Art. 21 Norme Specifiche

1. Per le fragilità geologiche rappresentate nella tavola b03.1, si applicano le norme che seguono.

prescrizioni

2. Gli interventi edilizi sono in generale assoggettati alle disposizioni relative alle norme tecniche sulle costruzioni.
3. Per le aree geologicamente "idonee a condizione", l'edificazione è inoltre subordinata alla verifica e al rimedio delle cause di fragilità e di rischio; valgono in particolare le seguenti prescrizioni: [...]
4. [...]
5. [...]
6. Sono vietati su tutto il territorio comunale:
- a) la realizzazione di fognature miste;
 - b) lo scarico di acque meteoriche in fognatura nera;
 - c) la tombinatura, la chiusura e la copertura dei corsi d'acqua come espressamente prescritto dall'articolo 115 del DLgs 152/2006 e dall'articolo 17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (massimo 8 metri) e i casi dovuti a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità; in ogni caso la tombinatura deve comunque:
 - ☐ essere sottoposta a parere del Consorzio di Bonifica Piave;
 - ☐ essere accompagnata da pratica che perfezioni l'occupazione demaniale o consortile;
 - ☐ essere in grado di convogliare la portata massima che transitava precedentemente nel fossato a cielo aperto e avere diametro minimo di 80 cm, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
- in caso di interventi motivati dalla salvaguardia della pubblica incolumità, la tombinatura deve:
- ☐ avere una griglia grossolana removibile, con sfioratore laterale a monte della tombinatura, se idraulicamente possibile;
 - ☐ recuperare il volume di invaso che si è venuto a perdere con la nuova impermeabilizzazione dovuta a strada mediante ricostruzione di un fossato superficiale parallelo a quello esistente; nei punti in cui vi siano recinzioni o altri manufatti che rendano difficoltosa la suddetta soluzione, si possono realizzare tubazioni interrato che devono avere quota di scorrimento circa 10 cm più bassa della quota del fossato afferente da monte; le tombinature devono essere limitate esclusivamente ai tratti in cui vi siano recinzioni o altri manufatti;
- d) le colmate e i riempimenti delle zone depresse lungo i corsi d'acqua consortili da parte dei proprietari dei terreni;
- e) la piantumazione di alberi o la realizzazione di opere e il deposito di materiali all'interno delle fasce di rispetto da corsi d'acqua, così come definite dal PAI e dai RD 368/1904 e 523/1904 per i corsi d'acqua pubblici;
- f) la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2.000 mq, fatte salve le deroghe di legge di cui all'articolo 39, comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque del Veneto.
7. È obbligatorio su tutto il territorio Comunale:
- a) prevedere, ove le condizioni di permeabilità lo consentano, lo scarico dei pluviali degli edifici in ricettori superficiali o nel sottosuolo in ragione di un pozzo (diametro 1,50 ml e altezza 5,00 ml) ogni 1.000,00 mq di superficie coperta;
 - b) impermeabilizzare eventuali vani interrati (ove consentiti), predisporre efficienti e affidabili dispositivi di aggettamento e predisporre aperture solo a quote superiori al piano di imposta; la valutazione dev'essere condotta da professionista abilitato;
 - c) rispettare le modalità e le limitazioni indicate dall'Ente gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile) per lo scarico nei fossati e corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate;
 - d) realizzare parcheggi di tipo drenante, fatti salvi i casi specifici previsti dall'articolo 39 del Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
 - e) separare e trattare le acque di prima pioggia per i casi previsti dall'articolo 39 del Piano di Tutela delle Acque del Veneto; per i piazzali in cui - per estensione o tipologia - non si renda necessario il trattamento, è comunque preferibile realizzare un pozzetto di calma a monte dello scarico, per favorire la sedimentazione dei materiali in sospensione;
 - f) per la viabilità di progetto inserire fossi di raccolta delle acque meteoriche, dimensionandoli in modo da compensare la variazione di permeabilità causata; salvo che le verifiche di dettaglio dimostrino la necessità di misure più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie impermeabilizzata; è obbligatorio altresì garantire la continuità idraulica fra i terreni ubicati a monte e quelli ubicati a valle della viabilità di progetto, realizzando tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati con diametro minimo 80 cm e comunque supportati da verifica idraulica; in caso di attraversamento di corsi d'acqua o comunque di

deflussi naturali, si dovrà prevedere la costruzione di manufatti di attraversamento aventi sezione di deflusso tale da permettere il transito della portata massima prevedibile da monte o comunque la continuità dei deflussi. Dovranno essere garantite la continuità e la costante efficienza idraulica del sistema di laminazione e delle affossature private.

g) realizzare scarichi su corsi d'acqua superficiali solo a quote superiori al tirante medio del ricettore, in modo da evitare fenomeni di rigurgito; qualora ciò non fosse altimetricamente possibile, lo scarico sarà garantito o coadiuvato da sistemi di sollevamento meccanico, tali da garantire comunque il limite di scarico imposto dalla compatibilità idraulica di 10 o 5 l/s/ha e dotati di pompa di emergenza;

h) per interventi che implichino impermeabilizzazioni inferiori a 0,1 ha (trascurabile impermeabilizzazione potenziale) adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili (parcheggi) e consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche tramite almeno un pozzo perdente (diametro 1,50 ml, altezza 5 ml);

i) per interventi che implichino impermeabilizzazioni superiori a 0,1 ha predisporre, in accompagnamento ai progetti di intervento e trasformazione, una specifica valutazione di compatibilità idraulica con il dimensionamento degli interventi proposti per la compensazione idraulica, dimensionando i volumi nel rispetto del limite allo scarico di 10 o 5 l/s/ha in funzione delle ATO; le aree soggette a trasformazione ricadenti nelle zone a pericolosità idraulica indicate dalle diverse fonti (PTCP, PAI o Consorzio di Bonifica Piave) vanno dimensionate assumendo una massima portata uscente pari a 5 l/s/ha al fine di migliorare la situazione idraulica esistente. Sono fatti salvi ogni altro vincolo o provvedimento più restrittivi imposti dagli Enti e dai loro strumenti pianificatori;

j) per interventi che implichino impermeabilizzazioni superiori a 0,1 ettari prevedere a monte dell'immissione nella rete di fognatura meteorica o dello scarico in corso d'acqua un manufatto di controllo a luce tarata con soglia sfiorante, facilmente ispezionabile e dotato di griglia removibile, del tipo schematizzato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica;

k) i volumi compensativi così dimensionati devono essere preferibilmente a servizio di interi comparti urbani; nel dimensionamento dei volumi minimi compensativi è possibile:

- tener conto dell'infiltrazione profonda ottenibile con pozzi perdenti solo nei casi di profondità di falda maggiore di 5,00 ml, previa prova piezometrica in sito; in ogni caso, i pozzi possono essere realizzati solamente se esiste un franco di almeno 2 metri tra il fondo del pozzo e la falda;

- tener conto dell'infiltrazione ottenibile con condotte forate o trincee drenanti solo nei casi di profondità di falda maggiore di 2,00 ml, con franco di 1,00 ml dal livello di falda di massima escursione, previa prova piezometrica in sito; per la stima delle potenzialità di infiltrazione di pozzi, condotte o trincee drenanti si faccia riferimento ai metodi descritti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica; in ogni caso la stima della porzione di portata così in filtrabile non può superare il 50% dell'aumento conseguente la trasformazione, o può raggiungere il 75% previo prove in sito e innalzamento del tempo di ritorno a 200 anni, come da DGR 2948/2009; i pozzi disperdenti andranno previsti nel numero di n° 1 ogni 1000 mq di superficie impermeabilizzata, con diametro interno minimo 1,5 metri e profondità 5,0 metri, con riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura; è opportuno che lo scarico delle acque meteoriche nei pozzi perdenti costituisca una misura di troppo pieno rispetto la rete di scolo superficiale: le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche a servizio delle nuove edificazioni dovranno essere collegate con la rete di scolo-ricettore principale, sia essa a ciclo aperto o intubata, a mezzo di manufatto di regolazione di portate, e le tubazioni di convogliamento delle acque verso i pozzi dovranno essere posizionate con quota di scorrimento pari alla quota di massimo invaso delle tubazioni;

l) prima del rilascio di ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo a impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in dipendenza dall'entità dell'intervento.

In particolare:

- per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione e il sistema di raccolta e scarico delle

acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti norme tecniche allegate al PAT;

- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, è richiesto il parere idraulico del Consorzio di Bonifica Piave; alla domanda dovrà essere allegata una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti d'invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione adottati: volumi di laminazione, pozzi disperdenti, eccetera, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti Norme Tecniche allegate al PAT;

- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti Norme Tecniche allegate al PAT.

In fase di collaudo delle opere il collaudatore è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo; tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

m) mantenere lungo entrambi i lati dei canali di bonifica, con continuità, fasce di rispetto di:

- ml 10,00 per i canali emissari e principali, di cui ml 4,00 destinate esclusivamente a colture erbacee;

- ml 4,00 per i canali secondari, di cui ml 2,00 destinate esclusivamente a colture erbacee;

- ml 2,00 per gli altri canali, di cui ml 1,00 destinate esclusivamente a colture erbacee; in funzione dell'importanza, misurate dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine, riservate alle operazioni di manutenzione e di gestione del corso d'acqua e al deposito delle erbe derivanti dalla rasatura delle sponde e del materiale di espurgo, posto che la fascia di ml 1,00 in prossimità dei canali deve essere a prato, senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere e intervenire sulle opere irrigue quando necessario;

n) nel caso di insediamenti produttivi, come quelli indicati nell'allegato F del Piano di Tutela delle Acque del Veneto, prevedere idoneo trattamento mediante sistemi di sedimentazione e disoleatura, aventi specifiche tecniche e dimensioni indicate nell'articolo 39 del Piano di Tutela delle Acque del Veneto;

o) mantenere ove possibile, ad una quota di almeno 20 cm inferiore alla quota più bassa del piano viario tutte le aree verdi pubbliche, quelle a ridosso di canali e quelle private per le quali il Consorzio ne evidenzia la necessità in occasione del nullaosta idraulico, anche se non collaboranti alla formazione di volumetria di invaso, al fine di fornire

un'ulteriore residua capacità di invaso durante eventi eccezionali ($T_r > 50$ anni);

p) prevedere la progettazione dei volumi di invaso a compensazione di interi comparti urbani piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che nel territorio vi sia la presenza di poche ma capienti casse di espansione, di più agevole controllo e manutenzione;

q) esplicitare le prescrizioni idrauliche nei permessi di costruire e nelle autorizzazioni edilizie, nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, verificare il rispetto delle prescrizioni stesse, in particolare per quanto concerne le quote altimetriche e le dimensioni dei manufatti.

8. Per le aree a pericolosità idraulica PAI identificate nella Tavola della Compatibilità Idraulica, è obbligatorio il rispetto degli articoli 10,11,12,13 del PAI in relazione al livello di pericolosità.

9. Per le aree a pericolosità idraulica così come definite dal PAT, oltre a quanto specificato nei precedenti commi, è sconsigliata la realizzazione di vani interrati.

10. Per le aree a pericolosità idraulica P0 e P1 e per le aree che siano direttamente scolanti verso di esse, oltre a quanto specificato nei commi precedenti il Consorzio di Bonifica, quale Ente competente in materia idraulica - nelle fasi progettuali di dettaglio - può subordinare il parere favorevole al miglioramento delle condizioni generali di deflusso del sito, in modo commisurato all'entità della trasformazione; gli interventi possono consistere ad esempio in risezionamenti di collettori, ripristino della continuità idraulica o allargamenti di sezioni e sono da realizzarsi in sinergia con il Consorzio stesso, potendo trovar collocazione formale all'interno degli accordi pubblico - privati.

11. Il piano d'imposta dei nuovi fabbricati dovrà essere fissato, in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.

direttive per il PI

12. Il PI e i successivi strumenti attuativi quali PUA di iniziativa pubblica o privata e le loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata e i progetti preliminari relativi a opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate dovranno contenere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere ai sensi della DGRV 2948/2009. Le misure compensative e di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI sono inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.

13. Per i futuri piani di dettaglio come PI e PUA, si raccomanda di applicare la stessa metodologia di calcolo adottata, rispettando i seguenti valori minimi di invaso:

a) per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale deve essere ricavato, in assenza di studi specifici dettagliati, un volume specifico d'invaso minimo pari a 600 m^3 per ettaro di superficie impermeabilizzata;

b) per quelli a destinazione artigianale/industriale deve essere ricavato un volume di invaso minimo pari a 700 m^3 per ettaro di superficie impermeabilizzata;

c) per le nuove strade e le nuove piste ciclabili deve essere ricavato un volume di invaso minimo pari a 800 m^3 per ettaro di superficie impermeabilizzata.

14. La VCI, da certificare in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009.

15. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo; tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

5.2.4 Carta delle Trasformabilità

Il complesso edilizio ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 4 "Monaco", caratterizzato dalla presenza di "aree agricole con poco edificato diffuso e rilevante concentrazioni di servizi turistico-ricettivi" (articolo 25 delle Norme Tecniche del PAT). **Il PAT stabilisce che il PI destini a parco privato l'ambito "Relais Monaco", demandando al PI la disciplina degli interventi consentiti all'interno dell'area.**

L'area di intervento:

- è ricompresa in un ambito prevalentemente agricolo;
- ricade parzialmente all'interno della Rete ecologica (articolo 23.9 delle NT del PAT), le cui componenti sono rappresentate da corridoi ecologici principali e secondari, fasce tampone e isole ad elevata naturalità;
- ricade parzialmente all'interno delle pertinenze scoperte da tutelare, dei contesti figurativi dei complessi monumentali;

L'edificio è altresì individuato come villa veneta (Istituto Regionale per le Ville venete) ed edificio di valore monumentale-testimoniale.

L'articolo 23.9 delle Norme Tecniche del PAT prescrive che nella rete ecologica sono vietate le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere. Inoltre, per le stepping zone (o isole ad elevata naturalità), tra le quali il PTCP individua anche i parchi delle Ville che integrano la catena di continuità (tra qui il complesso "Relais Monaco"), sono vietate nuove edificazioni sparse, intese come nuovi aggregati insediativi in ambiti privi di edificazione, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo (articolo 39 delle Norme Tecniche del PTCP a cui il PAT rimanda).

Il PAT inoltre prevede che nelle isole ad elevata naturalità, tra cui ricade l'area oggetto di SUAP, a discrezione del RUP gli interventi ammessi siano soggetti a valutazione di incidenza ambientale. Qualora non venga richiesta la VlnCA dovrà essere predisposta una relazione di progetto che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi.

Per le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale vincolati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, in relazione all'articolo 40 della Legge Regionale n. 11/2004; i tipi di intervento sono definiti dall'articolo 3, comma 1 del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001). In tal caso la norma dovrà essere applicata nel rispetto del decreto di vincolo sulla porzione di immobile.

Nell'ambito della rete ecologica, il PAT rimanda inoltre alla normativa di cui all'articolo 39 del PTCP, con particolare riferimento:

- al comma 2 del PTCP, che stabilisce quanto segue: *"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: [...] realizzare nuove edificazioni sparse"*;
- al comma 4 del PTCP, che stabilisce quanto segue: *"Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area"*.

Con riferimento a quanto stabilito al comma 2 del PTCP (divieto di realizzare nuove edificazioni sparse), si precisa che i requisiti affinché un intervento si qualifichi come "edificazione sparsa" sono due:

- il primo requisito ("edificazione"), di tipo oggettivo, è legato alla consistenza fisica e funzionale degli interventi. La norma del PTCP vieta la costruzione di edifici, ossia di costruzioni di notevoli dimensioni, funzionalmente indipendenti e autonome. I principali elementi che contraddistinguono un edificio sono, quindi, la consistenza fisica e l'indipendenza funzionale.
- il secondo requisito ("sparsa"), di tipo geografico/spaziale, è direttamente connesso alla localizzazione di tali edifici. La norma del PTCP vieta l'edificazione sparsa, ossia quella che prevede la realizzazione di edifici collocati su più lotti in territorio agricolo.

Nel caso di specie, oggetto della procedura SUAP ex articolo 4 della Legge Regionale n. 55/2012, l'intervento prevede (per una trattazione più esaustiva si rimanda al successivo paragrafo 6.2 "Stato di progetto"):

- la realizzazione di manufatti di esigue dimensioni, per una superficie coperta totale di 156 mq. Tali manufatti sono funzionalmente connessi e pertinenziali al Centro Benessere e SPA della villa. Tali manufatti, infatti, si configurano come una continuazione del "Percorso Benessere" all'esterno della villa, dove sono previste saune, biosaune e vasche con giochi d'acqua.
- tali manufatti sono concentrati all'interno del lotto (nel parco retrostante) in quanto pertinenziali al fabbricato principale (villa).

Per quanto sopra, l'intervento in oggetto non rientra nell'applicazione del suddetto comma 2 del PTCP poiché non si configura come intervento di edificazione sparsa, mancando sia il requisito di tipo oggettivo ("edificazione") sia il requisito di tipo spaziale/geografico ("sparsa").

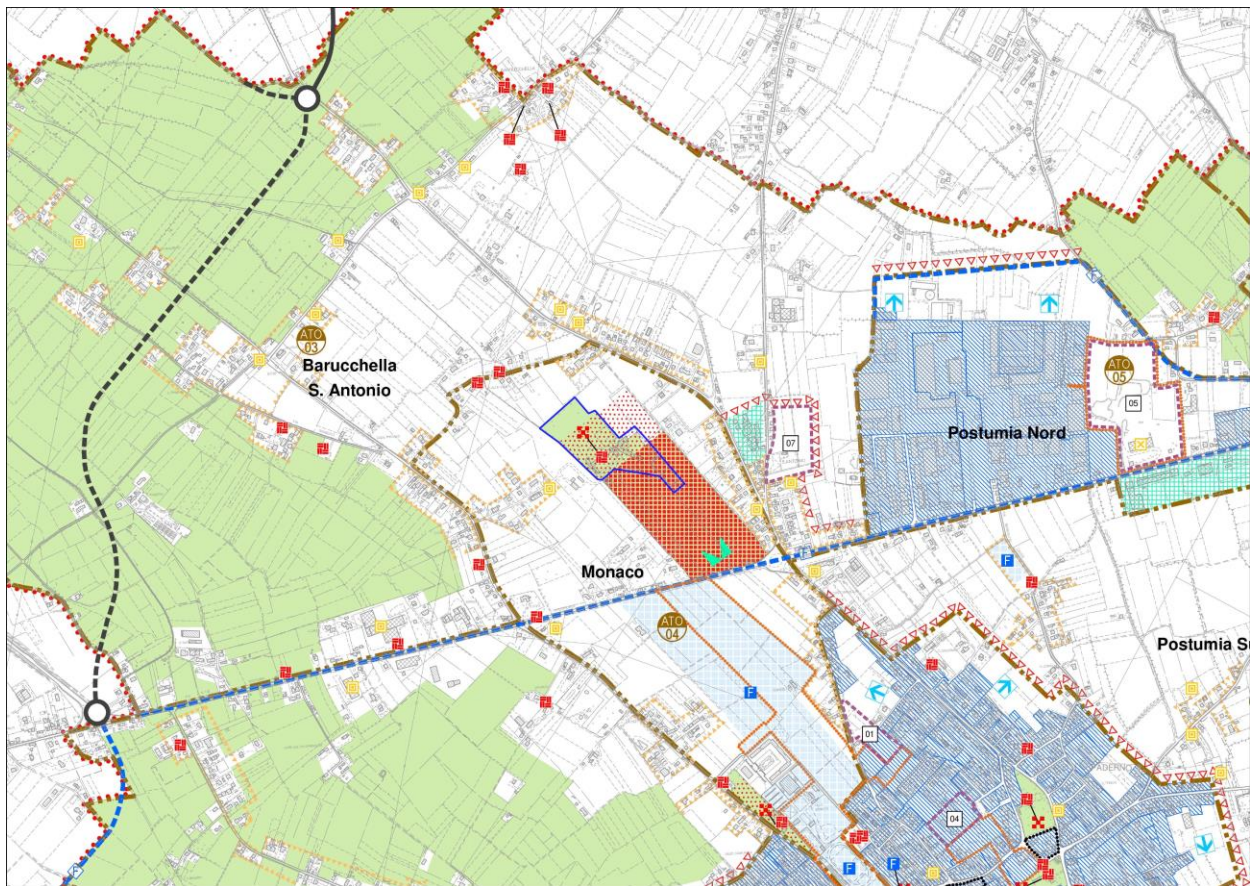
L'applicazione del comma 4 del PTCP va invece contestualizzata rispetto al quadro normativo nazionale e regionale, con il quale è stata istituita la procedura SUAP in variante allo

strumento urbanistico generale ai sensi del DPR n. 160 del 7 settembre 2010 e della Legge Regionale n. 55 del 31 dicembre 2012. Entrambi i provvedimenti legislativi sono intervenuti successivamente al PTCP, approvato con DGR n. 1153 del 23 marzo 2010, pertanto non sono contemplati/recepiti nella normativa del suddetto strumento di pianificazione territoriale. Le suddette Leggi (DPR 160/2010 e LR 55/2012) consentono di attivare il SUAP in variante allo strumento urbanistico generale (Art. 8 del DPR 160/2010 e Art. 4 della LR 55/2012) per *“tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59”* (Art. 2 del DPR 160/2010). La norma stabilita dal legislatore nazionale e regionale consente l'ampliamento delle attività economiche, anche se ubicati in zona agricola (come il caso di specie), pertanto la stessa si configura a tutti gli effetti come una disposizione (speciale per la natura delle Leggi) integrativa e complementare a quella del PTCP (comma 4).

Si richiama infine quanto stabilito dall'articolo 23.11 delle Norme Tecniche del PAT, adeguato al PTCP e approvato dalla Provincia di Treviso in sede di Conferenza di Servizi, riguardante l'applicazione dello sportello unico per le attività produttive. L'articolo stabilisce che:

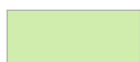
- comma 1: *“la procedura di sportello unico [...] deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità”* di cui agli articoli 18, 19, 20 e 21 delle NT del PAT;
- comma 2: *“non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive [...] finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti, nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute, di zone territoriali omogenee ‘D’ a carattere industriale e artigianale interessate da un'unica struttura aziendale; qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 mq”*.

Considerato che l'intervento prevede un ampliamento della superficie coperta esistente pari a 156 mq, corrispondente ad un incremento percentuale della superficie coperta esistente pari al 3,6%, l'intervento non costituisce variante al PAT, ai sensi del comma 2 dell'articolo 23.11, ma si configura come variante al PI. Poiché la procedura prevista dall'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 prevede che le varianti al PI siano adottate e approvate dal Comune (Art. 18, comma 2 della LR 11/2004: *“Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale”*), non è necessario acquisire il parere della Provincia per la procedura SUAP in oggetto in quanto la stessa si configura come SUAP in variante al PI.



Estratto PAT – Carta delle Trasformabilità con individuazione ambito SUAP

Valori e tutele naturali



Rete Ecologica
(Corridoi ecologici principali e secondari, fasce tampone e isole ad elevata naturalità)

Valori e tutele culturali



Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale
per le Ville venete



Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale



Pertinenze scoperte da tutelare



Contesti figurativi dei complessi monumentali

Estratto PAT – Legenda Carta delle Trasformabilità

Estratto Norme Tecniche PAT

Art. 23.9 rete ecologica

generalità

1. Nella tavola 4.2, il PAT individua la rete ecologica di cui all'articolo 35 e seguenti delle Norme di Attuazione del PTCP; individua altresì le aree della rete ecologica compromesse dall'edificazione.

2. Le componenti strutturali della rete ecologica, individuate e perimetrate dal PAT, sono i corridoi ecologici principali e secondari, le fasce tampone, le isole ad elevata naturalità, i varchi e le barriere ecologiche.

prescrizioni comuni a tutta la rete ecologica

3. Sono vietate le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

prescrizioni particolari per i corridoi ecologici

4. Sono ammessi in queste aree gli interventi di cui all'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

5. A discrezione del RUP, gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono soggetti a valutazione d'incidenza ambientale. Qualora non venga richiesta la VincA dovrà essere predisposta una relazione di progetto che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi.

6. Sono vietate le nuove costruzioni sparse.

prescrizioni particolari per le fasce tampone

7. Sono ammessi in queste aree gli interventi di cui all'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

8. A discrezione del RUP, gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono soggetti a valutazione d'incidenza ambientale. In prossimità dei corridoi ecologici, qualora non venga richiesta la VincA, dovrà essere predisposta una relazione di progetto che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi.

prescrizioni particolari per le isole ad elevata naturalità

9. Sono ammessi in queste aree gli interventi di cui all'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

10. A discrezione del RUP, gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono soggetti a valutazione d'incidenza ambientale. Qualora non venga richiesta la VincA dovrà essere predisposta una relazione di progetto che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi.

11. Sono vietate le nuove costruzioni sparse.

prescrizioni particolari per i varchi e le barriere ecologiche

12. Sono vietati gli interventi che possano occludere i varchi e potenziare le barriere.

direttive per il PI

13. Il PI individua gli ambiti agricoli integri di cui agli articoli 18, 20 e 21 delle norme del PTCP, nell'osservanza della Circolare Provinciale approvata con DGP 85/2011.

14. Il PI definisce i perimetri delle componenti strutturali della rete ecologica sulla base di approfondite analisi naturalistico-ambientali, senza che limitate modifiche costituiscano variante al PAT.

15. Il PI disciplina i tipi d'intervento ammissibili in ciascuna delle componenti strutturali della rete ecologica, nonché negli edifici esistenti e legittimi.

16. Nelle fasce tampone, il PI può disciplinare le attività agrituristiche, i centri di didattica ambientale e le attività ricreative e per il tempo libero.

17. Il PI attiva le provvidenze necessarie ad evitare l'occlusione dei varchi e il potenziamento delle barriere.

18. Il PI valorizza le aree limitrofe ai corsi d'acqua, prescrivendo apposite fasce di vegetazione ripariale.

19. Il PI prescrive la protezione dell'ambiente, la tutela del paesaggio agrario, la valorizzazione dell'agricoltura sostenibile e delle colture tradizionali.

aree della rete ecologica compromesse dall'edificazione

prescrizioni e vincoli

20. Si applicano in queste aree le norme dell'articolo 39 del PTCP fino all'esatto adempimento delle direttive di cui al comma successivo.

direttive per il PI

21. Il PI disciplina gli interventi edilizi in queste aree.

Art. 23.7 ville venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare, con visuali e contesti figurativi

1. Il PAT individua le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale e storico-testimoniale vincolati e non vincolati, le pertinenze scoperte da tutelare, i con visuali e i contesti figurativi di cui agli articoli 43 e seguenti delle NTA del PTCP, utilizzando anche la scheda allegato M del PTCP. In particolare, per i beni culturali d'interesse provinciale (Villa Manolesso-Ferro e Villa Minelli) e relativi contesti figurativi, il PI dovrà sviluppare norme di tutela coerenti con le direttive di cui agli articoli 48 e 49 di PTCP.

2. Ai sensi dell'articolo 43 della LR 11, il PAT individua nel territorio agricolo gli edifici con valore storico-ambientale.

prescrizioni

3. Per le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale vincolati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, in relazione all'articolo 40 della LR 11; i tipi di intervento

sono definiti dall'articolo 3.1 del Testo Unico DPR 6 giugno 2001, n° 380; per gli edifici di valore storico-testimoniale non vincolati, è ammessa altresì la ristrutturazione edilizia.

4. Per tutti gli edifici dei precedenti commi 1 e 2 sono ammesse le destinazioni d'uso del precedente articolo 23.1.2.

direttive per il PI

5. Il PI disciplina, con eventuali integrazioni, gli oggetti del presente articolo, in relazione all'articolo 40 della LR 11 e in relazione alle categorie tipologiche e ai tipi d'intervento di cui ai commi precedenti.

6. Il PI, verificando le perimetrazioni e le indicazioni del PAT, definisce, mediante adeguata analisi tipologica, le modalità d'intervento per ogni edificio; il PI perimetra e disciplina le aree scoperte da tutelare nell'ambito delle ville e degli edifici di cui al presente articolo, le pertinenze scoperte da tutelare e i con visuali.

7. Per le nuove costruzioni, il PI prescrive le seguenti tipologie e morfologie:

a) la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare dall'aggregazione di volumi parallelepipedi ed avere non più di due piani fuori terra;

b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento est/ovest; sono ammessi solo coppi di laterizio;

c) i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali, a base di grassello di calce, essendo vietati gli intonaci di tipo sintetico, nonché i rivestimenti di clinker e di grès ceramico; per le tinteggiature sono esclusi i trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili; sono vietati i colori vivaci;

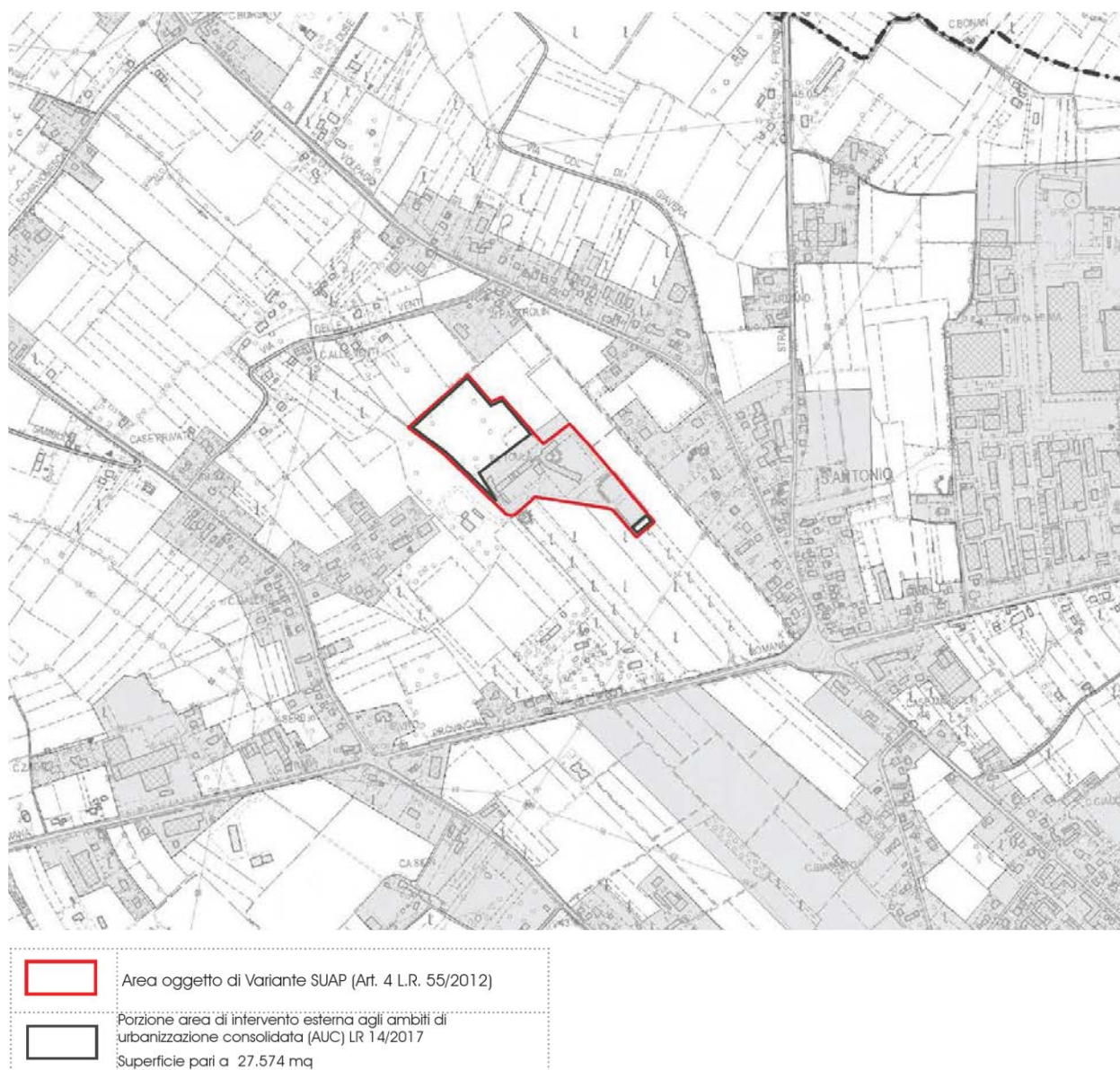
d) gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale; eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro trafilato industriale, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali; non sono ammessi serramenti avvolgibili, né invetriate, né serramenti di alluminio anodizzato;

e) la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali; le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di acciaio inossidabile, di zinco o di rame;

f) non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggiali e terrazze.

5.2.5 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Il complesso edilizio, comprensivo della sua area di pertinenza, ricade parzialmente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 14/2017. La porzione che ricade all'esterno dei suddetti ambiti interessa una superficie pari a 27.574 mq.



Estratto PAT – Ambiti di urbanizzazione consolidata con individuazione ambito SUAP

5.3 Il Piano degli Interventi (PI)

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente al PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

- **Secondo PI**

In data 16/12/2009 il Consiglio Comunale di Ponzano Veneto ha adottato il secondo Piano degli Interventi (PI), riguardante l'intero territorio comunale. Il Piano è stato approvato dal medesimo Consiglio in data 20/05/2010.

- **Variante 1 al PI**

La prima variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale in data 05/10/2010, ed è stata successivamente approvata il 10/02/2011.

- **Variante 2 al PI**

Il giorno 17/03/2011 il Consiglio Comunale ha adottato la seconda variante al PI che è stata approvata dal medesimo Consiglio in data 24/06/2011.

- **Variante 3 al PI**

La terza variante al PI è stata quindi adottata dal Consiglio Comunale il 26/02/2013 e approvata in data 07/11/2013.

- **Variante 3bis al PI**

In data 07/11/2013 il Consiglio Comunale di Ponzano Veneto ha adottato una variante al PI denominata 3bis che è stata approvata dal medesimo Consiglio in data 18/02/2014.

- **Variante 4 al PI**

La quarta variante al PI di adeguamento alla Variante 1 al PAT è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 08/06/2016 e approvata in data 22/12/2016 (deliberazione n. 49/2016).

- **Variante 5 al PI**

La quinta variante al PI (denominata variante verde), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 21/07/2017, è stata approvata il 30/01/2018 (deliberazione n. 10/2018).

- **Variante 6 al PI**

Nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Ponzano Veneto, nella seduta del Consiglio Comunale del 30 aprile 2018 il

Comune ha approvato la Variante 6, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/01/2018 con deliberazione n. 4.

- Variante 7 al PI

Nella seduta del Consiglio Comunale del 30 luglio 2018 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 ha adottato la variante 7 al PI nell'ambito del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Ponzano Veneto, ai sensi dell'Art. 35 della LR 11/2010. La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/11/2018.

- Variante 8 al PI

Nella seduta del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2018 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 58 ha adottato la variante 8 al PI. La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 29/03/2019.

- Variante 9 al PI

La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 25/05/2021 ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 nell'ambito dell'Accordo Pubblico Privato "ex VENETA STRADE".

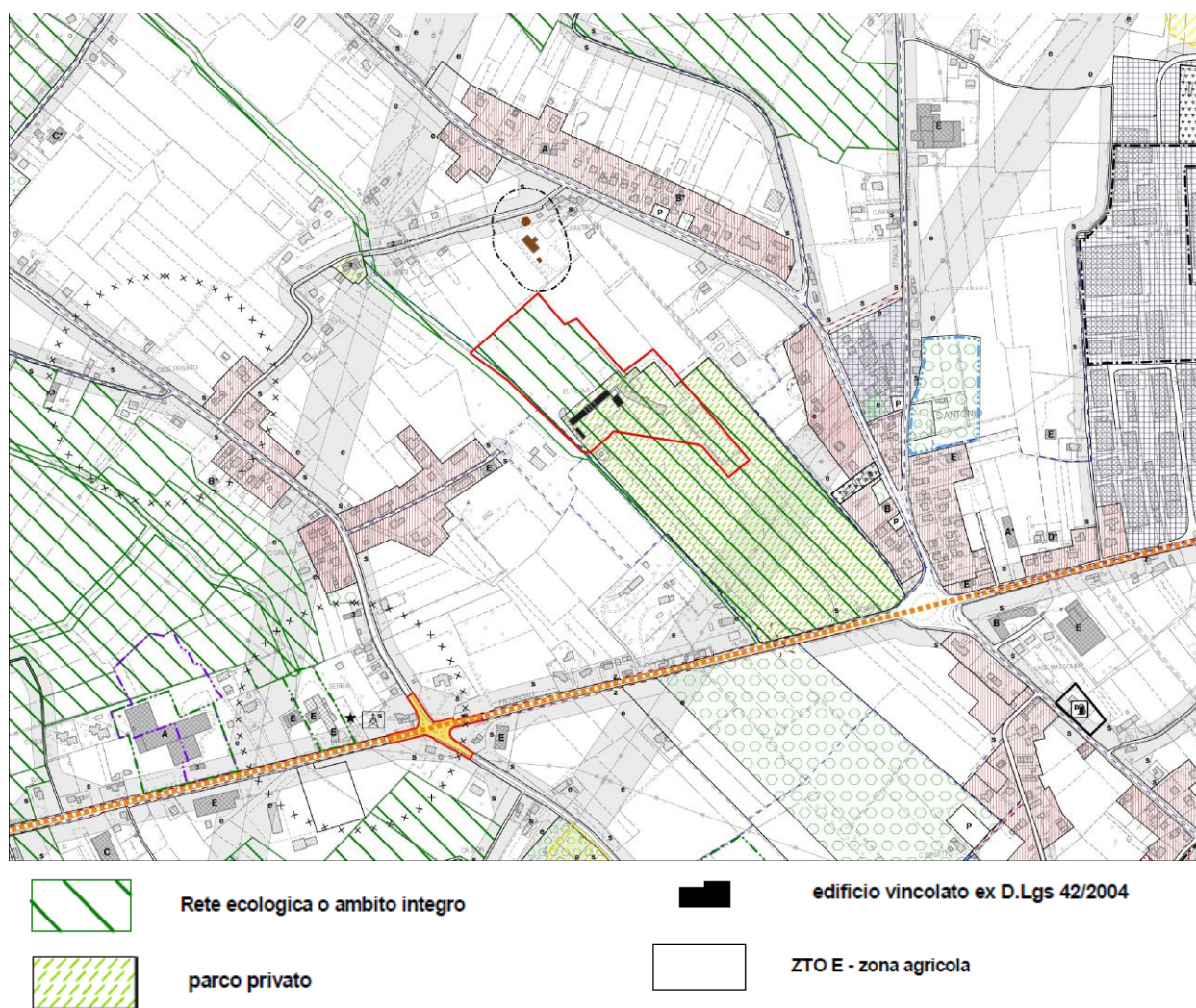
- Variante 10 al PI

Nella seduta del Consiglio Comunale del 29 giugno 2023 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 34 ha adottato la variante 10 al PI. La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27/02/2024.

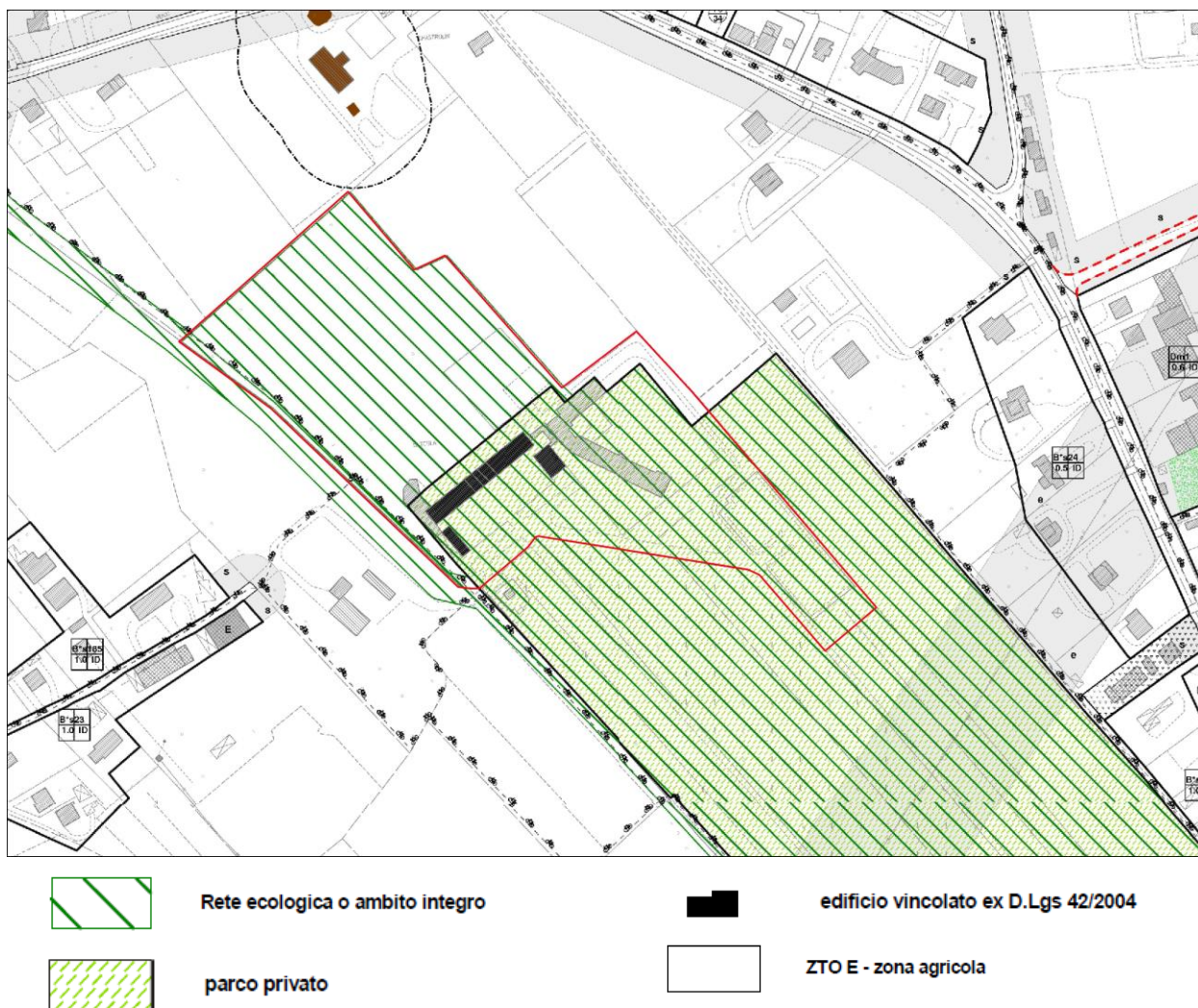
5.3.1 Zonizzazione urbanistica

L'ambito SUAP è classificato dal Piano degli Interventi in Zona Territoriale Omogenea "E" (articolo 33 delle norme tecniche operative "Zone agricole"); è inoltre compreso tra le aree classificate come "Rete ecologica o ambito integro" (articolo 49 delle norme tecniche operative "Rete ecologica") e, in parte, tra le aree classificate a "parco privato" (articolo 47 delle norme tecniche operative). La parte originaria della Villa rientra tra gli edifici vincolati ex D.Lgs 42/2004 (articolo 37 delle norme tecniche operative).

Per la porzione antistante l'edificio, classificata in parco privato, **il PI prevede che sia destinata al mantenimento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione degli edifici storico-testimoniali e degli edifici pregevoli, tra cui il complesso "Relais Monaco"**. Per l'arredo delle aree in parco privato il PI prescrive la conservazione, la manutenzione, la tutela e il restauro degli elementi arborei e arbustivi esistenti e compatibili.



Estratto PI – Legenda Tavola Zonizzazione Intero Territorio comunale con individuazione ambito SUAP



Estratto PI – Tavola 2a e 2b - Centri residenziali e produttivi con individuazione ambito SUAP

Estratto Norme Tecniche Operative PI

Art. 33 ZTO “E” – ZONE AGRICOLE

1. Queste zone coincidono con il territorio aperto. Ogni nuova edificazione dovrà comportare il minor spreco possibile di superficie agricola effettivamente utilizzata per l'esercizio delle colture agricole e costituire, per quanto attuabile, un aggregato abitativo con gli edifici esistenti.

[...]

18. Sono indicati in grafia di PI i beni culturali sottoposti a tutela: si applicano per essi le disposizioni dei precedenti articoli 16, 17 e 18.

[...]

21. Sono ammessi in ogni caso gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi.

[...]

Estratto Norme Tecniche Operative PI

Art. 37 EDIFICI CON TUTELA MONUMENTALE E STRADE DI VALORE ARCHEOLOGICO

1. Con campitura nera e il numero "1", corrispondente alla prima categoria di cui al precedente articolo 17, sono indicati in grafia di PI gli edifici sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del DLgs 42/2004.

2. Quegli edifici non possono in alcun modo essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

3. Gli interventi su detti edifici devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni,

degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

4. Gli interventi di recupero e riuso degli edifici vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

5. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli edifici vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

6. Il precedente articolo 18 disciplina gli interventi, limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché al restauro e al risanamento conservativo.

7. Per le aree scoperte di pertinenza, indicate in grafia di PI come parco privato, si applicano le norme del successivo articolo 47.b.

8. Per le strade romane vincolate, indicate in grafia di PI, si applica la disciplina del DLgs 42/2004, finalizzata alla loro tutela.

9. Ogni intervento diverso dalla normale conduzione dei fondi agricoli, dev'essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.

Estratto Norme Tecniche Operative PI

Art. 47 PARCHI PUBBLICI E PRIVATI

[...]

b - parchi privati

1. Le zone a parco privato, rappresentate in grafia di PI, sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione degli edifici storico-testimoniali e degli edifici pregevoli, vincolati, di cui al precedente articolo 37, e non vincolati di cui al successivo articolo 54.

2. Per l'arredo delle aree sono prescritti la conservazione, la manutenzione, la tutela e il restauro degli elementi arborei e arbustivi esistenti e compatibili, secondo le prescrizioni dell'articolo 22.c del Prontuario.

3. In particolare:

☐ *devono essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;*

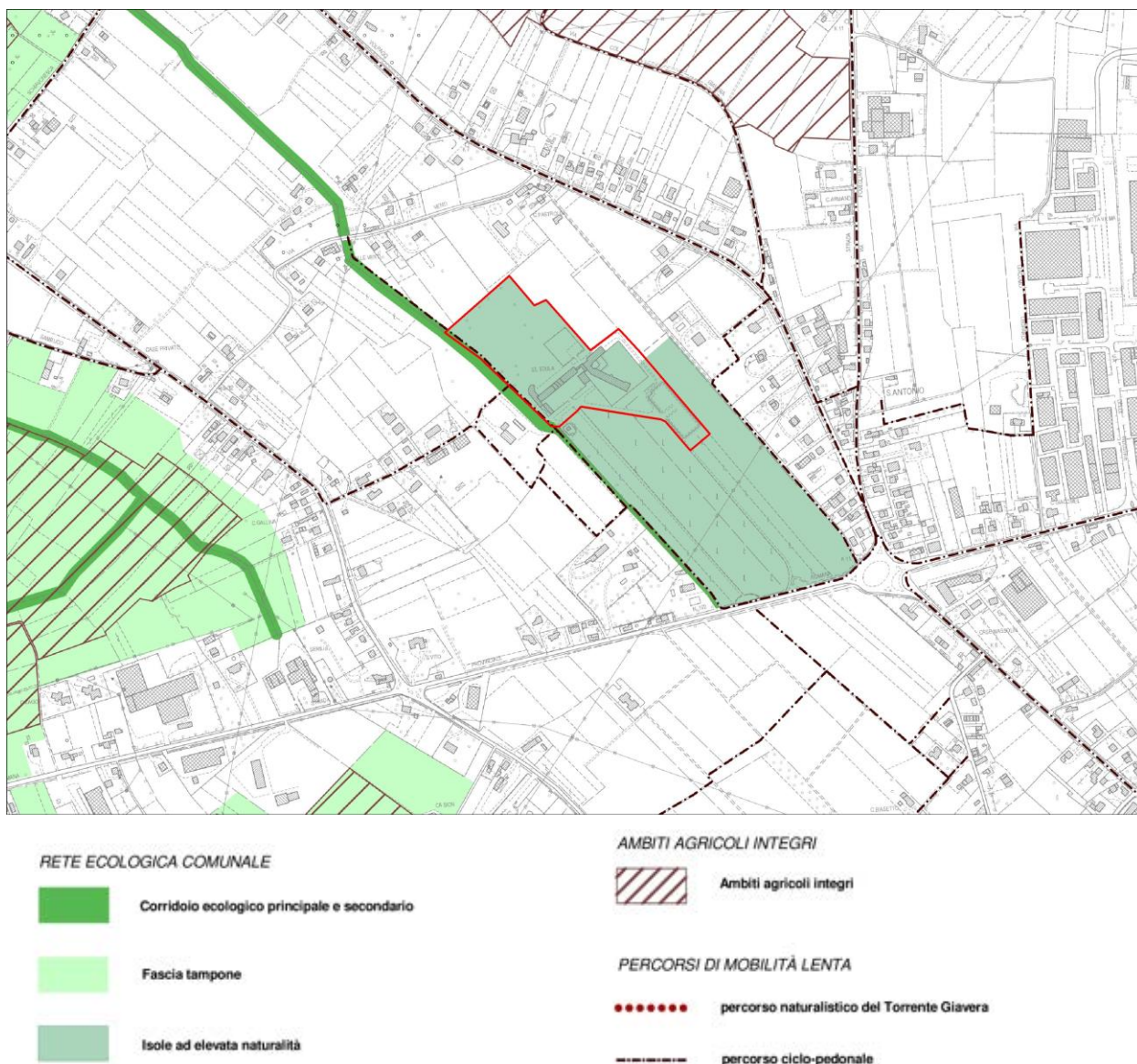
☐ *devono essere mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno (parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone e fossati);*

☐ *dev'essere favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua, per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio;*

☐ *eventuali aree edificabili previste dal PI e ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo dovranno essere riconsiderate, attivando forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti.*

5.3.2 Rete ecologica ed ambiti agricoli integri

L'area di intervento è compresa nella rete ecologica comunale, ed in particolare ricade nelle aree definite come "isole ad elevata naturalità", per le quali il PI rimanda alla disciplina puntuale prevista all'articolo 47, lett. b) per i parchi privati. Negli ambiti della rete ecologica, l'articolo 49, comma 4 vieta le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere, oltre che l'illuminazione dei sentieri (a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati e a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati) e la formazione di nuovi sentieri non compatibili con l'ambiente circostante.



Estratto PI – Tavola 1b Rete Ecologica e Ambiti Agricoli Integri con individuazione ambito SUAP

Estratto Norme Tecniche Operative PI

Art. 49 RETE ECOLOGICA

1. Sono indicati in grafia di PI:

☐ i corridoi ecologici principali e secondari (areali):

corrispondono prevalentemente all'ambito fluviale del torrente Giavera (corridoio ecologico principale) ed all'area lungo Via Antiga e la cava Morganella; comprendono inoltre altre aree ubicate lungo i confini Nord e Sud del territorio comunale.

☐ i corridoi ecologici secondari (lineari):

rappresentano la rete di canali irrigui caratterizzata da un certo grado di naturalità residua lungo le sponde (presenza di vegetazione acquatica, spondale, siepi, etc.)

☐ le isole ad elevata naturalità:

comprendono i parchi privati di cui all'art. 47, lettera b

☐ le fasce tampone:

costituiscono aree di protezione mirate a ridurre la pressione antropica nei confronti dei corridoi ecologici principali e secondari.

Disposizioni generali

2. Nelle aree della rete ecologica sono ammessi:

☐ la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione oppure con opere infrastrutturali;

☐ la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;

☐ la riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;

☐ la gestione forestale e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;

☐ gli interventi per il mantenimento dei prati stabili e dei pascoli;

☐ la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;

☐ la realizzazione di siepi e fasce boscate;

secondo gli indirizzi previsti dal "Prontuario per la qualità ambientale e la mitigazione ambientale" e dal "Prontuario del Verde".

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti e legittimi.

4. In tali aree non sono consentite:

☐ le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere (essendo invece incentivate le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio);

☐ l'illuminazione dei sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati e a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;

☐ la formazione di nuovi sentieri con materiali non compatibili con l'ambiente circostante.

Disposizioni particolari per i corridoi ecologici

5. [...]

6. [...]

Disposizioni particolari per le isole ad elevata naturalità

7. Si applicano le norme di cui all'art. 47, lettera b.

Disposizioni particolari per le fasce tampone

7. [...]

8. [...]

6. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

6.1 Stato di fatto

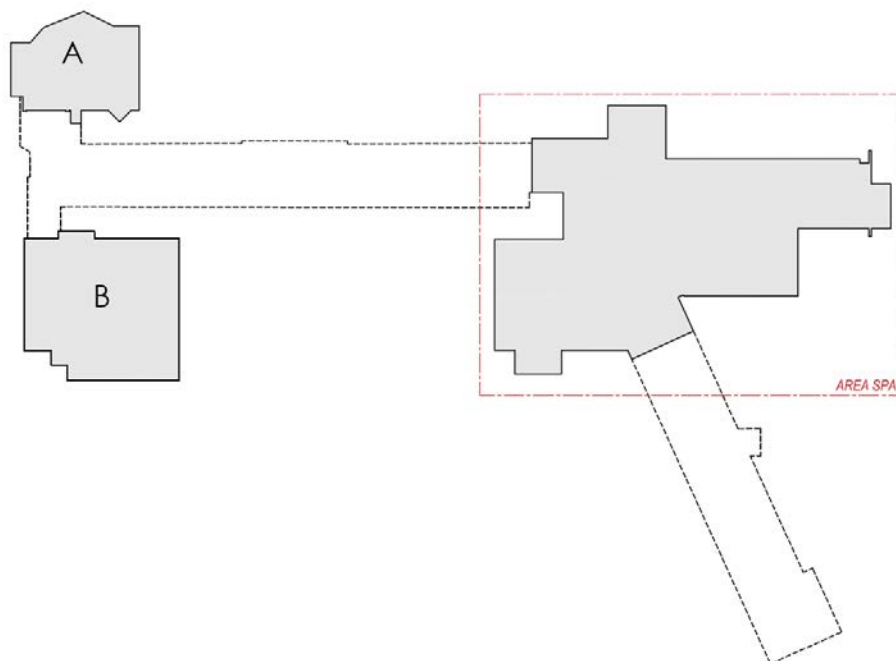
La proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in variante allo strumento urbanistico generale riguarda il complesso edilizio "Relais Monaco" con il suo parco e il verde che lo circondano ubicato all'interno del territorio comunale di Ponzano (TV). L'ambito SUAP, di superficie pari a circa 60.500 mq, è posizionato nel quadrante nord-ovest del territorio comunale ed è delimitato a sud dalla Strada Provinciale n. 102 "Postumia", ad ovest da via Volpago Nord e ad est da via Camalò. L'area è accessibile dalla Strada Provinciale n. 102 "Postumia" e si inserisce in un contesto prevalentemente agricolo.



L'area di intervento su base Carta Tecnica Regionale (CTR)

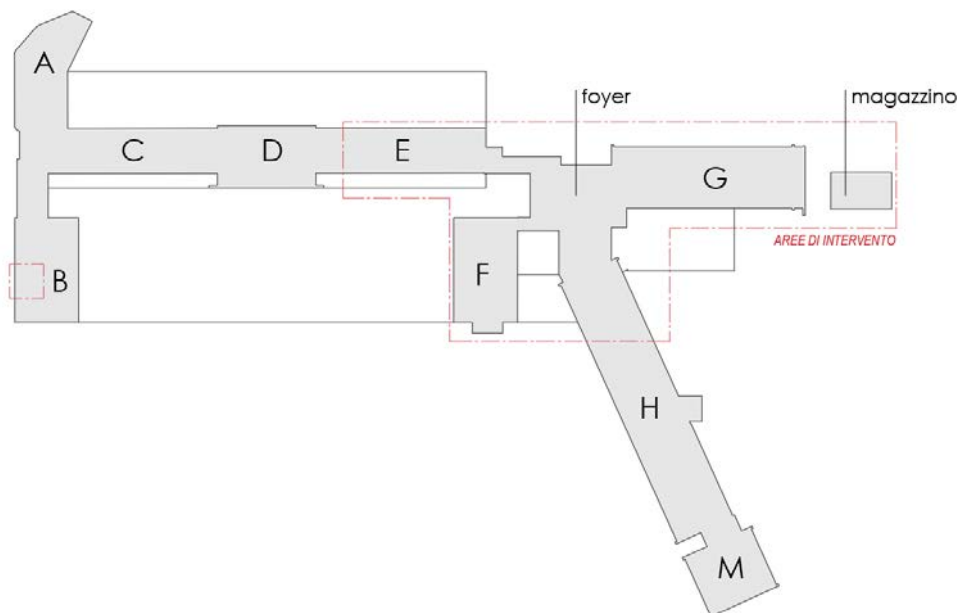
Il complesso edilizio attualmente ospita un'importante struttura ricettiva con annessa sede congressuale e Centro Benessere. La struttura ricettiva attuale ha una superficie lorda di pavimento esistente di 8.880 mq ed è suddivisa in 3 piani fuori terra, oltre all'interrato, che hanno le seguenti destinazioni d'uso:

- al piano interrato si trovano le sale conferenze per una superficie totale di 550 mq capaci di ospitare 290 posti a sedere, la SPA capace di ospitare circa 60 persone, un blocco servizi igienici dell'area banchetti con annessi locali tecnici (corpo A) e un magazzino con locali tecnici (corpo B).



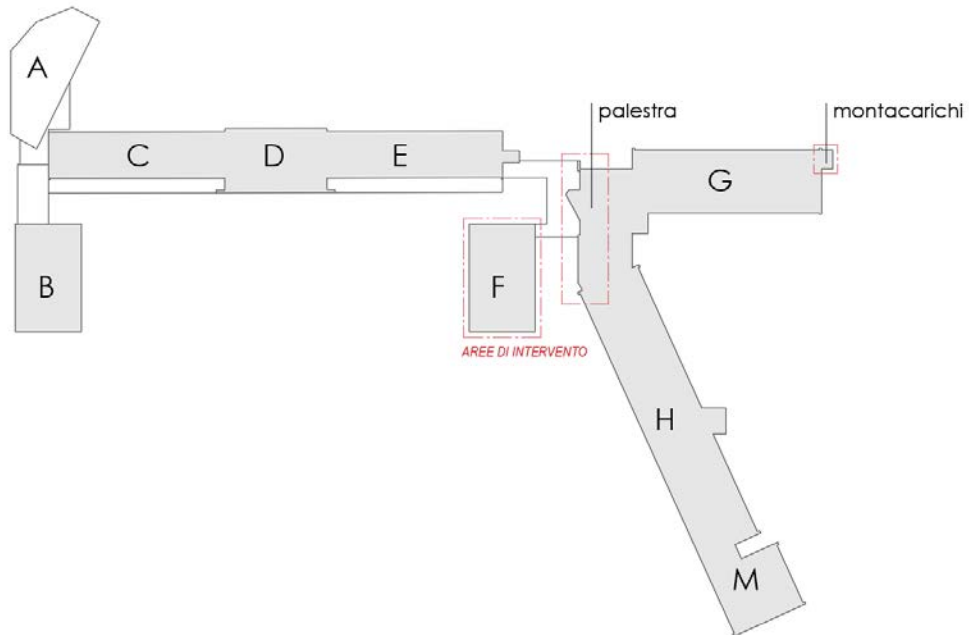
Stato di fatto piano interrato

- al piano terra si trovano le sale destinate ai banchetti (corpo A), la cucina (corpo B), la barchessa ovest destinata a ristorante (corpo C), il corpo della Villa destinato a reception e bar (corpo D), la barchessa est destina ad uffici e camere (corpo E), un'area foyer, le ali destinate a camere (corpi F, G, H, M) e infine il magazzino esterno a servizio dell'Hotel;



Stato di fatto piano terra

- al piano primo e secondo la struttura accoglie lo spogliatoio del personale della cucina e locali tecnici (corpo B), le due Barchesse con il corpo della Villa destinato ad Hotel (corpi C, D, E), un'area destinata a disimpegno e palestra, lo spogliatoio del personale Hotel (corpo F) e le restanti ali destinate ad Hotel (corpi G, H, M).



Stato di fatto piano primo e secondo

Di seguito si riporta il riepilogo dei principali parametri urbanistici riguardanti lo stato di fatto:

- Superficie lorda di pavimento esistente = 8.880 mq
- Superficie coperta esistente = 4.335 mq
- Volume esistente = 24.496 mc.

		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO [mq]				SUP. TOT. DI PAVIMENTO [mq]
		sup. interrato	terra	primo	secondo	
STATO DI FATTO						
1	padiglione nord	325,8	293,6			
2	cucine raccordo servizi	768,9	362,6	64,6		
3	barchessa ovest		438,7	333,7		
4	villa		259,6	259,6	105,6	
5	barchessa est	44,7	415,8	313		
6	corpo di raccordo	858,9	572	331,4		
7	ala nord	461,6	466,1	466,1		
8	ala est	130,6	743,5	743,5		
9	ampliamento foyer (2015)	5,7	-	-	-	
10	ampliamento piscina (2015)	115	-	-	-	
TOTALE STATO DI FATTO		2711,2	3551,9	2511,9	105,6	8880,6

SUPERFICIE COPERTA [mq]	
Superficie coperta stato di fatto	4335

VOLUME URBANISTICO [mc]	
Volume stato di fatto	24496

Di seguito si riportano gli affollamenti presenti allo stato di fatto:

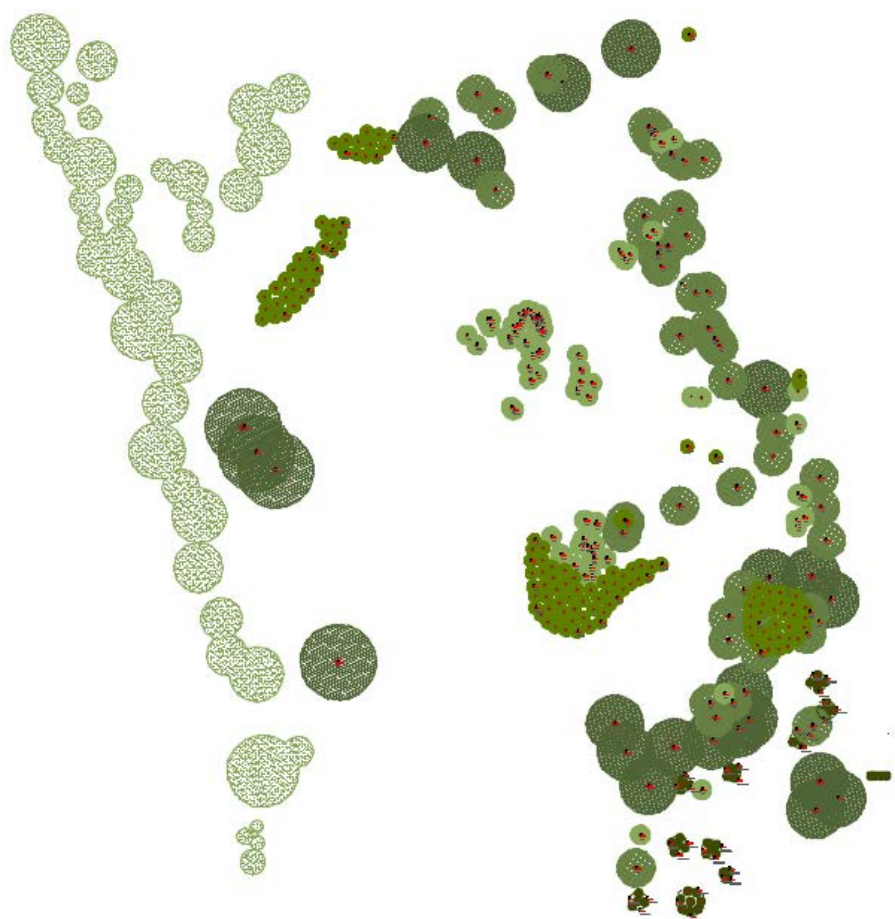
- Utenti hotel = 158
- Utenti SPA = 70
- Utenti conferenze = 290
- = 518

L'area scoperta di pertinenza è come di seguito articolata:

- aree a parcheggio con una superficie di circa 3.345 mq e una capienza di circa **111** posti auto;
- area del parco con alberature, per una superficie complessiva di 26.900 mq;
- area verde permeabile a sud del complesso con una superficie di 9.300 mq.



Stato di fatto aree a parcheggio e a verde privato



Rilievo Alberature del Parco stato di fatto

6.2 Stato di progetto

L'intervento prevede la ristrutturazione e la rifunionalizzazione dell'intero immobile e del suo parco per poter rispondere alle nuove esigenze createsi dopo la pandemia da Covid-19 che hanno visto la necessità di ridurre gli spazi da destinare a congressi in favore di altre attività ricettive. Il progetto ha l'obiettivo da un lato di aumentare la ricettività turistica dell'area, con contestuale riqualificazione dell'immobile e del suo parco, e dall'altro di creare di nuovi posti di lavoro legati alla stessa.

Il progetto si basa sulla conversione del centro congressi attuale in un ampio **Centro Benessere e relativa SPA**, una destinazione d'uso che sta guadagnando sempre più popolarità tra la clientela. Inoltre, si è scelto di aumentare la capacità della SPA offrendo alla clientela l'accesso agli spazi al piano terra e soprattutto al Parco della Villa, che rappresenta un ulteriore punto di attrazione dell'immobile. Al piano terra troveranno spazio nuove sale riunioni, una nuova area dedicata ai massaggi e un'ala interamente dedicata alla SPA.

Un altro elemento su cui il progetto si concentra è la **valorizzazione del Parco e dell'area verde circostante**. Il progetto prevede il **potenziamento delle dotazioni arboree**, attraverso l'introduzione di nuove alberature autoctone ad integrazione di quelle esistenti ed in sostituzione con quelle ammalorate. La parte esterna della SPA includerà un percorso immerso nel Parco, con vasche interrate e strutture come saune e aree relax. Queste strutture saranno integrate e opportunamente mascherate nel verde, riducendo al minimo il loro impatto visivo attraverso il Parco, consentendo agli ospiti di godere della vista della Villa e del Parco anche all'interno delle strutture stesse.

Questa combinazione tra la disposizione degli spazi interni e la presenza del Parco retrostante rende il Relais Monaco l'unica struttura ricettiva nel territorio circostante in grado di ospitare un intervento di interesse pubblico di questo genere, con benefici potenziali per la comunità, sia in termini di aumento del turismo locale sia di creazione di nuovi posti di lavoro correlati.

6.2.1 Interventi sul fabbricato esistente

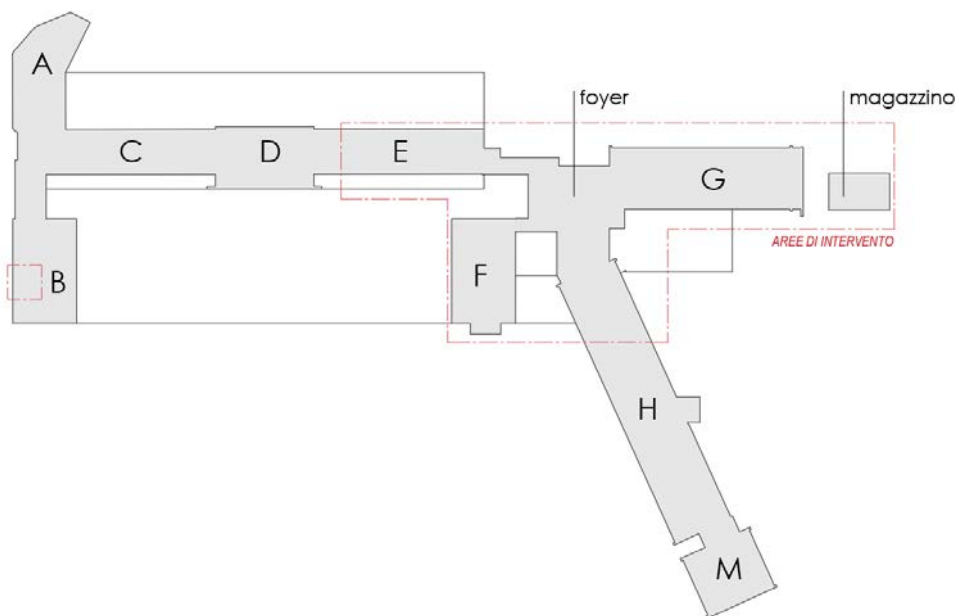
Il progetto prevede la ristrutturazione e rifunzionalizzazione del complesso edilizio prevedendo una superficie lorda di pavimento pari a 9.220 mq con i seguenti interventi principali:

- Ampliamento area SPA interrata;
- Nuove sale riunioni e meeting;
- Realizzazione di una nuova reception SPA ed area SPA interna al piano terra;
- Nuova area massaggi;
- Ampliamento area SPA esterna
- Restyling camere.

Nel **piano interrato** si prevede al posto dell'attuale centro congressi una nuova area SPA, che si estenderà esternamente sul parco della Villa, con degli spogliatoi da 404 armadietti (gli attuali spazi destinati a SPA vengono ridistribuiti e ampliati tramite l'inserimento di un nuovo volume a spogliatoi per la clientela esterna all'Hotel). Considerando che l'entrata nella SPA ha una durata media di 3/4 ore e che un centinaio di armadietti vengono tenuti liberi per il cambio turno degli utenti che escono dalla SPA e i nuovi utenti che entrano nella SPA, si può stimare che la nuova struttura possa ospitare circa 300 utenti.

Al **piano terra** della barchessa Est (corpo E) verranno convertite 3 camere in due nuove sale riunioni e conferenze da 14 e 60 posti ciascuna; altre camere verranno riconvertite in una nuova area interamente dedicata ai massaggi del Centro Benessere (corpo F). Complessivamente, al piano terra verranno eliminate 17 camere, dopo gli interventi la struttura conterà 62 camere.

Il progetto prevede anche altri interventi sul complesso edilizio come la realizzazione di una nuova reception SPA ed area SPA interna al piano terra (corpo G), il restyling delle camere (corpi H, M), la realizzazione di un'area a servizio ristoro per i dipendenti (corpo B), l'adeguamento del magazzino esterno ed alcuni interventi sulle facciate dell'edificio non vincolato.



Piano terra. Stato di fatto e aree di intervento

Ai **piani primo e secondo**, oltre al prolungamento del montacarichi esistente fino al piano primo per esigenze gestionali, l'intervento prevede una riconfigurazione degli spazi dell'attuale palestra e la creazione di due nuovi spogliatoi per tutto il personale dell'Hotel e Centro Benessere ed un ripostiglio di servizio.

6.2.2 Riqualificazione e valorizzazione del parco privato e opere a verde

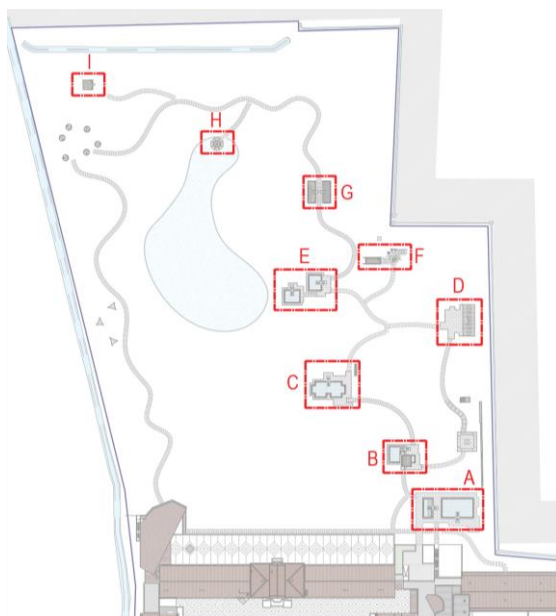
Il progetto prevede un complessivo intervento di **riqualificazione e valorizzazione del Parco esistente**.

Sul parco della Villa il progetto prevede la realizzazione di alcuni **spazi SPA** (aree relax e sauna), che avranno una struttura lignea per garantire la massima integrazione con l'ambiente circostante. Tali manufatti, adeguatamente mitigati e mascherati nel verde del parco, hanno una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 156 mq, con altezze modeste (generalmente 3 metri). Il progetto prevede anche la realizzazione di alcune vasche e vani tecnici.



Esempio di uno spazio SPA da collocare nel parco retrostante la villa

Tutte le pratiche e funzioni saranno collegate da percorsi a raso realizzati in pietra con caratteristiche antiscivolo così come tutte le aree pavimentate esterne intorno alle varie pratiche del Centro Benessere. L'idea di progetto è quella di guidare l'ospite lungo un percorso facilmente fruibile all'interno del Parco dove verranno inserite nuove vasche posizionate nell'area est del Parco per giungere alle pratiche asciutte quali saune e aree relax diffuse a completamento della SPA interna.



Il progetto prevede l'inserimento di un ulteriore elemento paesaggistico e di valorizzazione del Parco costituito da uno specchio d'acqua che avrà una profondità di 1,2 metri e non è prevista la balneabilità da parte degli ospiti. Il bacino avrà una funzione di recupero delle acque meteoriche al fine di limitare l'utilizzo di acqua potabile di rete e favorire il riuso di acque meteoriche per irrigazione delle aree a verde di tutto il compendio.

L'intervento prevede l'introduzione di nuovi esemplari arborei ad integrazione di quelli esistenti o la loro sostituzione nel caso in cui le piante presentassero segni di ammaloramento. Inoltre, si prevede il completamento della recinzione esterna con relativa illuminazione su tutto il perimetro del Parco, oggi presente solo per una parte.

Il progetto, nel complesso, prevede l'aggiunta di n. 34 nuove alberature autoctone (al lordo delle 4 alberature da sostituire perché ammalorate, **oltre all'integrazione del verde con nuove superfici arbustive.**

	Alberature rimosse (ammalorate)	Nuove piantumazioni
Parco nord villa	0	23
Parco sud villa	5	11
Totale	5	34

6.2.3 Integrazione degli spazi per la sosta con parcheggi privati permeabili

Il dimensionamento delle aree a parcheggio pertinenziali è stato determinato a seguito di una verifica degli affollamenti presenti allo stato di fatto e degli utenti massimi previsti con la realizzazione del progetto. Gli utenti della SPA sono considerati effettivi, poiché non è prevista mai la saturazione dei posti disponibili per motivi di gestione interna del Centro Benessere. Gli utenti della SPA, infatti, sono gestiti principalmente tramite prenotazione secondo orari di ingresso stabiliti.

STATO DI FATTO	n.	STATO DI PROGETTO	n.
Utenti hotel	158	Utenti hotel	124
Utenti SPA	70	Utenti effettivi SPA	323
Utenti conferenze	290	Utenti conferenze	74
TOTALE	518	TOTALE	521

Come si evince dal confronto tra stato di fatto e progetto, l'intervento in oggetto non prevede un incremento del carico urbanistico rispetto a quello attuale (non si prevede un aggravio dal punto di vista della capienza massima di persone che la struttura ospita attualmente). Tuttavia, si è ritenuto opportuno prevedere alcune integrazioni e modifiche agli spazi a parcheggio, in modo tale da **renderli più funzionali e rispondenti alle esigenze della clientela**.

Il progetto prevede di rendere la corte centrale di ingresso, antistante la Villa e Barchesse, non usufruibile come aree di sosta per gli ospiti come previsto fino ad oggi come da prescrizione della Soprintendenza prot. 0009253/2024 del 22/05/2024. L'area rimarrà utilizzabile esclusivamente per le operazioni di carico-scarico.

Tutta l'utenza della struttura troverà posteggio nelle aree di sosta situate al di fuori della corte e opportunamente incrementate fino ad un numero di 227 posti auto.

Si prevede:

- la modifica del parcheggio esistente in area sud-est, con un incremento di posti auto fino ad un numero di 130;
- la definizione dell'area a sud della corte di ingresso come area di sosta, con l'inserimento di 22 e 30 posti (di cui 5 posti auto per persone con disabilità);
- l'inserimento di una nuova area parcheggio a spina di pesce a est del lotto di 25 posti auto;

- l'inserimento di una nuova area parcheggio a spina di pesce di 20 posti auto;

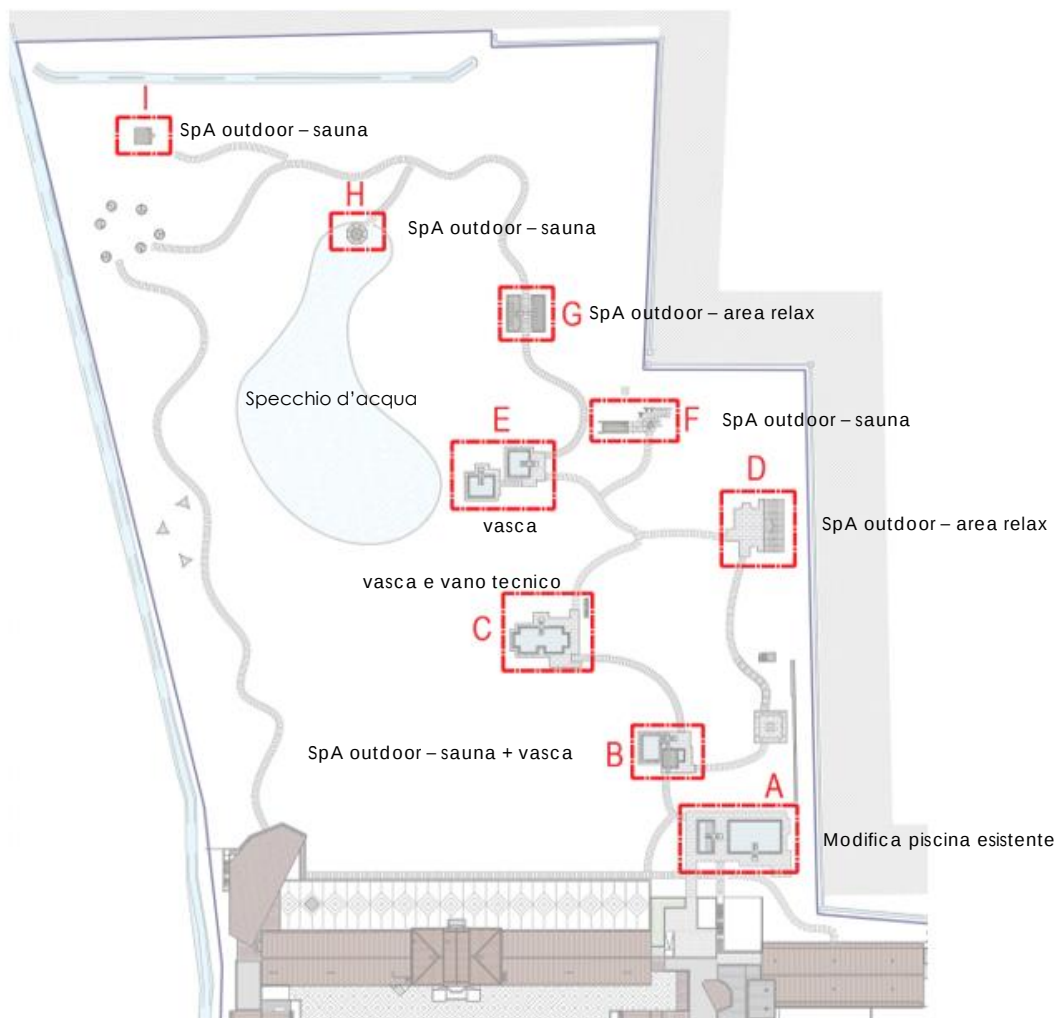
In sintesi, **gli spazi riservati a parcheggi pertinenziali saranno pari a 227 posti auto, per una superficie a parcheggio pari a circa 4.711 mq.** Tutti gli stalli a parcheggio aggiunti e/o modificati saranno realizzati in autobloccanti o pavimentazione inerbata salva prato trattati con verde permeabile.

6.2.4 Schemi urbanistici di sintesi per la sistemazione delle aree scoperte pertinenti

Di seguito si riportano alcuni schemi urbanistici di sintesi che rappresentano la configurazione delle aree esterne, con riferimento al Parco della villa e agli spazi antistanti a verde e a parcheggio.



Schema progetto relativo alle aree scoperte di pertinenza



Schema progetto relativo al Parco della Villa con area benessere SPA

	Edificio	Superficie lorda di pavimento (mq)
SpA outdoor – sauna	B	16,6
SpA outdoor – area relax	D	51
SpA outdoor – sauna	F	15,2
SpA outdoor – sauna	G	27
SpA outdoor – area relax	G	27
SpA outdoor – sauna	H	5,2
SpA outdoor – sauna	I	14,1
TOTALE		156,1

Tabella progetto SPA nell'area esterna

6.2.5 Dati e parametri di progetto SUAP

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistico-edilizi del SUAP in Variante al PI relativo al complesso turistico-ricettivo "Relais Monaco".

Il progetto prevede:

- un ampliamento pari a 156 mq della superficie coperta esistente, corrispondente ad un **incremento percentuale della superficie coperta esistente pari al 3,6%**;
- un corrispondente ampliamento pari a 468 mc del volume esistente, corrispondente ad un **incremento percentuale del volume esistente pari al 1,9%**.

		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO [mq]				SUP. TOT. DI PAVIMENTO [mq]
		sup. interrato	terra	primo	secondo	
STATO DI FATTO						
1	padiglione nord	325,8	293,6			
2	cucine raccordo servizi	768,9	362,6	64,6		
3	barchessa ovest		438,7	333,7		
4	villa		259,6	259,6	105,6	
5	barchessa est	44,7	415,8	313		
6	corpo di raccordo	858,9	572	331,4		
7	ala nord	461,6	466,1	466,1		
8	ala est	130,6	743,5	743,5		
9	ampliamento foyer (2015)	5,7	-	-	-	
10	ampliamento piscina (2015)	115	-	-	-	
TOTALE STATO DI FATTO		2711,2	3551,9	2511,9	105,6	8880,6
RIFUNZIONALIZZAZIONE 2024						
11	ampliamento area SPA (piano interrato)	171,4	-	-	-	
12	collegamento area SPA (piano interrato)	12,1	-	-	-	
13	spa outdoor - sauna (B)	-	16,6	-	-	
14	spa outdoor - area relax (D)	-	51	-	-	
15	spa outdoor - sauna (F)	-	15,2	-	-	
16	spa outdoor - sauna (G)	-	27	-	-	
17	spa outdoor - area relax (G)	-	27	-	-	
18	spa outdoor - sauna (H)	-	5,2	-	-	
19	spa outdoor - sauna (I)	-	14,1	-	-	
TOTALE PARZIALE AMPLIAMENTO 2024		183,5	156,1	-	-	
TOTALE RELAIS MONACO DOPO AMPLIAMENTO		2894,7	3708	2511,9	105,6	9220,2

SUPERFICIE COPERTA [mq]	
Superficie coperta stato di fatto	4335
Superficie coperta stato di progetto	4491

VOLUME URBANISTICO [mc]	
Volume stato di fatto	24496
Volume stato di progetto	24964

N.B. la superficie di progetto interrata non viene conteggiata né come superficie coperta né come volume urbanistico

La legittimazione della proposta di variante al PI avanzata dal soggetto attuatore può concretizzarsi attraverso l'attivazione del procedimento SUAP in applicazione dell'articolo 8 del DPR 160/2010 e dell'articolo 4 della LR 55/2012, poiché risponde ai presupposti fissati per Legge come di seguito puntualmente esposto:

- la variante ha la finalità da un lato di aumentare la ricettività turistica dell'area, con contestuale riqualificazione dell'immobile e del suo parco, e dall'altro di creare di nuovi posti di lavoro legati all'attività, riorganizzandola dal punto di vista funzionale così da renderla maggiormente competitiva e performante rispetto alle richieste del mercato;
- la legittimità dello stato di fatto è verificata rispetto alla disciplina dello strumento urbanistico generale vigente (vedi paragrafo 2.4);
- l'area interessata dalla variante è strettamente commisurata alle specifiche ed esclusive esigenze aziendali prospettate nel progetto che, ai sensi di legge, è approvato unitamente alla variante. Nello specifico, la definizione dell'ambito SUAP deriva dalla sovrapposizione tra il perimetro di variante e quello del progetto rifunionalizzazione e ampliamento dell'attività turistico-ricettiva, che prevede la realizzazione di alcuni manufatti, per una superficie coperta di progetto limitata, pari a 156 mq, offrendo alla clientela la possibilità di usufruire degli spazi presenti al piano terra e soprattutto la possibilità di accedere al Parco della Villa;
- la rifunionalizzazione e l'ampliamento dell'immobile e della sua area di pertinenza, oltre ad evitare la delocalizzazione dell'attività turistico-ricettiva, determina la riorganizzazione e riqualificazione di un ambito edificato esistente senza compromettere nuove risorse territoriali;
- la variante prevede il recupero e la rifunionalizzazione dell'intero immobile, nel rispetto di quanto stabilito dal PAT per la porzione di fabbricato soggetta a vincolo monumentale (decreto di vincolo n. 129 del 16/01/1964 ai sensi della Legge 1089/1939);
- la variante prevede la riqualificazione e l'integrazione dei parcheggi pertinenziali, con la realizzazione di posti auto permeabili/drenanti, e l'implementazione dei posti auto per persone con disabilità e sosta auto elettriche;
- l'intervento si pone in variante al vigente Piano degli Interventi poiché prevede:
 - a) un ampliamento pari a 156 mq della superficie coperta esistente, corrispondente ad un incremento percentuale della superficie coperta esistente pari al 3,6%;
 - b) un corrispondente ampliamento pari a 468 mc del volume esistente, corrispondente ad un incremento percentuale del volume esistente pari al 1,9%;

- c) una parziale riduzione della superficie permeabile (compensata con l'integrazione ed il potenziamento delle dotazioni di verde arboreo/arbustivo).
- le finalità sottese all'intervento di variante rispondono ad una logica di coerenza rispetto alle scelte strategiche del PAT/PTCP, che per le aree agricole prevede come obiettivo "l'agevolazione della fruibilità ricreativa, sportiva e turistica del territorio rurale" (articolo 23.12 delle Norme Tecniche del PAT), oltre che la riqualificazione e valorizzazione dell'ambito "Relais Monaco" entro i limiti stabiliti dall'articolo 23.11 delle Norme Tecniche del PAT. La proposta di variante rientra in questa prospettiva di riqualificazione e valorizzazione dell'attività turistico-ricettiva: l'area nella quale si colloca l'attuale SPA e centro congressi è l'unica del territorio comunale in disponibilità del soggetto attuatore;
 - a livello funzionale l'intervento di variante è riconducibile ad un intervento di recupero e ampliamento per consentire la conversione del centro congressi attuale in un ampio Centro Benessere e relativa SPA secondo modalità più efficaci e maggiormente rispondenti alle richieste di mercato;
 - l'intervento è unitario ed organizzato e non comporta particolari effetti negativi sul territorio dal momento che si conferma il carico urbanistico attuale, con una complessiva riqualificazione dell'immobile esistente, della dotazione di parcheggi pertinenziali e dell'area a parco retrostante;
 - l'intervento di variante è conforme al perseguimento dell'obiettivo strategico di riqualificazione e rilancio fissato per il settore turistico/ricettivo e adotta le dovute attenzioni rispetto all'obiettivo strategico per il sistema ambientale, tenendo in particolare considerazione le fragilità, i valori e le tutele naturali caratterizzanti lo spazio scoperto pertinenziale della villa;
 - con riguardo al contesto ambientale ed idraulico, il progetto prevede la realizzazione di un ulteriore elemento paesaggistico e di valorizzazione del Parco costituito da uno specchio d'acqua che avrà una profondità di 1,2 metri circa, nel quale non è prevista la balneabilità da parte degli ospiti.
 - l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica prevista dal progetto si interfaccia e si integra organicamente con l'edificio esistente e la sua pertinenza.
 - allo scopo di assicurare un idoneo inserimento nel contesto territoriale, l'intervento di variante prevede alcune misure di mitigazione specifiche da attuarsi mediante l'integrazione e la riqualificazione del verde alberato e arbustivo, mediante l'inserimento di nuove essenze autoctone, con funzione di schermatura visiva e mascheramento.