

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Campagna Lupia

**OGGETTO: Modello – Manifestazione di interesse finalizzata alla variazione del Piano degli Interventi ai sensi degli articoli 17 e 18 delle L.R. n. 11/2004 (riferimento Bando per le manifestazioni di interesse dei privati)**

Il sottoscritto: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
re \_\_\_\_\_

Recapito telefonico \_\_\_\_\_

In qualità di :

( ) proprietario dell'area/immobile sottodescritta

(X) altro : Socio Amministratore A \_\_\_\_\_  
proprietaria dei fabbricati siti in Campagna Lupia - \_\_\_\_\_ - Fg 3 mapp.li 257-259-260 \_\_\_\_\_

**PREMESSO CHE:**

1. Dati catastali (all. A): Sezione \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ 257-259-260 \_\_\_\_\_
  2. l'area in oggetto è classificata dal vigente P.I. come (all. B): Zona E art. 22 N.T.O; Bene Storico Documentale art. 46 N.T.O.; Buffer Zone art. 31 N.T.O.; Ambito Nodale art. 13 N.T.O.; Tracciato di Limes e Via Popilia art. 16. N.T.A.; Pertinenze Scoperte da tutelare art. 42 N.T.O. \_\_\_\_\_
  3. l'area in oggetto è classificata nel vigente P.A.T.:
    - Tav. 1 – Vincoli e Pianificazione Territoriale come (all.C):  
\_Area di notevole interesse pubblico D. Lgs 42/2004 art. 10 N.T.O. \_\_\_\_\_
    - Tav. 2 – Invarianti, come (all. D):  
\_Edifici di interesse storico documentale ; Pertinenze scoperte da tutelare; Via Popilia \_\_\_\_\_
    - Tav. 3 – Fragilità, come (all. E):  
\_Aree idonee a condizione \_\_\_\_\_
    - Tav. 4 – Trasformabilità, come (all.F) :  
\_Edifici di interesse storico documentale ; Pertinenze scoperte da tutelare \_\_\_\_\_
- ricadente nell'A.T.O. Zona E \_\_\_\_\_

nel rispetto della disciplina del P.A.T. approvato e compatibilmente con il dimensionamento dell'A.T.O. in oggetto e della quantità massima di consumo di suolo prevista dalla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

**CONSAPEVOLE CHE:**

- nel caso di non attuazione dell'intervento entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;
- l'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della richiesta potrà:
- comportare, se dovuto, il versamento del cosiddetto contributo integrativo, come determinato ai sensi del documento "Criteri ed indirizzi applicativi per la perequazione urbanistica e i crediti edilizi", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 25.07.2014 ed aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29.12.2021;
- comportare la sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

## CHIEDE:

di valutare la variazione del Piano degli Interventi per l'immobile/area in oggetto:

### Descrizione

L'edificio oggetto di richiesta si colloca sul lato sud di via Marghera in direzione della Strada Statale Romea.

La Carta delle Invarianti del PAT lo classifica come "Edificio di interesse storico documentale" e la Carta delle Trasformabilità lo classifica come "Edificio di valore testimoniale".

Il Piano degli Interventi lo classifica invece, in Zona E (agricola), come "Bene Storico Culturale" ai sensi dell'art.47 per i quali "fino all'adozione di specifiche prescrizioni di tutela, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo".

### Motivazione

1) Con riferimento al parere n° 1/2023 rilasciato il 05-05-2023, si evidenzia l'incongruenza tra quanto indicato nel medesimo parere "L'edificio con la Variante n° 5 al Piano degli Interventi, è stato riclassificato come Bene Storico Documentale - art. 46 delle N.T.O." e gli elaborati grafici del P.I.

Si chiede pertanto di rettificare gli elaborati grafici del P.I. indicando l'edificio come "Bene storico documentale" ai sensi dell'art.46 delle N.T.O. modificando il colore del retino corrispondente.

2) Uno degli obiettivi del Documento del Sindaco illustrato nella seduta consiliare del 23/11/2023 è il seguente "La Variante, in attesa della predisposizione delle Variante per il Centro storico e manufatti tutelati, recepirà inoltre le osservazioni pervenute in ordine ad alcuni manufatti vincolati dal Piano con un grado di vincolo non coerente con le caratteristiche degli stessi."

Considerati pertanto i gradi di protezione del P.I. disciplinati all'art.44 delle N.T.O. e lo stato di conservazione dell'edificio si chiede l'attribuzione del Terzo Grado di Protezione mantenendo la destinazione di Zona E.

3) Il titolo abilitativo PDC n° 05/2024 rilasciato in data 31-01-2024 è finalizzato all'insediamento di un'attività agrituristica ai sensi della L.R. n°28 del 10-08-2012. Ai sensi dell'art. 16 di questa legge "è consentita la realizzazione di piscine nelle aziende agrituristiche e nelle aziende itturistiche ubicate in zona agricola".

Al fine di consentire di migliorare l'offerta turistica, si chiede pertanto la possibilità di realizzare una piscina delle dimensioni di 180 mq interrata da posizionare a sud del fabbricato.

### Dati tecnici dimensionali dell'intervento

Superficie territoriale mq:

6302 mq

Destinazione d'uso:

Residenziale (parte) - Agricola (parte)

Volume mc:

5481 mc

Altri dati:

## ALLEGATI

**Allegato A** - estratto catastale e visura;

**Allegato B** - estratto di Piano degli Interventi con esatta individuazione dell'immobile/area in oggetto;

**Allegato C-D-E-F** - estratto P.A.T. tav 1, 2, 3, 4;

**Allegato G** - fotocopia carta d'identità del richiedente;

**Allegato I** - Documentazione fotografica;

\_\_\_\_\_ Campagna Lupia (VE) \_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ 14-02-2024 \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

ALLEGATO A  
estratto mappa catastale e visura

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N. 0001867 del 16-02-2024 arrivo



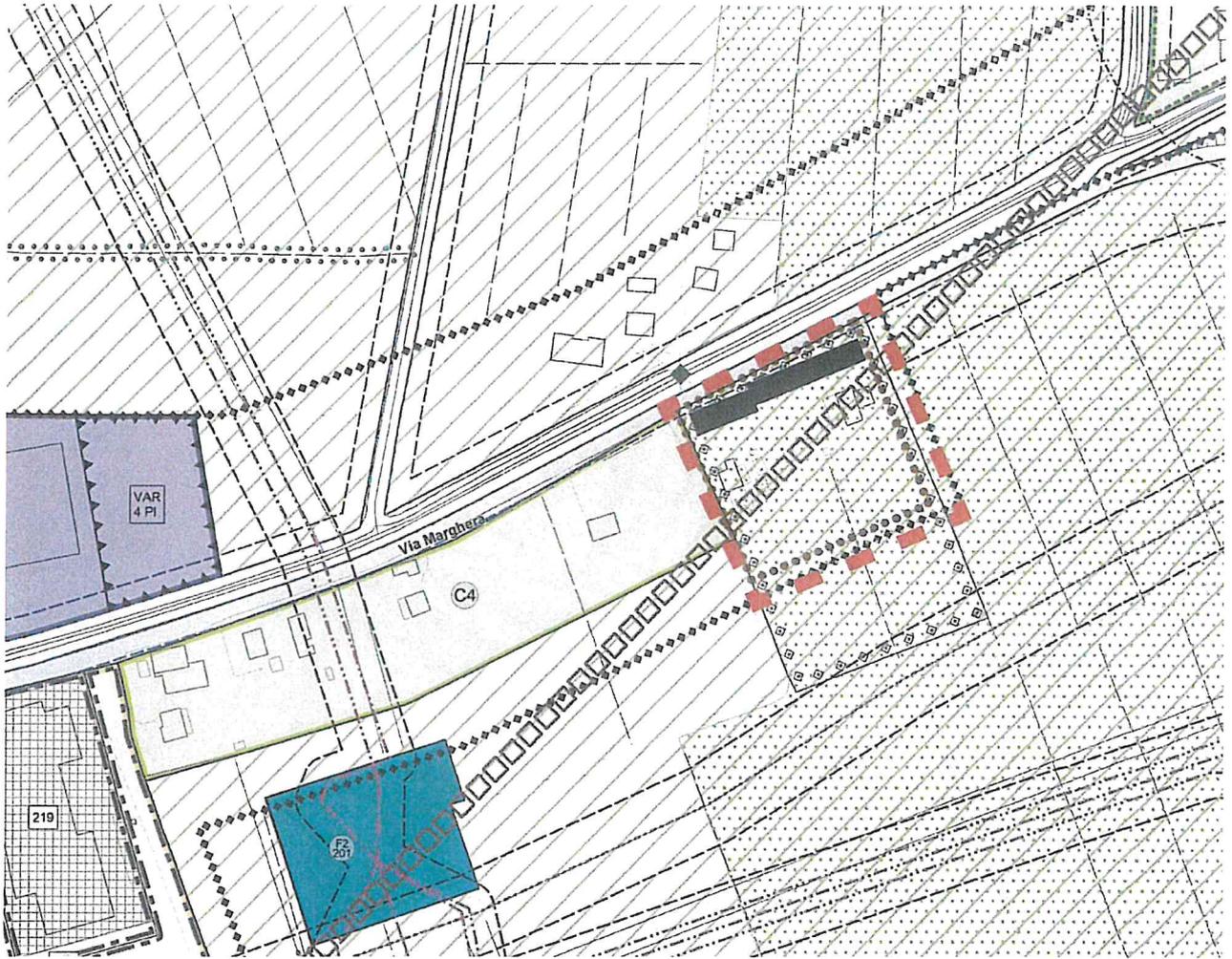
— — — — — area di intervento

FG 3 Mapp. 257-259-260

# ALLEGATO B

estratto piano interventi con individuazione dell'area

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N.0001867 del 16-02-2024 arrivo



### LEGENDA

- Confine comunale
  - Limiti centri abitati
  - Denominazione di zona/lotteria
- ZONE**
- A - Art. 18 N.T.O.
  - B1 - Art. 19 N.T.O.
  - B3 - Art. 19 N.T.O.
  - C1 - Art. 20 N.T.O.
  - C2 - Art. 20 N.T.O.
  - C3 - Art. 20 N.T.O.
  - C4 - Art. 20 N.T.O.
  - C5 - Art. 20 N.T.O.
  - C6 - Art. 20 N.T.O.
  - D1 - Art. 21 N.T.O.
  - D2 - Art. 21 N.T.O.
  - D4 - Art. 21 N.T.O.
  - D5 - Art. 21 N.T.O.
  - E - Art. 22 N.T.O.
  - Valli da pesca originati - Art. 23 N.T.O.
  - Laguna aperta - Art. 24 N.T.O.
  - Verde privato - Art. 25 N.T.O.

### OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Fa attuata - Art. 26 N.T.O. | Fa Non attuata - Art. 26 N.T.O. |
| Fb attuata - Art. 26 N.T.O. | -                               |
| Fc attuata - Art. 26 N.T.O. | Fc Non attuata - Art. 26 N.T.O. |
| Fd attuata - Art. 26 N.T.O. | Fd Non attuata - Art. 26 N.T.O. |
| F1 attuata - Art. 26 N.T.O. | F1 Non attuata - Art. 26 N.T.O. |
| F2 attuata - Art. 26 N.T.O. | -                               |
| F3 attuata - Art. 26 N.T.O. | -                               |

### MODALITA' ATTUATIVE

- Ambito soggetto a particolari norme Valanti PRG/P.J. - Art. 3 N.T.O.
- Ambito soggetto a perequazione - Art. 4 N.T.O.
- P.U.A. attuata - Art. 5 N.T.O.
- P.C.C. attuata - Art. 5 N.T.O.
- Nucleo agricolo-residenziale - Art. 6 N.T.O.
- Aggregati edilizi - Art. 7 N.T.O.
- Area idonea per interventi diretti alla riqualificazione o riconversione - Art. 8 N.T.O.
- Lotti a cubatura predeterminata - Art. 9 N.T.O.
- Attività produttiva in zona inpropria - Art. 11 N.T.O.
- Particolari ambiti dei corridoi ecologici - Art. 12 N.T.O.
- Ambito nodale - Art. 13 N.T.O.
- Manifesto incongruo - Art. 44 N.T.O.

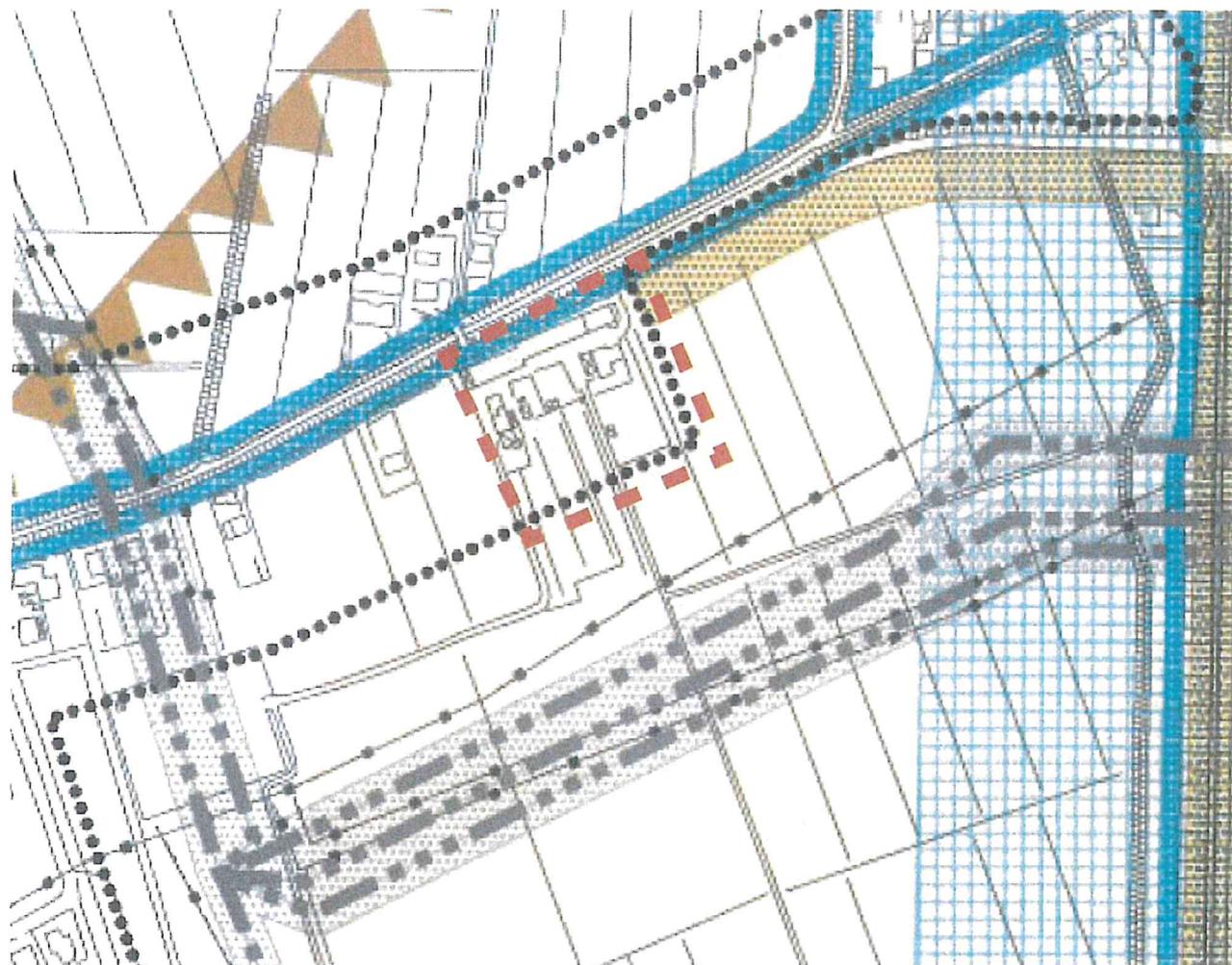
### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE, GEOLOGICA E STORICO MONUMENTALE

- Terreni non idonei - Art. 27 N.T.O.
- Zona di tutela canali originali e navigabili - Art. 28 N.T.O.
- Paleoalvei - Art. 29 N.T.O.
- Ambienti rurali di buona integrità - Art. 30 N.T.O.
- Buffer zone - Art. 31 N.T.O.
- Corridoi ecologici - Art. 32 N.T.O.
- Area boscale - Art. 33 N.T.O.
- Stepping stone - Art. 34 N.T.O.
- Pertinenze scoperte da tutela - Art. 42 N.T.O.
- Centro storico - Art. 43 N.T.O.
- Arginature storiche - Art. 45 N.T.O.
- Adiacenza tutelata ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004 - Art. 47 N.T.O.
- Area archeologiche tutelate ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 - Art. 47 N.T.O.
- Filari e siepi - Art. 33 N.T.O.
- Tracciato Lines e via Papia - Art. 16 N.T.A.
- Itinerari di interesse storico - Art. 14 N.T.A.
- Traccedo visivo - Art. 35 N.T.O.
- Punto di decisione - Art. 35 N.T.O.
- Edifici incongrui - Art. 44 N.T.O.
- Beni storico documentati - Art. 46 N.T.O.
- Beni tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004 - Art. 47 N.T.O.
- Beni storico culturali - Art. 47 N.T.O.
- Beni con esito V.I.C. negativo - Art. 47 N.T.O.
- Beni soggetti a V.I.C. - Art. 47 N.T.O.
- Cavi visivi - Art. 50 N.T.O.

area di intervento

ALLEGATO C  
estratto P.A.T. tav 1a - VINCOLI

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N. 0001867 del 16-02-2024 arrivo



— — — — — area di intervento

**Vincoli monumentali e paesaggistic - art. 7 N.T.A.**

-  Edifici vincolati D.Lgs. 42/2004 art. 10
-  Area di pertinenza vincolata D.Lgs. 42/2004 art. 10
-  Aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136
-  Corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c
-  Zone umide D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. i
-  Zone di interesse archeologico D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. m

# ALLEGATO D

estratto P.A.T. tav 2a - INVARIANTI

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N.0001867 del 16-02-2024 arrivo



--- area di intervento

## Invarianti di natura paesaggistica - art.14 NTA

-  Valli da pesca arginate
-  Buffer zone
-  Fiumi, canali e scoli consortili
-  Ambiti rurali dei campi aperti di buona integrità produttiva paesaggistica
-  Ambiti rurali dei campi chiusi di buona integrità ecologica paesaggistica
-  Filari e siepi rurali
-  Grandi alberi
-  Aree boscate
-  Itinerari di interesse storico paesaggistico
-  Paleovalvei
-  Coni visuali

## Invarianti di natura storico-monumentale - art.16 NTA

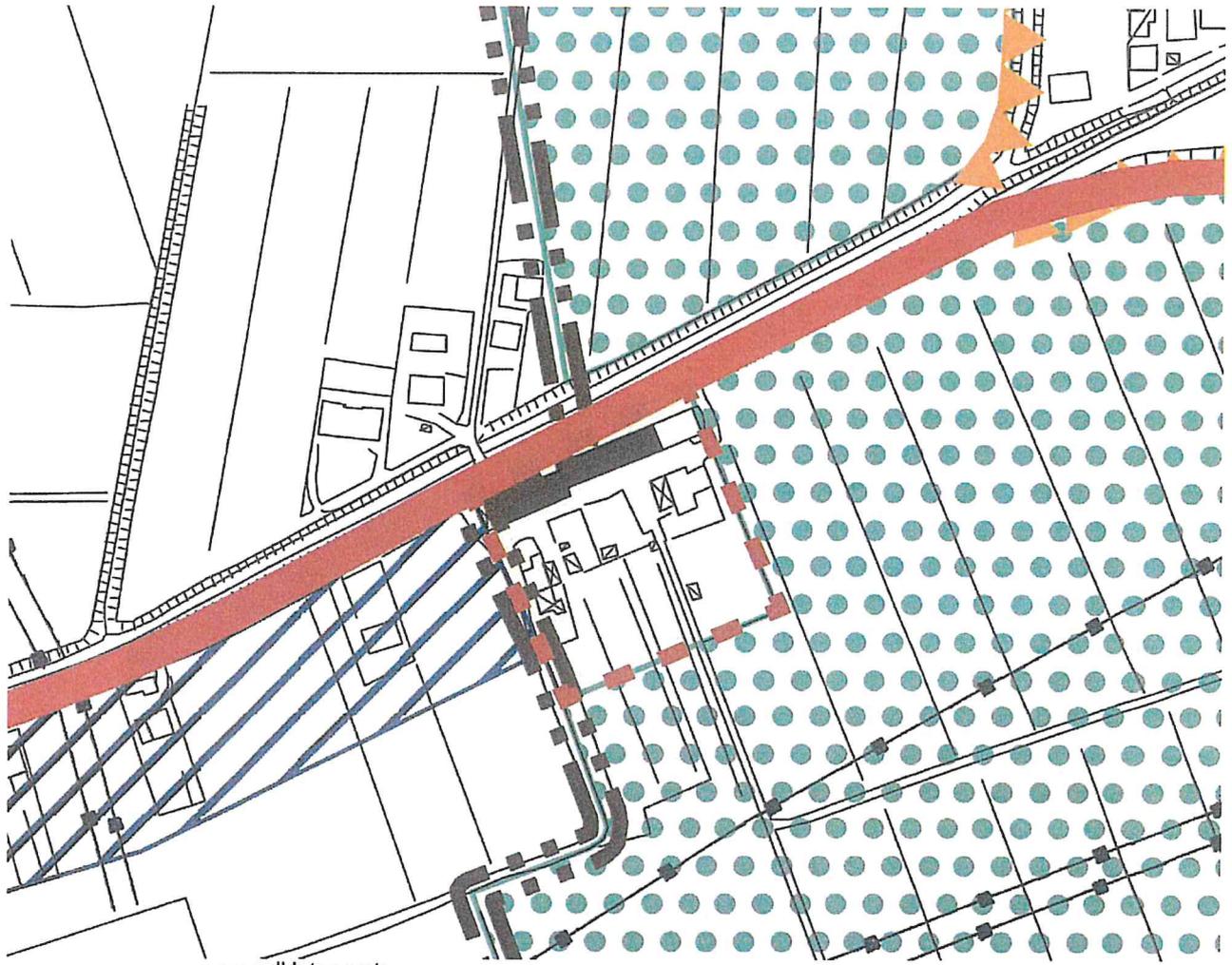
-  Tracciato Limes inferiore centuriazione romana
-  Via Popilia
-  Cippi conterminazione lagunare
-  Argine storico del Brentone
-  Centri Storici
-  Edifici di interesse storico documentale
-  Pertinenze scoperte da tutelare
-  Siti di interesse archeologico
-  Edifici di archeologia industriale
-  Manufatti idraulici di interesse storico
-  Casoni da ricostruire



# ALLEGATO F

estratto P.A.T. tav 4a - TRASFORMABILITA'

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N.0001867 del 16-02-2024 arrivo



area di intervento

## Valori e Tutele

### Valori e Tutele Culturali

- Zone rurali di buona integrità art. 14 N.T.A.
- Ville Venete art. 16 N.T.A.
- Edifici di valore monumentale art. 16 N.T.A.
- Edifici di valore testimoniale art. 16 N.T.A.
- Edifici di archeologia industriale art. 16 N.T.A.
- Pertinenze scoperte da tutelare art. 16 N.T.A.
- Centri storici art. 16 N.T.A.
- Coni visuali art. 14 N.T.A.
- Cippi conterminazione lagunare art. 16 N.T.A.
- Casoni da ricostruire art. 16 N.T.A.
- Itinerari di interesse storico paesaggistico art. 14 N.T.A.

### Valori e Tutele Naturali

- Ambito per l'istituzione di riserve naturali art. 22 N.T.A.
- Core area art. 22 N.T.A.
- Buffer zone art. 14 N.T.A.
- Corridoi ecologici principali art. 15 N.T.A.
- Isola ad elevata naturalità (stepping stone) art. 15 N.T.A.
- Barriere
- Varchi infrastrutturali

Confine Comunale

### Ambiti Territoriali Omogenei

- ATO 1 Campagna Lupia
- ATO 2 Lugo Lughetto
- ATO 3 Oatis
- ATO 4 Lova
- ATO 5 Buffer zone - Valli da pesca
- ATO 6 Laguna aperta

### Azioni Strategiche

#### Sistema Insediativo - art. 20 N.T.A.

- Aree di urbanizzazione consolidata - residenza e servizi
- Aree di urbanizzazione consolidata - attività economica non integrabili con la residenza
- Edificazione diffusa - residenza e servizi
- Riqualficazione o riconversione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo
- Servizi ed attrezzature di Interesse comune di maggiore rilevanza - esistenti
- Limiti fisici all'espansione
- Servizi ed attrezzature di Interesse comune di maggiore rilevanza - progetto
- Aree idonee per il miglioramento qualità territoriale

### Sistema Relazionale - art. 21 N.T.A.

- Infrastruttura Principale - nuova connessione
- Infrastruttura Principale - da riqualificare
- Infrastruttura Secondaria - nuova connessione
- Infrastruttura Secondaria - da potenziare
- Infrastruttura Secondaria - da riqualificare
- Nuovi punti di connessione
- Sottopassi
- Linea ferroviaria esistente
- Mobilità lenta - percorsi ciclabili

ALLEGATO H  
Documentazione fotografica

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N.0001867 del 16-02-2024 arrivo





Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N.0001867 del 16-02-2024 arrivo



