

<b>COMUNE DI PORTOGRUARO</b>	<b>2014</b>
	<b>(VE)</b>



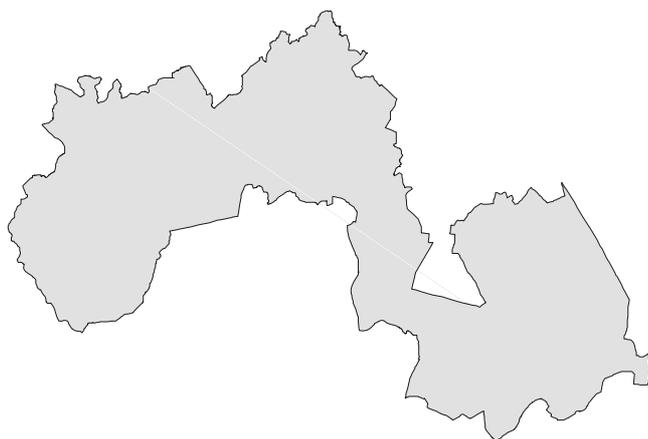
**SETTORE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

---

**Estratto cartografico PRG primo PI**  
**Estratto cartografico PAT e NTA del PAT**  
Accordo di pianificazione ex art. 6 LR 11/2004 ambito denominato Ex Barchessa

---

Redazione a cura del Settore del Governo del Territorio





# CITTA' DI PORTOGRUARO

## Provincia di Venezia



Tavola

13.1

CS

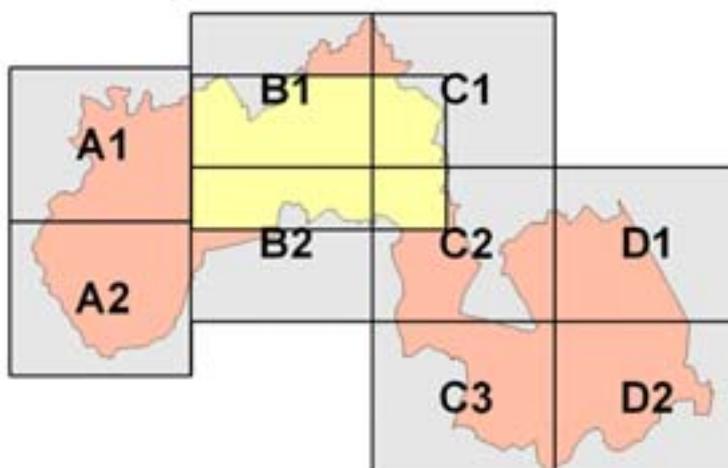
Scala

1:5.000

Variante urbanistica n. 24 ai sensi dell'art. 50, 4° comma, lett. i) e g), della LR 61/1985,  
per la trasposizione del PRG su nuova base cartografica e  
per la realizzazione di due rotatorie sulla SP 42 "Jesolana" in corrispondenza  
della SP 70 "Portogruaro Brussa e SP 69 "Torresella Villa Marina"

### Centro Storico e Summaga

tavola di lavoro conforme ai quattro originali adiacenti



Regione del Veneto  
Direzione Urbanistica



 **PROVINCIA DI VENEZIA**

Comune di Portogruaro

#### GRUPPO DI LAVORO

Ing. Bruna Battiston  
p.i. Odorico Claudio  
geom. Luca Zamberlan

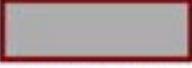
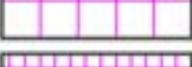
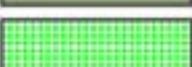
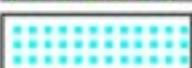
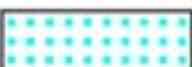
Progettista

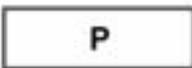
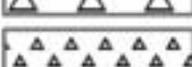
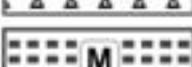
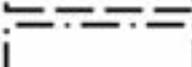
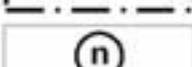
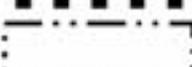
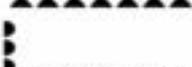
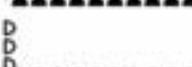
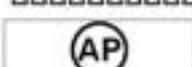
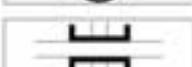


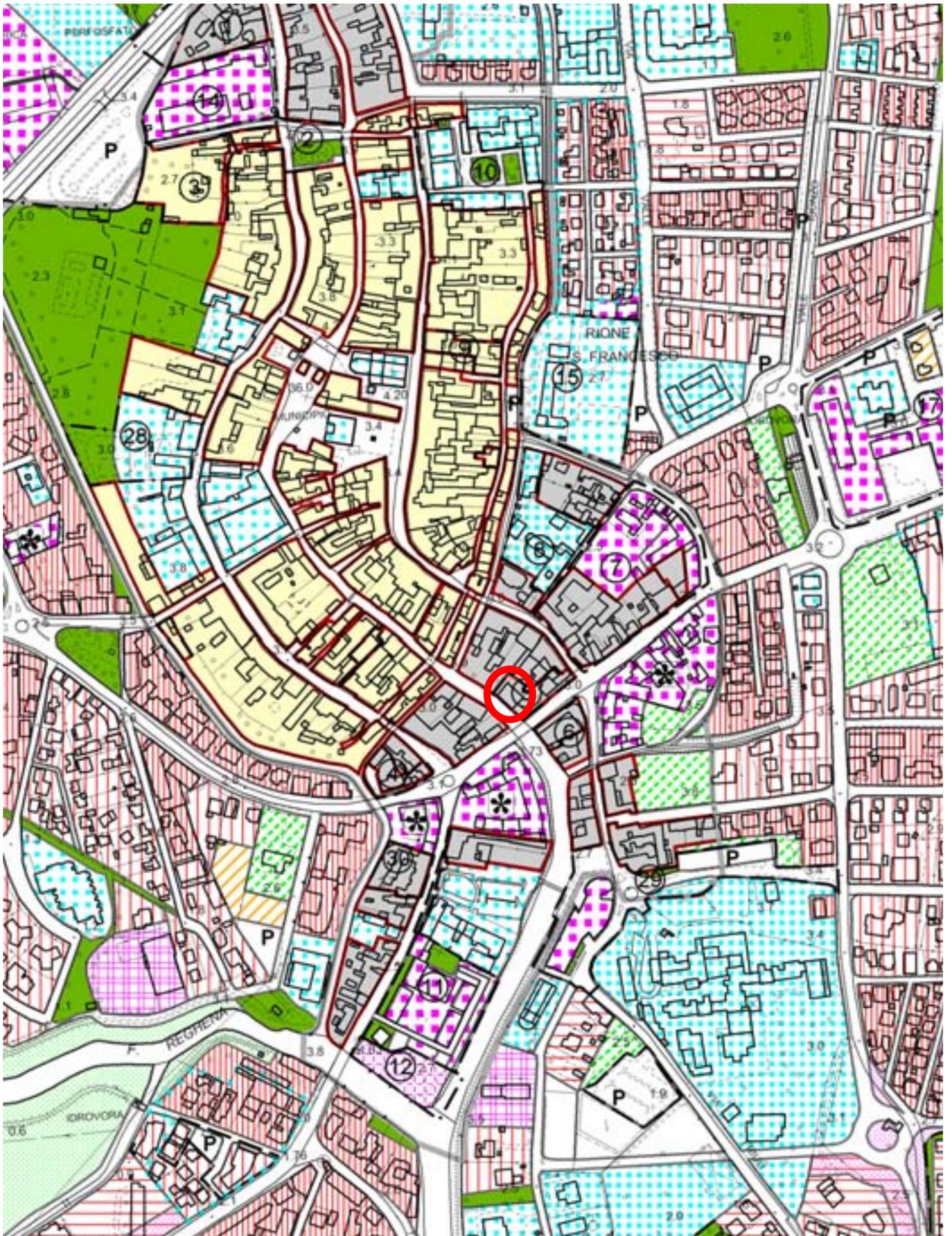
Realizzazione GIS con  Integrgraph GeoMedia  
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE  
33100 UDINE - via XXIII marzo n.19 - studio@lzi.it

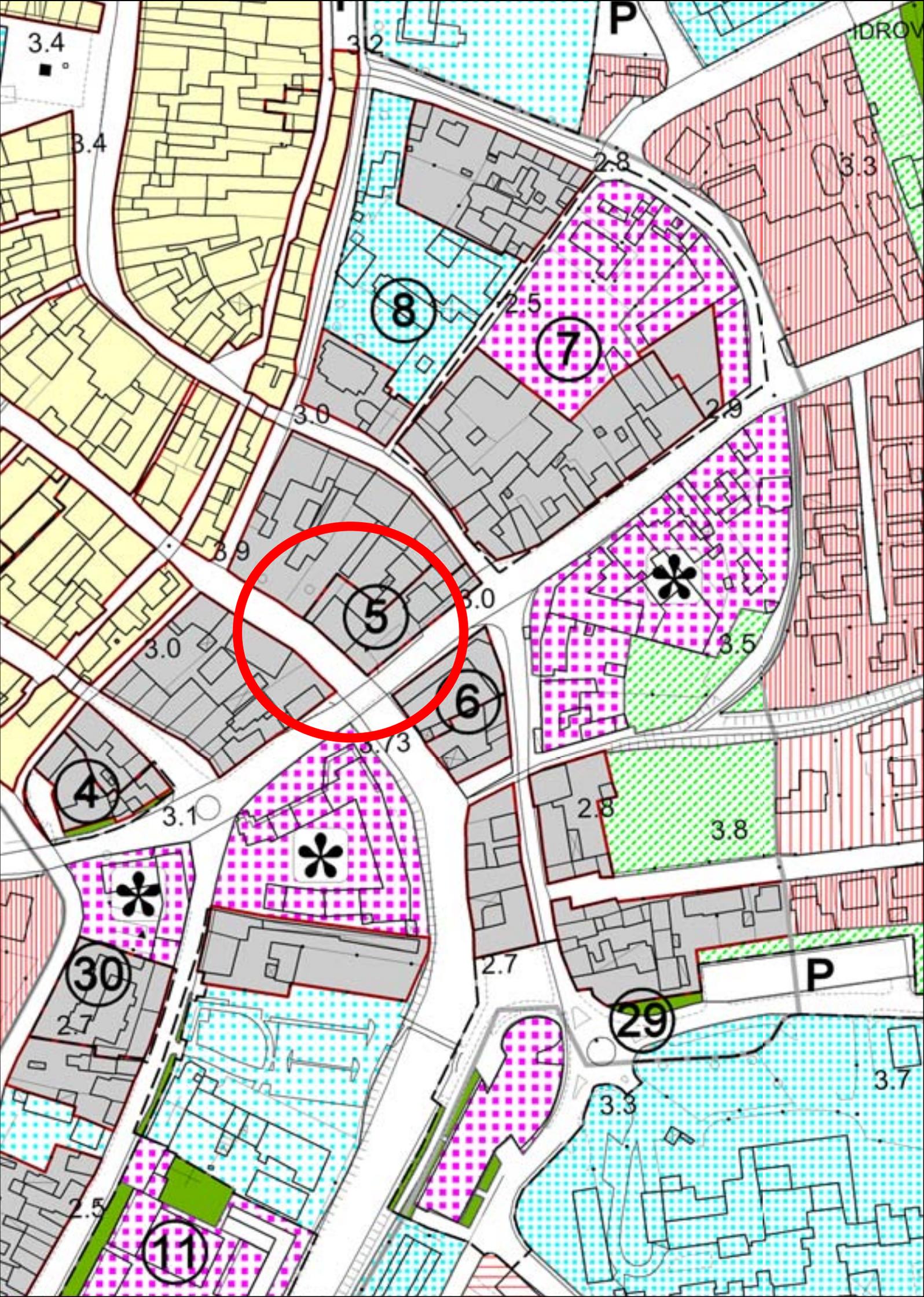
Febbraio 2012

# LEGENDA

	zona A1 centro storico
	zona A2 centro storico
	zona B1 residenziale di completamento
	zona B2 residenziale di completamento
	ambito di ricomposizione edilizia
	zona C1 residenziale di nuova formazione
	zona C1S residenziale di nuova formazione
	zona C2 residenziale di nuova formazione
	zona D1 area industriale strategica
	zona D2 attività produttive e servizi di nuova formazione
	zona D3 attività produttive e servizi di completamento
	zona D4 attività direzionali, commerciali, miste e residenza
	zona D4 attività direzionali, commerciali, miste e residenza con possibilità di recupero del volume esistente
	zona D5 portuale e/o turistica
	zona D6 attrezzature stradali
	attività produttiva in zona impropria
	zona E1 agricola
	zona E2 agricola
	zona E2S agricola speciale
	zona E3 agricola
	zona E3S agricola speciale
	zona E4 agricola
	zona F1S attrezzature e servizi di scala sovracomunale: sanità, istruzione, impianto di smaltimento rifiuti
	zona F2S attrezzature e servizi di scala comunale: scuole e impianti di interesse comune
	zona F1V attrezzature ed impianti di interesse generale: parco territoriale fluviale
	zona F2V servizi ed impianti di interesse comunale: verde di uso pubblico attrezzato a parco gioco e sportivo

	zona F2P servizi ed impianti di interesse comune: parcheggi
	zona G verde privato
	rispetto ferroviario o stradale
	rispetto fluviale
	limite rispetto cimiteriale
	
	
	
	fascia di rispetto elettrodotti (Legge 22 Febbraio 2001, n.36; D.P.C.M. 8 Luglio 2003 e D.DIRETT 29 Maggio 2008)
	area ferrovia
	riserva naturale
	ambito di recupero di cava abbandonata
	attrezzature militari
	delimitazione del centro storico
	edificio o complesso di particolare valore storico ambientale
	strumento urbanistico attuativo vigente
	strumento urbanistico attuativo obbligo
	riferimento normativo strumento urbanistico attuativo
	P.I.P. vigente o di previsione
	discarica comprensoriale R.S.U.
	fascia di rispetto di cui al D.M. 24.11.84
	vincolo idrogeologico
	zone con prescrizioni geologiche (aree scadenti-pessime)
	zone con prescrizioni geologiche (aree scadenti-mediocri)
	
	
	autostazione passeggeri
	sottopasso
	direttrice viabilistica
	confine comunale
	viabilità di progetto









PROVINCIA  
DI VENEZIA

CITTA' DI PORTOGRUARO  
**PAT**  
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Elaborato

1

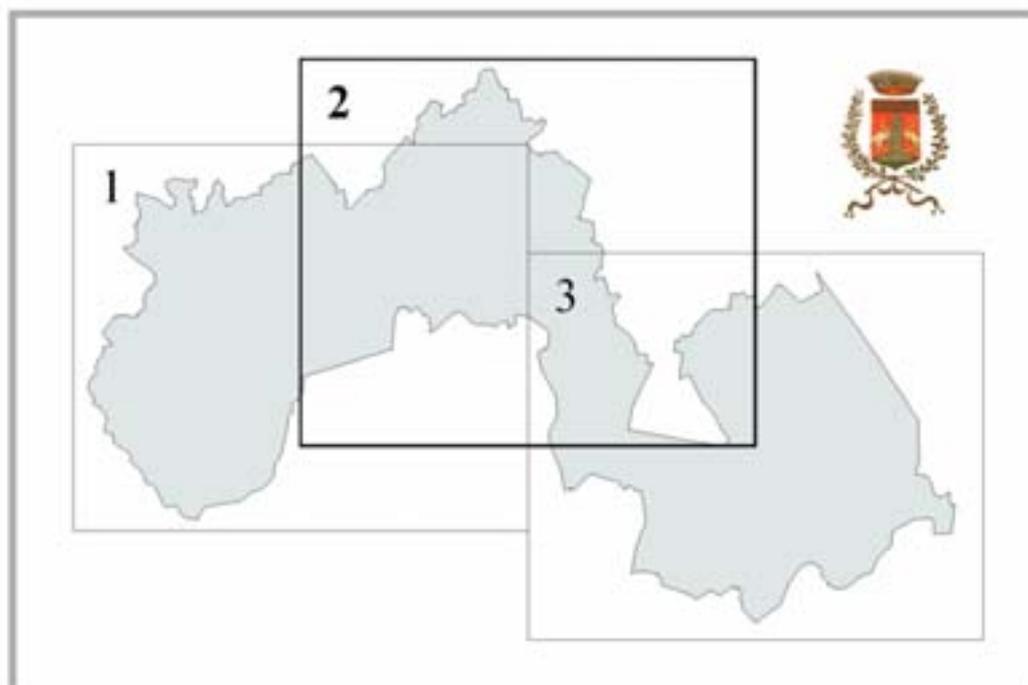
a

2

Scala

1:10.000

# Carta dei Vincoli e della Pianificazione di Settore



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco  
Antonio Bertonecello



## GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini  
arch. Barbara Marangoni  
arch. Sandra Vecchiatti  
TEA Engineering s.r.l.

### Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari  
ADASTRA s.r.l.

### Indagini agronomiche:

prof. dott. Paolo Rosato  
dott. Luciano Fantinato

**Progettista - capogruppo**  
prof. arch. Stefano Stanghellini

**LEGENDA** N.T.A.



Confine comunale e del PAT

**Vincoli**



Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004, Art. 10

Art. 3.1



Vincolo idrogeologico-forestale  
R.D.L. 30.12.23, n. 3267

Art. 3.4



Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3

Art. 3.5



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004  
Aree di notevole interesse pubblico

Art. 3.3



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004  
Corsi d'acqua

Art. 3.3



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004  
Zone di interesse archeologico

Art. 3.2, 3.3



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004  
Aree boscate

Art. 3.3

**Rete natura 2000**



Siti di interesse comunitario

Art. 3.6



Zone di protezione speciale

Art. 3.6

**Pianificazione di settore**



Piani di Area o di Settore vigenti o adottati

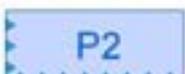
Art. 3.23

**Aree a pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al P.A.I.**



P1 - Area a moderata pericolosità

Art. 3.22



P2 - Area a media pericolosità

Art. 3.22



P3 - Area ad elevata pericolosità

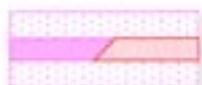
Art. 3.22

## Altri elementi



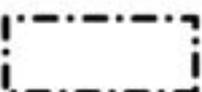
Cimiteri/Fasce di rispetto

Art. 3.24



Viabilità esistente - grande viabilità di progetto/Fasce di rispetto

Art. 3.25



Centri abitati



Idrografia/Fasce di rispetto di profondità diverse - L.R. 11/2004 art.41 lett. g)

Art. 3.26



Corsi d'acqua pubblici

Art. 3.27



Altri corsi d'acqua

Art. 3.27



Depuratori/Fasce di rispetto

Art. 3.28



Allevamenti zootecnici intensivi

Art. 3.29



Aree a rischio di incidente rilevante/Fasce di rispetto

Art. 3.30



Aree a rischio di incidente rilevante/Area di osservazione

Art. 3.30



Discariche/Fasce di rispetto

Art. 3.31



Ferrovia/Fasce di rispetto

Art. 3.32



Elettrodotti/Fasce di rispetto

Art. 3.34



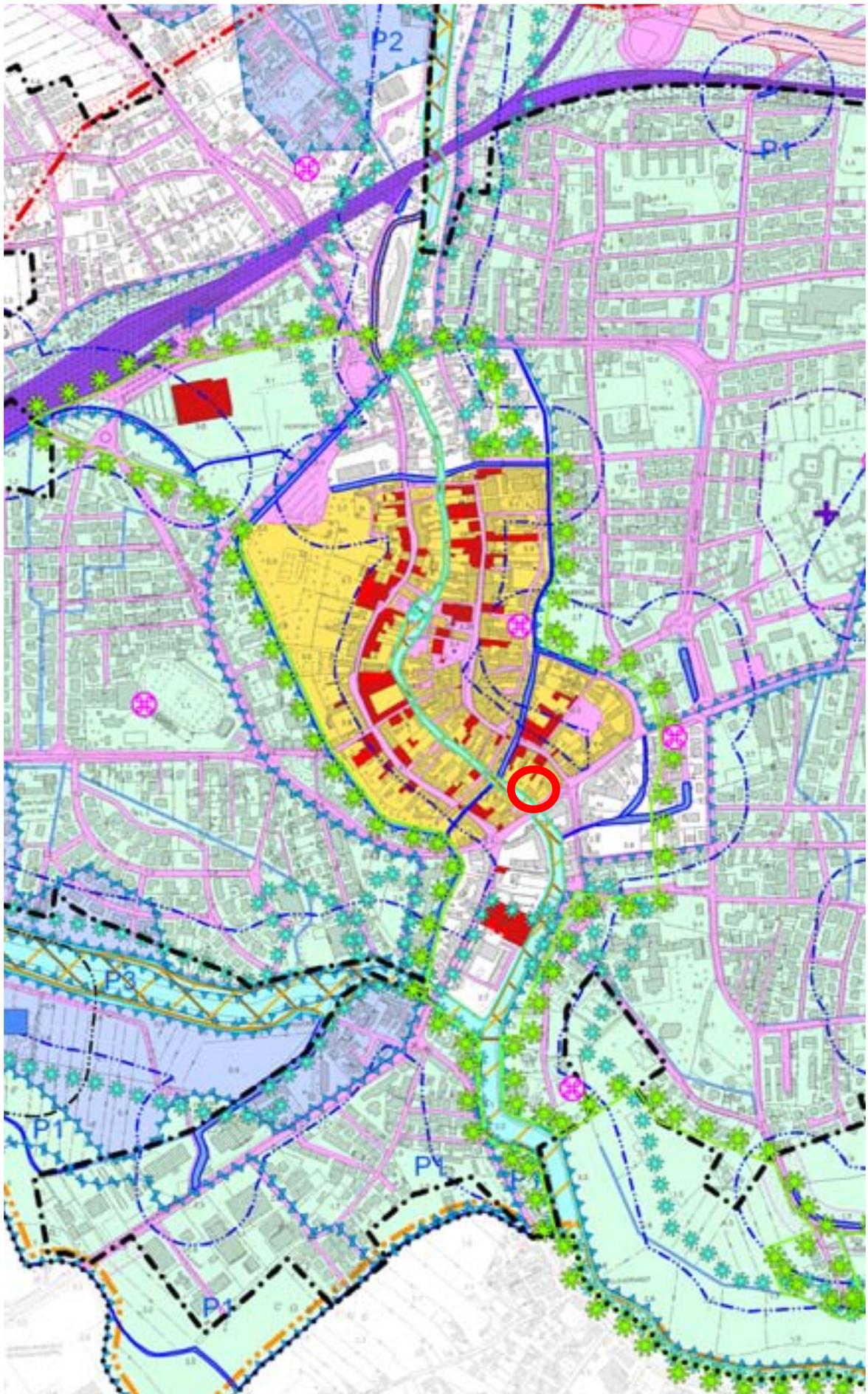
Gasdotti/Fasce di rispetto

Art. 3.33



Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico

Art. 3.36





PROVINCIA  
DI VENEZIA

CITTA' DI PORTOGRUARO  
**PAT**  
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Elaborato

1

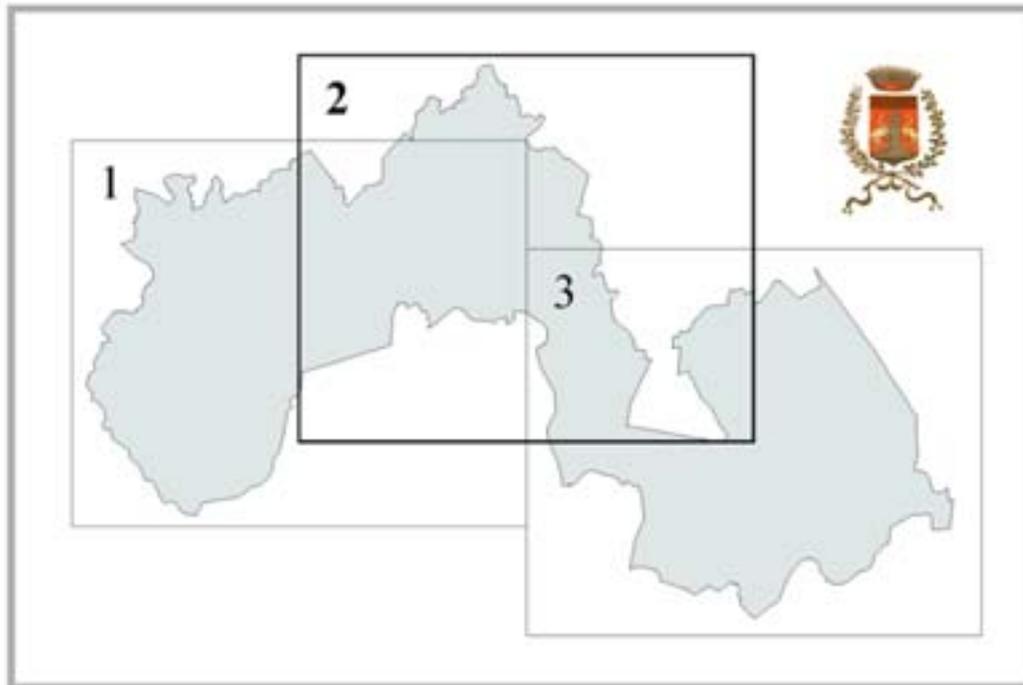
b

2

Scala

1:10.000

## Carta della Pianificazione di livello superiore



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco  
Antonio Bertoncetto



### GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini  
arch. Barbara Marangoni  
arch. Sandra Vecchietti  
TEA Engineering s.r.l.

#### Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari  
ADASTRA s.r.l.

#### Indagini agronomiche:

prof. dott. Paolo Rosato  
dott. Luciano Fantinato

Progettista - capogruppo  
prof. arch. Stefano Stanghellini

## LEGENDA

N.T.A.



Confine comunale e del PAT

### Sistema ambientale



Ambito naturalistico di livello regionale (Ptrc art.19)

Art. 3.7



Parco regionale di interesse locale dei fiumi Reghena e Lemene e dei laghi di Cinto

Art. 3.8



Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (Ptrc art.34, Ptcp art.21)

Art. 3.9.1



Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli Enti locali (Ptrc art.35, Ptcp art.23)

Art. 3.9.2



Aree di interesse ambientale: Biotopi di rilevanza provinciale (Ptcp art.24)

Art. 3.10



Aree di interesse ambientale: Geositi (Ptcp art.24)

Art. 3.11



Fasce di rispetto corsi d'acqua (Ptcp art.25)

Art. 3.12



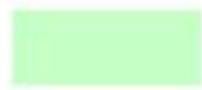
Zone umide (Ptcp art.26)

Art. 3.13



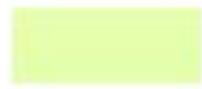
Reti ecologiche di area vasta: Aree nucleo

Art. 3.14



Reti ecologiche di area vasta: Aree tampone

Art. 3.14



Reti ecologiche di area vasta: Corridoi ecologici

Art. 3.14



Reti ecologiche di livello provinciale: Corridoi ecologici di livello provinciale

Art. 3.14



Elementi arborei e arbustivi lineari (Ptcp art.29)

Art. 3.15



Grandi alberi (Ptcp art.29)

Art. 3.15

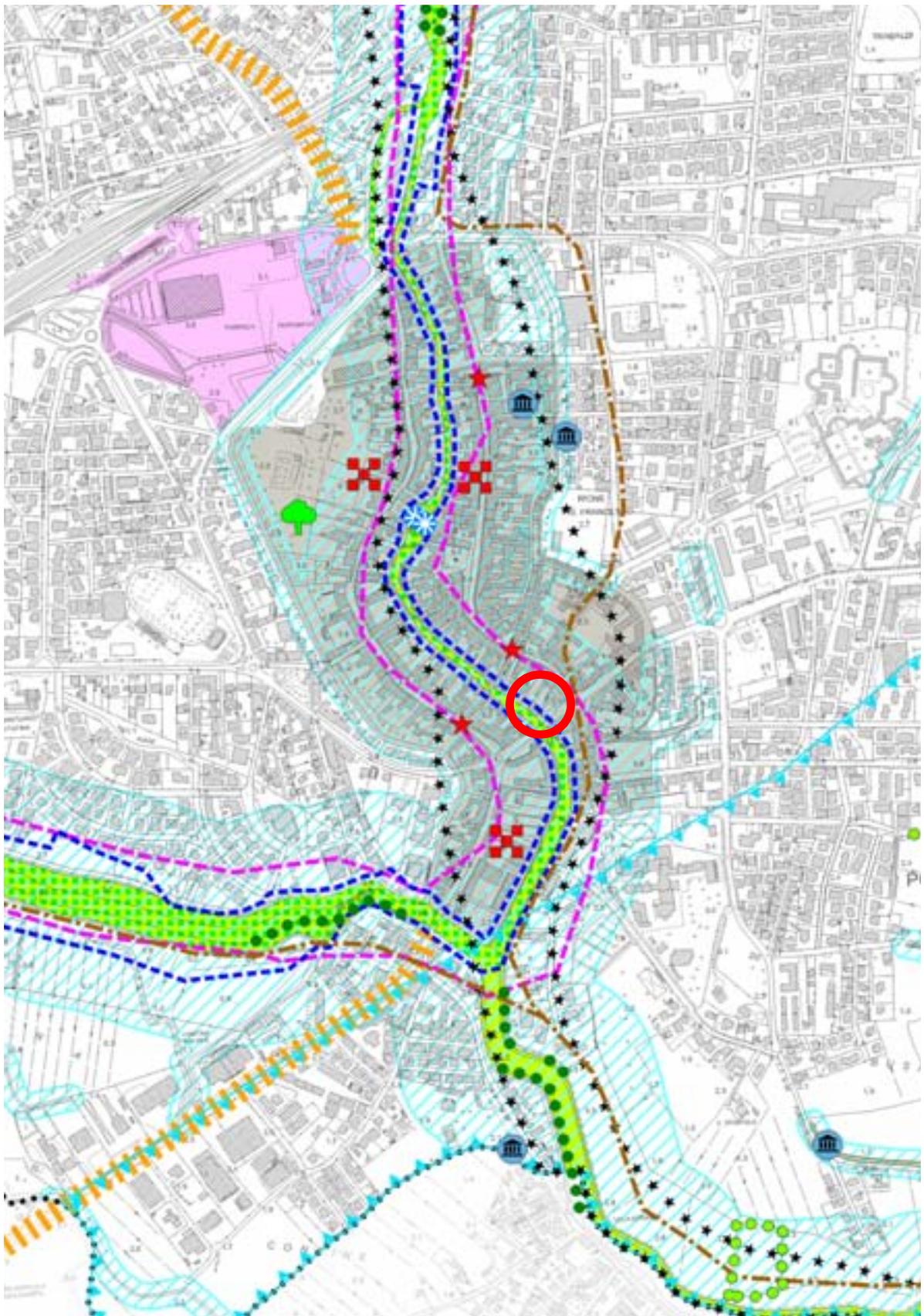
	Vegetazione arboreo arbustiva perfluviale di rilevanza ecologica (Ptcp art.29)	Art. 3.15
	Cave abbandonate (Ptcp art.32)	Art. 3.16
	Risorsa idrotermale (Ptcp art.33)	Art. 3.17
	Siti inquinati	Art. 3.35

### Patrimonio culturale

	Centri storici	Art. 7.16
	Beni culturali: Ville Venete (Ptcp art.43/3a)	Art. 3.20
	Beni culturali: Fortificazioni (Ptcp art.43/3b)	Art. 3.20
	Beni culturali: Mulini (Ptcp art.43/3c)	Art. 3.20
	Beni culturali: Complessi di interesse provinciale (Ptcp art.43/3d)	Art. 3.20
	Beni di rilevanza archeologica - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti	Art. 3.2.2
	Strade romane	Art. 3.21

### Sistema insediativo e infrastrutturale

	Interporto (Ptcp art.55)	Art. 7.10
	Strada commercio	Art. 7.10
	Itinerario ciclabile principale di progetto (Ptcp art.45)	Art. 7.10





PROVINCIA  
DI VENEZIA

CITTA' DI PORTOGRUARO  
**PAT**  
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

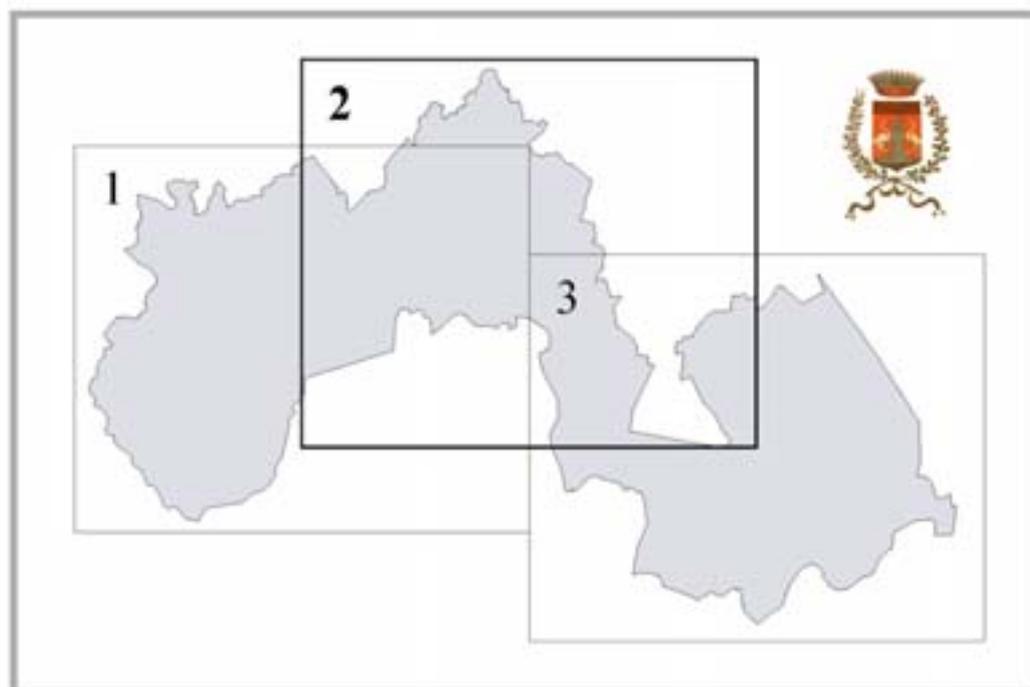
Elaborato

2

Scala

1:10.000

## Carta delle Invarianti



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco  
Antonio Bertoncello



### GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini  
arch. Barbara Marangoni  
arch. Sandra Vecchiotti  
TEA Engineering s.r.l.

#### Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari  
ADASTRA s.r.l.

#### Indagini agronomiche:

prof. dott. Paolo Rossato  
dott. Luciano Fantinato

Progettista - capogruppo  
prof. arch. Stefano Stanghellini

Elaborato	2
Scala	1:10.000

# Carta delle Invarianti

## LEGENDA N.T.A.

 Confine comunale e del PAT

### Geositi

 **NNNN**

Ambiti: G059 - Paleoalveo pleistocenico di Torresella Art. 4.1  
 G060 - Paludi di Loncon  
 G061 - Scarpate di Summaga  
 G062 - Tagliamento romano, il Tiliaventum Maius

### Invarianti di natura paesaggistica

 Elementi lineari - Filari alberati di pregio Art. 4.2

 Elementi lineari - Maglia dei canali Art. 4.3

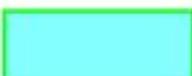
 Elementi puntuali - Mulini Art. 4.3

 Elementi puntuali - Grandi alberi Art. 4.2

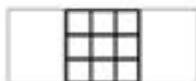
 Elementi puntuali - Idrovore Art. 4.3

### Invarianti di natura ambientale

 Ambito del Bosco di Lison Art. 4.4

 Ambiti dei Fiumi Lemene e Reghena Art. 4.5

### **Invarianti di natura storico-monumentale**



Elementi puntuali - Complessi di interesse provinciale

Art. 4.6



Elementi puntuali - Fortificazioni

Art. 4.6



Edifici e pertinenze di valore storico-monumentale

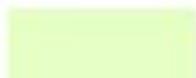
Art. 4.6

### **Invarianti di natura agricolo-produttiva**



Ambiti dei seminativi in aree di bonifica

Art. 4.7.1



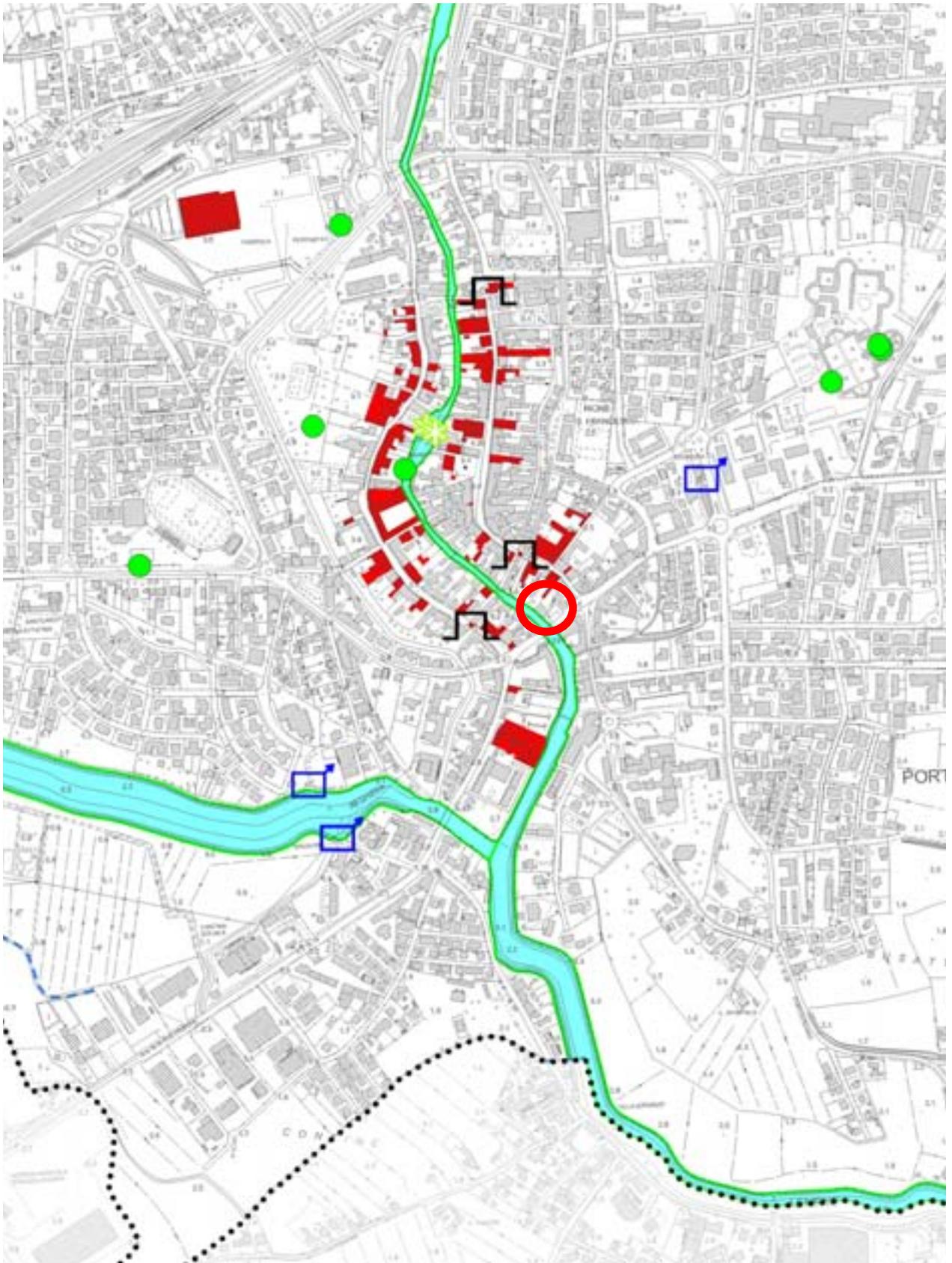
Ambito dei vigneti DOC in aree a buona integrità fondiaria

Art. 4.7.2



Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria

Art. 4.7.3





PROVINCIA  
DI VENEZIA

CITTA' DI PORTOGRUARO  
**PAT**  
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Elaborato

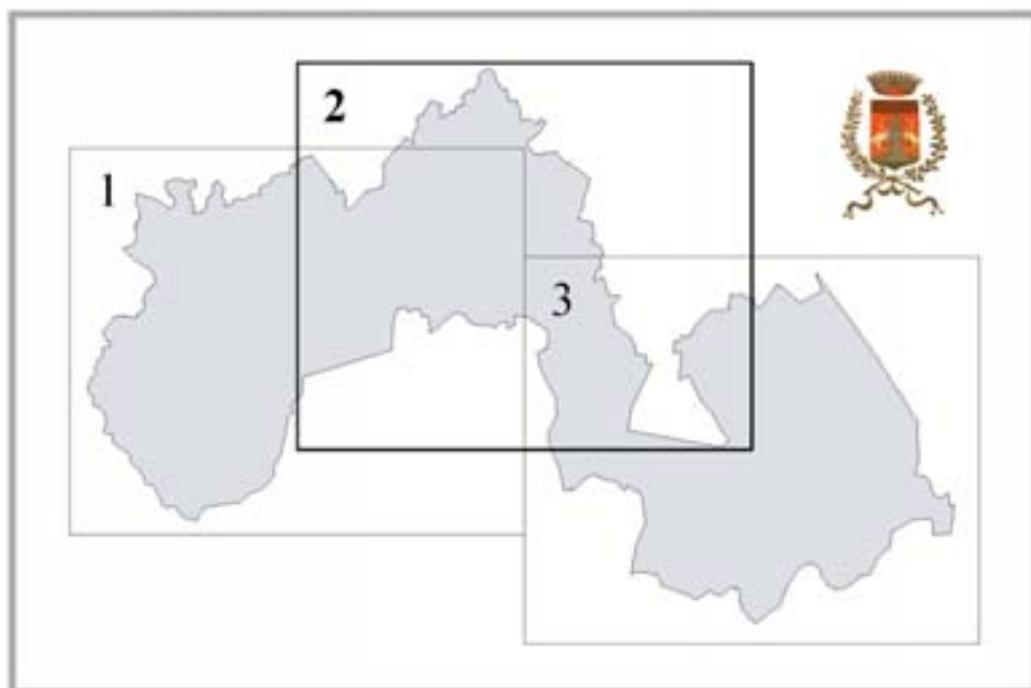
3

2

Scala

1:10.000

## Carta delle Fragilità



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco  
Antonio Bertoncello



### GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini  
arch. Barbara Marangoni  
arch. Sandra Vecchiatti  
TEA Engineering s.r.l.

Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari  
ADASTRA s.r.l.

Indagini agronomiche:

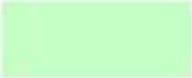
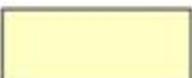
prof. dott. Paolo Rosato  
dott. Luciano Fantinato

Progettista - capogruppo  
prof. arch. Stefano Stanghellini



Confine comunale e del PAT

## Compatibilità geologica ai fini urbanistici

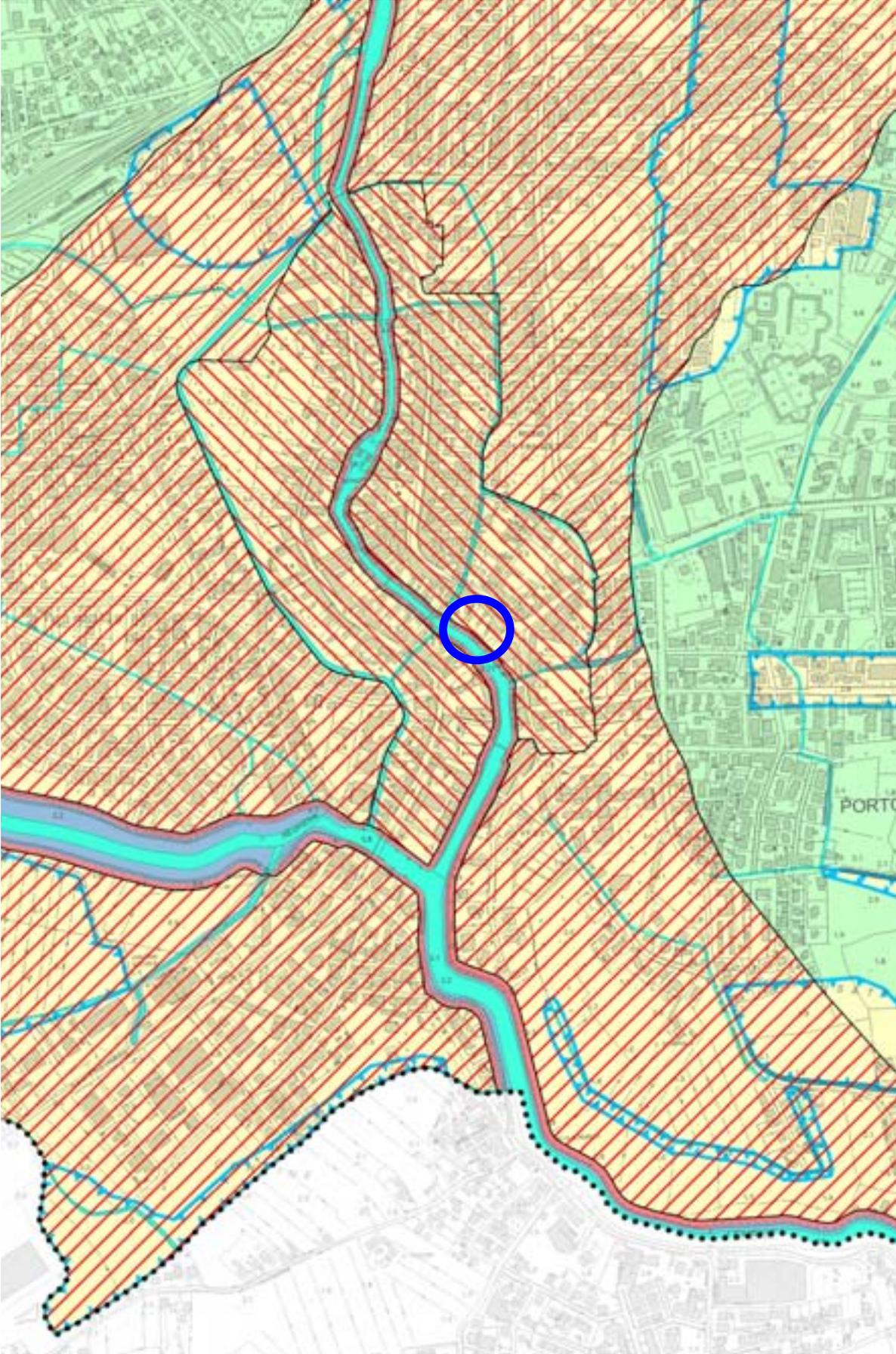
	Aree idonee	Art. 5.1
	Aree idonee a condizione A Aree di antica divagazione del Tagliamento Romano Tiliaventum Maius VI a.C. X d.C.	Art. 5.2.1
	Aree idonee a condizione B Aree costituite da terreni con risposte geotecniche scadenti dovute alla presenza di livelli con argille molli e molto molli, localmente associati a torba e materiale organico	Art. 5.2.2
	Aree idonee a condizione C Aree ricadenti all'interno delle antiche valli sepolte del fiume Reghena e del fiume Lemene	Art. 5.2.3
	Aree idonee a condizione D Aree di Centro Storico con presenza di edifici storici con fondazioni vetuste	Art. 5.2.4
	Aree idonee a condizione E Aree classificate a pericolosità idraulica elevata	Art. 5.2.5
	Aree idonee a condizione F Aree allagate negli ultimi anni, registrate dal Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento" (tali aree devono essere considerate delimitate dal perimetro delle Aree esondabili o a ristagno idrico rappresentate nel tema Aree a dissesto idrogeologico e si presentano localmente intersecate con le aree idonee a condizione A-E relative ad aspetti geologici; nelle zone di intersezione valgono entrambe le condizioni presenti)	Art. 5.2.6
	Aree non idonee - Aree di discarica ed aree a distanza minore di dieci metri dal piede degli argini dei fiumi Reghena, Lemene e Loncon	Art. 5.3

## Aree soggette a dissesto idrogeologico

	Aree esondabili o a ristagno idrico	Art. 5.4
---	-------------------------------------	----------

## Altre componenti

	Corsi d'acqua e specchi lacuali (alvei ed argini)	Art. 3.12
	Aree boschive o destinate a rimboschimento	Art. 3.4







PROVINCIA  
DI VENEZIA

CITTA' DI PORTOGRUARO  
**PAT**  
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Elaborato

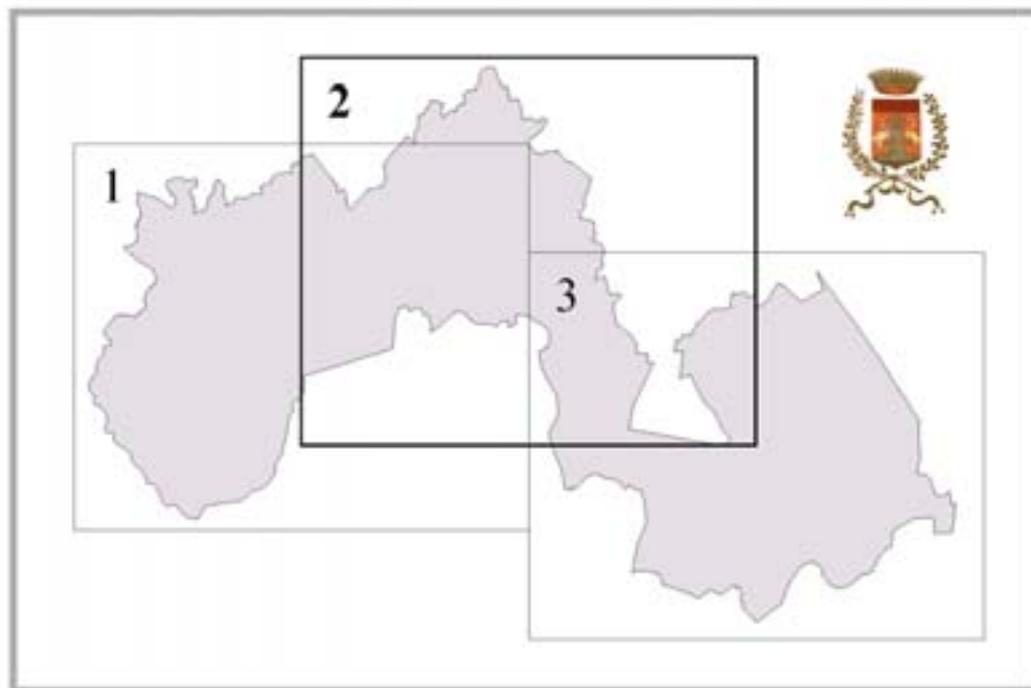
4

2

Scala

1:10.000

## Carta della Trasformabilità



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco  
Antonio Bertoncetto



### GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini  
arch. Barbara Marangoni  
arch. Sandra Vecchiatti  
TEA Engineering s.r.l.

#### Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari  
ADASTRA s.r.l.

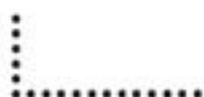
#### Indagini agronomiche:

prof. dott. Paolo Rosato  
dott. Luciano Fantinato

**Progettista - capogruppo**  
prof. arch. Stefano Stanghellini

## LEGENDA

N.T.A.



Confine comunale e del PAT



Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

Art. 6.4

### Azioni strategiche



Aree di urbanizzazione consolidata  
Residenza e servizi per la residenza



Aree di urbanizzazione consolidata  
Attività economiche non integrabili con la residenza

Art. 7.1



Aree di trasformazione da PRG approvato confermate

Art. 7.2



Edificazione diffusa  
Residenza e servizi per la residenza



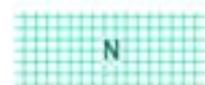
Edificazione diffusa  
Attività economiche non integrabili con la residenza

Art. 7.3



Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Art. 7.4



Aree di riqualificazione e riconversione

Art. 7.5



Opere incongrue



Elementi di degrado

Art. 7.6



Limiti fisici alla nuova espansione

Art. 7.8



Linee preferenziali di sviluppo insediativo



Specifiche destinazioni d'uso  
C - Commerciale, P - Produttiva,  
A - altro

Art. 7.7



Aree cedenti

Art. 2.3



Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Art. 7.11



Aree con progetti pubblici prioritari

Art. 7.7.2



Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Art. 7.9



Aree di riqualificazione dei margini urbani

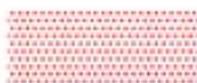
Art. 7.13

## Infrastrutture di maggior rilevanza

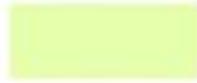
Art. 7.10

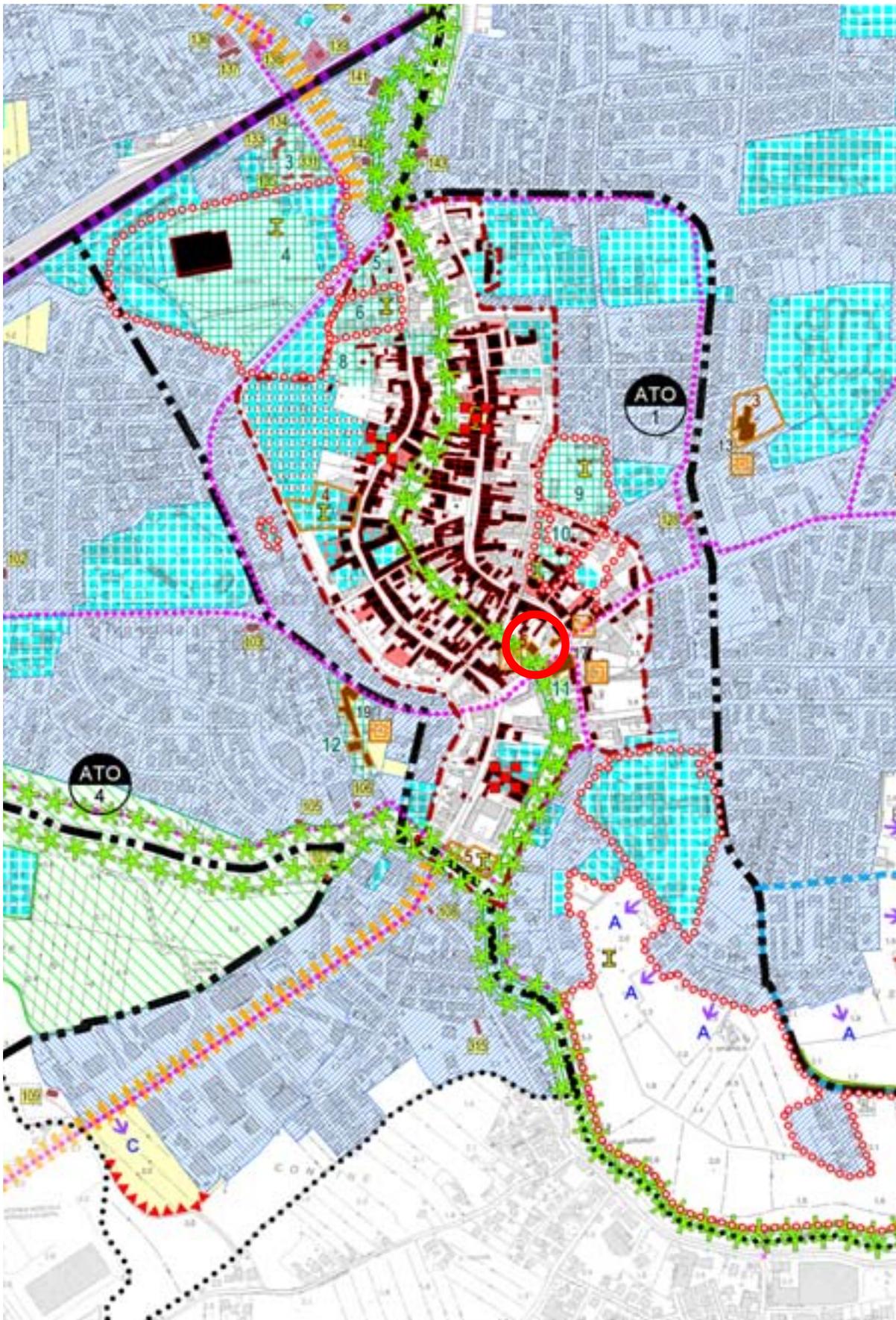
	Autostrade		
	Strade extraurbane principali di attraversamento		
	Strade extraurbane principali di attraversamento, di progetto		
	Strade locali di collegamento tra i centri		
	Strade locali di collegamento tra i centri, di progetto		
	Ferrovia tratta di scala nazionale		
	Ferrovia tratta di scala interregionale		
	Itinerari ciclopedonali da valorizzare		
	Rotatoria di progetto		Sottopasso/Sovrappasso di progetto
	Strada commercio		

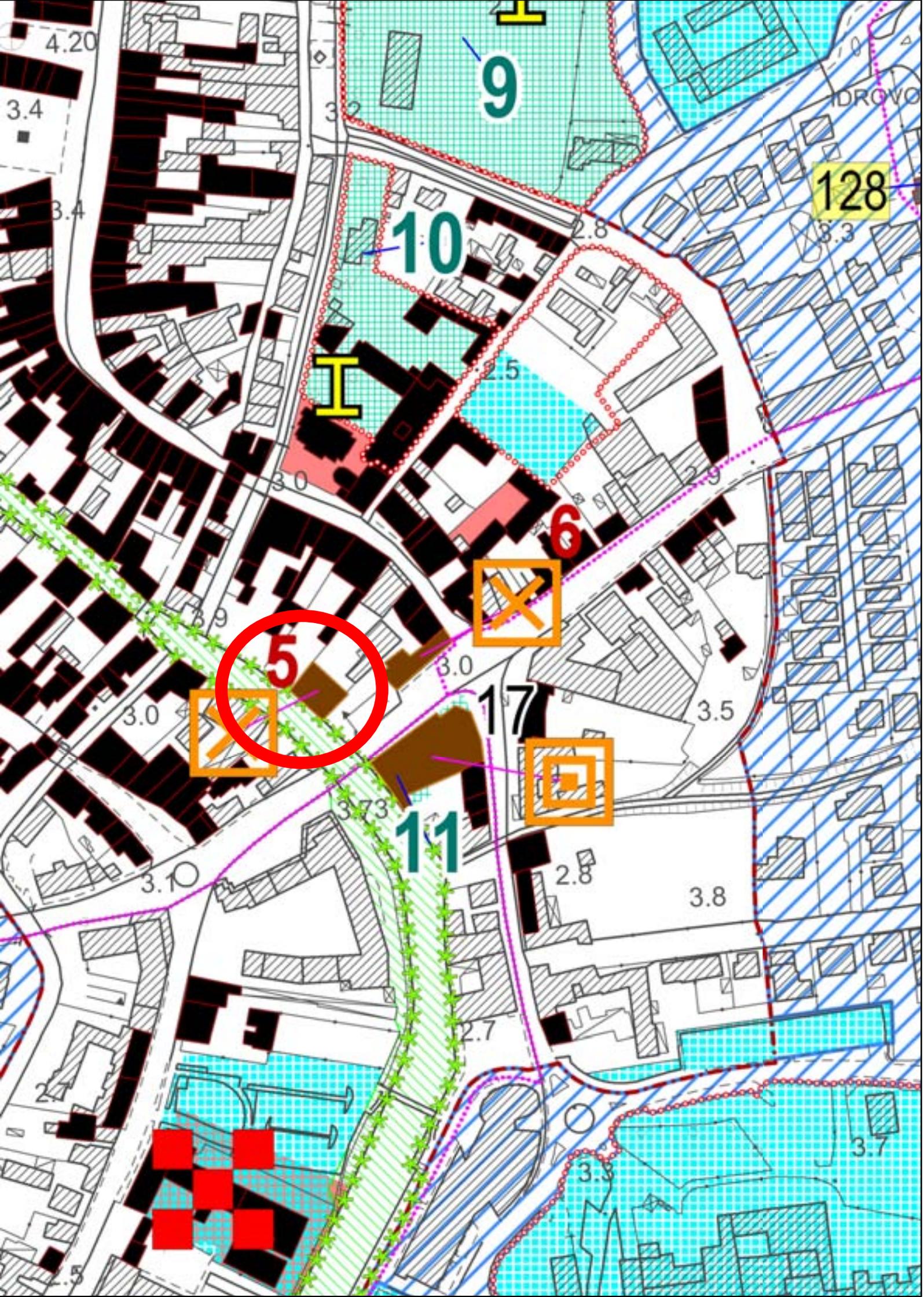
## Valori e tutele culturali

	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione		Art. 7.19	
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete		Art. 3.20	
	Edifici e complessi di valore monumentale o edifici di valore testimoniale nel centro storico		Art. 7.17	
	Pertinenze scoperte da tutelare		Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art. 7.18
	Centro storico principale (Portogruaro)		Centri storici minori	Art. 7.16
	Edifici e manufatti rurali storici		Insedimenti storici	Art. 7.20

## Valori e tutele naturali

	Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale		Artt. 3.8, 3.9	
	Area nucleo		Art. 3.14	
	Corridoio ecologico di area vasta		Area tampone	Art. 3.14
	Corridoio ecologico provinciale		Corridoio ecologico locale	Art. 3.14
	Aree di integrazione ambientale		Barriere infrastrutturali	Art. 3.14
	Cave da recuperare		Art. 3.16	







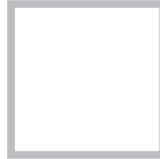
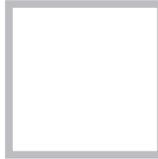


PROVINCIA  
DI VENEZIA

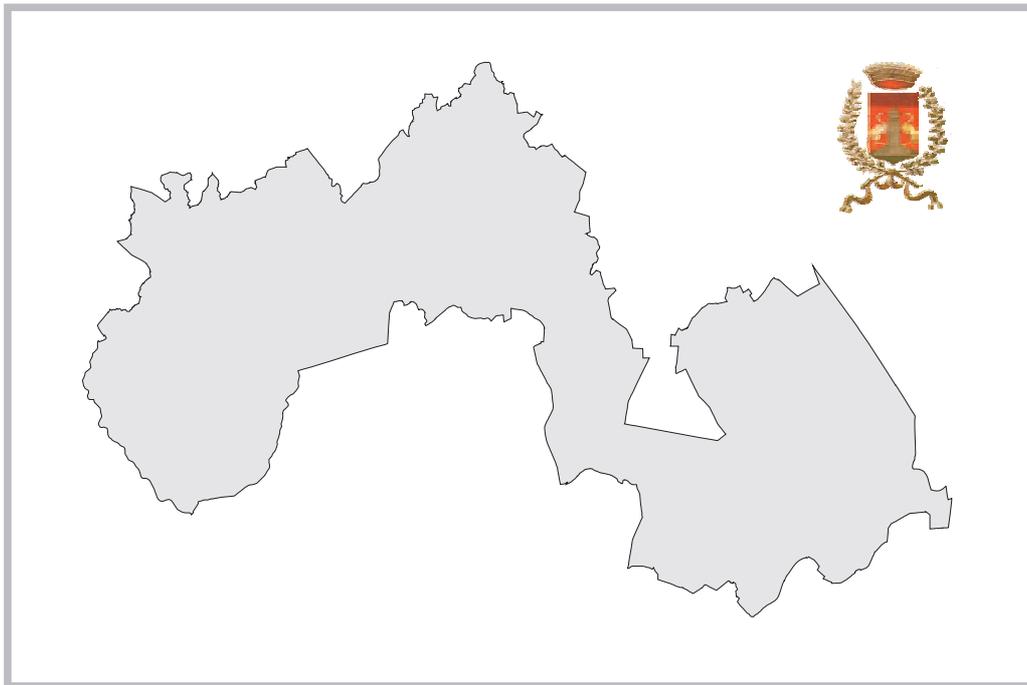
CITTA' DI PORTOGRUARO



Elaborato



## Norme Tecniche



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco  
Antonio Bertoncello



### GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini  
arch. Barbara Marangoni  
arch. Sandra Vecchietti  
TEA Engineering s.r.l.

#### Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari  
ADASTRA s.r.l.

#### Indagini agronomiche:

prof. dott. Paolo Rosato  
dott. Luciano Fantinato

#### Progettista - capogruppo

prof. arch. Stefano Stanghellini

novembre 2013





COMUNE DI PORTOGRUARO (VE)



**PAT**

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

*Progettisti:* prof. arch. Stefano Stanghellini (Capogruppo),  
arch. Barbara Marangoni, arch. Sandra Vecchietti,  
TEA Engineering s.r.l.

*Collaboratori:* per. Ivan Passuti, ing. Alessandra Carta,  
arch. Francesca Casu, ing. Marco Carpaneta

*Indagini agronomiche:* prof. dott. Paolo Rosato,  
dott. Luciano Fantinato

*Indagini geologiche:* dott. Vittorio Gennari, ADASTRA s.r.l.

## **NORME TECNICHE**

ADOZIONE DCC n.1 del 14-01-2013

APPROVAZIONE

## SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
TITOLO I	FINALITÀ, OGGETTI, ELABORATI COSTITUTIVI ED EFFICACIA.....	8
Art. 1.1	Finalità.....	8
Art. 1.2	Elaborati costitutivi .....	8
<b>PARTE II</b>	<b>STRUMENTI.....</b>	<b>10</b>
TITOLO I	PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	10
Art. 2.1	Definizione di perequazione urbanistica .....	10
Art. 2.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione.....	10
Art. 2.3	Trasferimenti di diritti edificatori e di crediti edilizi.....	11
TITOLO II	CREDITI EDILIZI.....	15
<b>Art. 2.4</b>	<b>Definizione di credito edilizio.....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 2.5</b>	<b>Criteri e modalità di applicazione .....</b>	<b>15</b>
TITOLO III	COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	18
<b>Art. 2.6</b>	<b>Definizione di compensazione urbanistica.....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 2.7</b>	<b>Criteri e modalità di attuazione .....</b>	<b>18</b>
TITOLO IV	ACCORDI .....	19
<b>Art. 2.8</b>	<b>Accordi tra soggetti pubblici e privati .....</b>	<b>19</b>
<b>PARTE III</b>	<b>VINCOLI E TUTELE.....</b>	<b>20</b>
TITOLO I	VINCOLI PER LEGGE.....	20
Art. 3.1	Vincolo monumentale .....	20
Art. 3.2	Aree a rischio archeologico.....	23
Art. 3.2.1	Aree a rilevante rischio archeologico (PTCP art. 42 lettera b, comma 20 punto d) .....	23
Art. 3.2.2	Beni di rilevanza archeologica (PTCP art. 42 lettera b, comma 20 punto b).....	23
Art. 3.3	Vincolo paesaggistico .....	28
Art. 3.4	Vincolo idrogeologico-forestale.....	29
Art. 3.5	Rischio sismico .....	30
TITOLO II	RETE NATURA 2000 .....	31
Art. 3.6	Siti di interesse comunitario e Zone di protezione speciale.....	31
TITOLO III	SISTEMA AMBIENTALE .....	33
Art. 3.7	Ambito naturalistico di livello regionale.....	33

Art. 3.8	Parco regionale di interesse locale dei fiumi Reghena e Lemene e dei laghi di Cinto.....	34
Art. 3.9	Aree di tutela paesaggistica.....	35
Art. 3.9.1	di interesse regionale e competenza Provinciale .....	35
Art. 3.9.2	di interesse regionale soggette a competenza degli Enti locali .....	35
Art. 3.10	Aree di interesse ambientale: biotopi di rilevanza provinciale .....	36
Art. 3.11	Aree di interesse ambientale: geositi di rilevanza provinciale .....	37
Art. 3.12	Tutela dei corsi d'acqua e bacini idrici .....	38
Art. 3.13	Zone umide .....	39
Art. 3.14	Reti ecologiche di area vasta di livello provinciale e locale .....	40
Art. 3.15	Elementi arborei e arbustivi lineari vegetazione arboreo arbustiva perfluviale di rilevanza ecologica .....	42
Art. 3.16	Cave abbandonate.....	43
Art. 3.17	Produzione, distribuzione e risparmio energetico.....	44
Art. 3.17.1	Contenimento dell'inquinamento luminoso e incremento del risparmio energetico .....	45
Art. 3.18	Gestione delle risorse idriche.....	46
Art. 3.18.1	Particolari tutele per le risorse idrotermali e idropotabili.....	47
Art. 3.19	Aree interessate da subsidenza e da intrusione salina .....	48
TITOLO IV	PATRIMONIO CULTURALE .....	50
Art. 3.20	Beni culturali.....	50
Art. 3.21	Strade romane .....	51
TITOLO VII	PIANIFICAZIONE DI SETTORE.....	52
Art. 3.22	Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al PAI .....	52
Art. 3.23	Piani di Area o di Settore vigenti o adottati .....	54
TITOLO VIII	FASCE DI RISPETTO .....	55
Art. 3.24	Cimiteri e rispetto cimiteriale.....	55
Art. 3.25	Infrastrutture viarie e fasce di rispetto.....	56
Art. 3.26	Zone di tutela e fasce di rispetto dei corsi d'acqua (lr 11/2004 art. 41 lettera g).....	57
Art. 3.27	Rispetto idraulico.....	58
Art. 3.28	Rispetto depuratori.....	59
Art. 3.29	Rispetto allevamenti zootecnici intensivi .....	60
Art. 3.30	Rispetto aree a rischio di incidente rilevante .....	61
Art. 3.31	Discariche e aree di rispetto .....	62
Art. 3.32	Infrastrutture ferroviarie e fasce di rispetto .....	63
Art. 3.33	Rispetto gasdotti .....	64
Art. 3.34	Rispetto elettrodotti .....	65
TITOLO IX	ALTRI ELEMENTI E NORME DI TUTELA .....	66

Art. 3.35	Siti inquinati.....	66
Art. 3.36	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	67
<b>PARTE IV</b>	<b>INVARIANTI .....</b>	<b>68</b>
TITOLO I	GEOSITI.....	68
Art. 4.1	Geositi .....	68
TITOLO II	INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA .....	69
Art. 4.2	Filari di pregio e grandi alberi.....	69
Art. 4.3	Maglia dei canali, idrovore, chiuse e mulini .....	70
TITOLO III	INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE .....	71
Art. 4.4	Ambito del Bosco di Lison.....	71
Art. 4.5	Ambiti dei fiumi Lemene e Reghena .....	71
TITOLO IV	INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE.....	72
Art. 4.6	edifici e pertinenze di valore storico-monumentale.....	72
TITOLO IV	INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO PRODUTTIVA.....	73
Art. 4.7	Invarianti di natura agricola-produttiva.....	73
Art. 4.7.1	Ambiti dei seminativi in aree di bonifica .....	73
Art. 4.7.2	Ambito dei vigneti DOC in aree a buona integrità fondiaria.....	74
Art. 4.7.3	Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria.....	75
<b>PARTE V</b>	<b>FRAGILITA' .....</b>	<b>77</b>
TITOLO I	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA .....	77
Art. 5.1	Aree idonee.....	77
Art. 5.2	Aree idonee a condizione .....	79
Art. 5.2.1	Aree idonee a condizione A .....	79
Art. 5.2.2	Aree idonee a condizione B .....	80
Art. 5.2.3	Aree idonee a condizione C .....	81
Art. 5.2.4	Aree idonee a condizione D.....	82
Art. 5.2.5	Aree idonee a condizione E .....	84
Art. 5.2.6	Aree idonee a condizione F .....	85
Art. 5.3	Aree non idonee.....	87
TITOLO II	AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO.....	88
Art. 5.4	Aree esondabili o a ristagno idrico.....	88
TITOLO III	EMERGENZA IDRAULICA.....	90
Art. 5.6	Riduzione del rischio.....	90

TITOLO IV	INVARIANZA IDRAULICA .....	91
Art. 5.7	Invarianza idraulica .....	91
<b>PARTE VI</b>	<b>AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....</b>	<b>92</b>
Art. 6.1	Limite quantitativo massimo della SAU trasformabile.....	92
Art. 6.2	Dimensionamento e standard .....	93
Art. 6.4	Ambiti territoriali omogenei .....	94
Art. 6.4.1	ATO 1 – Città centrale di Portogruaro .....	97
Art. 6.4.2	ATO 2 – Portogruaro est.....	100
Art. 6.4.3	ATO 3 – Portogruaro nord .....	103
Art. 6.4.4	ATO 4 – Portogruaro ovest .....	106
Art. 6.4.5	ATO 5 – Ambito naturalistico-ambientale di Portovecchio .....	109
Art. 6.4.6	ATO 6 – Ambito di Summaga-Pradipozzo .....	112
Art. 6.4.7	ATO 7 – Ambito dei vigneti di Lison.....	115
Art. 6.4.8	ATO 8 – Ambito agricolo di Lugugnana-Giussago .....	118
Art. 6.4.9	Sintesi previsioni PAT .....	121
<b>PARTE VII</b>	<b>TRASFORMABILITA' .....</b>	<b>127</b>
TITOLO I	AZIONI STRATEGICHE .....	127
Art. 7.1	Aree di urbanizzazione consolidata .....	127
Art. 7.2	Aree di trasformazione incluse nel PRG vigente e confermate .....	128
Art. 7.3	Aree di edificazione diffusa .....	129
Art. 7.4	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.....	130
Art. 7.5	Aree di riqualificazione e riconversione .....	131
<b>Art. 7.6</b>	<b>Opere incongrue ed elementi di degrado .....</b>	<b>133</b>
Art. 7.7	Linee preferenziali di sviluppo insediativo .....	136
Art. 7.7.1	Linee preferenziali di sviluppo insediativo prioritarie .....	136
Art. 7.7.2	Aree con progetti pubblici prioritari .....	137
Art. 7.7.3	Edilizia residenziale pubblica e sociale.....	138
Art. 7.8	Limiti fisici alla nuova espansione.....	139
Art. 7.9	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza .....	140
Art. 7.10	Infrastrutture di maggiore rilevanza .....	141
Art. 7.11	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.....	142
Art. 7.12	Sviluppo, riqualificazione ed assetto del territorio rurale .....	143
Art. 7.13	Aree di riqualificazione dei margini urbani .....	145
Art. 7.14	Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	146
Art. 7.15	Attività produttive in zona impropria.....	146
TITOLO II	VALORI E TUTELE CULTURALI.....	147

Art. 7.16	Centri storici .....	147
Art. 7.17	Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale .....	148
Art. 7.18	Contesti figurativi dei complessi monumentali e pertinenze scoperte da tutelare .....	149
Art. 7.19	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione .....	150
Art. 7.20	Edifici e manufatti rurali storici .....	151
<b>TITOLO III</b>	<b>MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI E MONITORAGGIO.....</b>	<b>153</b>
Art. 7.21	Valutazione delle azioni del PRG confermate e mitigazione dei relativi impatti .....	153
Art. 7.22	Sostenibilità delle trasformazioni individuate dal PAT .....	155
Art. 7.23	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.....	158
<b>PARTE VIII</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>162</b>
Art. 8.1	Disposizioni generali per il Piano degli Interventi .....	162
Art. 8.2	Adeguamento del Piano comunale di zonizzazione acustica.....	162
<b>PARTE IX</b>	<b>RACCORDO CON IL PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE .....</b>	<b>163</b>
Art. 9.1	Raccordo con il Piano Comunale di protezione civile.....	163
<b>PARTE X</b>	<b>NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>164</b>
Art. 10.1	Norme transitorie.....	164
<b>APPENDICE</b>	<b>.....</b>	<b>165</b>
A	TAVOLA OPZIONE 0 (AREE ART. 7.2) .....	167
B	TAVOLA OPZIONE 0 (AREE ART. 7.4) .....	169
C	TAVOLA OPZIONE 0 (AREE ART. 7.5).....	171
D	MATRICE IMPATTI.....	173

## TITOLO II CREDITI EDILIZI

### Art. 2.4 Definizione di credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una superficie utile lorda riconosciuta in seguito alla realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue (di cui al successivo art. 7.6), l'eliminazione degli elementi di degrado (di cui al successivo art. 7.6), o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale (di cui al successivo art. 7.4), ovvero a seguito delle compensazioni di cui al successivo art. 2.6.
2. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

### Art. 2.5 Criteri e modalità di applicazione

1. Gli interventi di cui al precedente art. 2.4 comma 1, determinano un credito edilizio. I crediti edilizi generati all'interno di un ATO dovranno essere preferibilmente utilizzati all'interno del medesimo ATO.

#### DIRETTIVE

2. La quantificazione dei crediti edilizi è operata dal Piano degli Interventi seguendo la metodologia indicata nelle successive Tabelle 2.3 e 2.4, che potranno essere modificate nella struttura, aggiornate nei valori e adeguate nei coefficienti.
3. Il Piano degli Interventi individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi fissando i limiti di sostenibilità delle trasformazioni. Il trasferimento dei crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine potrà essere utilizzata la metodologia esposta nella tabella 2.1 o altra con analoga finalità.
4. I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro. Nel registro comunale dei crediti edilizi saranno annotati i seguenti elementi:
  - a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
  - b) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
  - c) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
  - d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
  - e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di crediti edilizi avvenute nel tempo.

**TABELLA 2.3 - METODO DI CALCOLO CREDITI EDILIZI GENERATI DA OPERE INCONGRUE**

DESCRIZIONE						AREA			EDIFICI ESISTENTI							CREDITI EDILIZI			SUL Complessiva	n. ATO
Edificio	Attività	Localizzazione	Zona Territoriale Omogenea PRG	Zone OMI	Tipologia	Superficie lotto	Indice perequativo	SUL derivante dalla superficie dell'area	Consistenza			Stato conservativo		Utilizzo		Coefficiente di ragguglio	SUL derivante dall'esistente			
									Superficie coperta	n. piani	SUL esistente	condizione	coefficiente	si	no			incentivo al trasferimento		
n						a (mq)	b	c = a*b (mq)	d	e	f = d*e (mq)	g	h	i	l	m	n=l*m	o=l*n (mq)	p=c+o (mq)	

**Legenda**

Tipologia	coeff. h
Residenziale di recente costruzione	1,00
Commerciale - direzionale	0,90
Uffici	1,00
Autorimesse	0,55
Fabbricato di servizio	0,60
Capannone industriale-commerciale	0,50
Edificio storico, culturale	1,10
Capannone agricolo	0,28
Tettoia	0,10

Stato conservativo	coeff. i
 ottimo	1,00
 buono	0,90
 discreto	0,80
 scadente	0,70
 pessimo	0,60

Incentivo al trasferimento	coeff. m
attività dismessa	
attività senza impianti	30%
attività con impianti	50%

Localizzazione	coeff. g
Centri Storici	1,70
Capoluogo	1,50
Frazioni	1,25
Agricolo	1,00

**TABELLA 2.4 - METODO DI CALCOLO CREDITI EDILIZI GENERATI DALL'ELIMINAZIONE DI ELEMENTI DI DEGRADO**

DESCRIZIONE					EDIFICI ESISTENTI								CREDITI EDILIZI		n. ATO	
Edificio	Tipologia	Localizzazione	Zone OMI	Usi	Consistenza			coefficiente di localizzazione	Stato conservativo		f=d*e	incentivo recupero bene culturale	Coef. ragguglio	SUL derivante dall'incentivo al recupero		% sulla sul esistente
					Superficie coperta	n. piani	SUL esistente		condizione	coefficiente						
n					a	b	c=a*b (mq)	d		e	f	g	h=f+g	i=(c*h)-c (mq)	%	
									■							
									■							
									■							

**Legenda**

Stato conservativo		coeff. h
	mediocre	0,65
	scadente	0,70
	peissimo	0,75

Localizzazione		coeff. g
Centro Storico		1,00
Capoluogo		1,00
Frazioni		1,10
Agricolo		1,15

Recupero bene culturale		coeff. l
Notevole interesse		0,80
Particolare interesse		0,60
Interesse		0,50

### **TITOLO III COMPENSAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 2.6 Definizione di compensazione urbanistica**

1. La compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

#### **Art. 2.7 Criteri e modalità di attuazione**

1. La quantità di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata facendo riferimento alle precedenti tabelle 2.1 e 2.2.
2. L'attuazione della compensazione urbanistica attraverso:
  - a) gli accordi di programma di cui all'art. 7 della Lr 11/2004;
  - b) i piani urbanistici attuativi (PUA);
  - c) i comparti urbanistici.

## TITOLO IV ACCORDI

### Art. 2.8 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune nei limiti delle competenze di cui alla Lr n. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati, ai sensi dell'Art. 6 della stessa legge, per assumere nel Piano degli Interventi proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
  
2. Le modalità per la conclusione degli accordi sono i seguenti:
  - a) l'Amministrazione Comunale rende noto attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere nel Piano degli Interventi proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
  - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo entro i termini fissati dall'avviso pubblico esplicitando in particolare:
    - i rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare (tali rilevanti interessi pubblici possono essere individuati fra quelli enunciati nell'avviso pubblico ovvero motivatamente individuati ex novo dal soggetto proponente);
    - i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
    - la valutazione economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - c) l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale;
  - d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

## Art. 7.6 Opere incongrue ed elementi di degrado

1. Il PAT individua nella Tavola 4 opere incongrue ed elementi di degrado che determinano crediti edilizi, con le modalità di cui al precedente art. 2.5 delle presenti Norme.  
Gli interventi potranno essere attuati anche con accordo ex artt. 6 o 7 della LR 11/04 e artt 2.7 e 2.8 delle presenti NTA.
2. Sono opere incongrue, individuate dal PAT:
  - a.1 gli edifici contrastanti per tipologia e/o funzione con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti Norme;
  - a.2 gli edifici contrastanti con l'ambiente urbano o rurale circostante per il loro stato di abbandono;
  - a.3 gli edifici contrastanti con l'ambiente urbano o rurale circostante per tipologia edilizia o qualità architettonica;
  - a.4 le superfetazioni e le pertinenze degli immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 o comunque tutelati dal PAT che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto.La loro demolizione consente:
  - il recupero delle aree a spazi pubblici (in particolare in luoghi centrali delle frazioni);
  - l'eliminazione di detrattori ambientali in generale;
  - il trasferimento di attività non compatibili con il contesto ambientale caratterizzato da particolare fragilità e orientato ad una fruizione turistico-ambientale;
  - l'eliminazione di superfetazioni e una maggiore valorizzazione degli edifici vincolati o comunque tutelati.L'elenco delle opere incongrue è riportato nella Tabella 7.3; il metodo di calcolo del credito edilizio è indicato nella Tabella 2.3.
3. Sono elementi di degrado, individuate dal PAT:
  - b.1 gli edifici di pregio architettonico, storico, culturale o testimoniale che, a causa del mancato utilizzo hanno visto avanzare consistenti fenomeni di degrado che rischiano di comprometterne l'esistenza;
  - b.2 i manufatti di valore storico, culturale, testimoniale o paesaggistico in avanzato stato di degrado quali pilastrini, edicole, chiuse, idrovore, ecc.Negli edifici di cui al precedente punto b.1, il PAT ammette il recupero alla funzione residenziale dell'intero immobile, riservandone il 20% a servizi alla residenza.  
L'elenco degli elementi di degrado è riportato nella Tabella 7.4, il metodo di calcolo del credito edilizio è indicato nella Tabella 2.4. Il credito edilizio riconosciuto potrà essere utilizzato, realizzati i lavori di recupero dell'edificio degradato individuato:
  - nell'area di pertinenza dell'edificio, qualora ciò non comprometta le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito;
  - in altra area dell'Ato individuata di trasformazione dal PAT;
  - in altra Ato, in area individuata di trasformazione dal PAT, utilizzando i coefficienti di conversione di Tabella 2.1.

### DIRETTIVE

4. L'eliminazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, determinano un credito edilizio che dovrà, di norma, essere utilizzato all'interno dell'ATO che lo ha generato.
5. Il Piano degli Interventi disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di tali crediti edilizi. Il Piano degli Interventi potrà eventualmente prevedere i seguenti trasferimenti di crediti edilizi:
  - a. le ATO 1, 2, 3 e 4 non potranno ricevere crediti edilizi generati nelle ATO 5, 6, 7 e 8;
  - b. trasferimenti di crediti edilizi sono ammessi tra le ATO 1, 2, 3 e 4.
6. Il Piano degli interventi definisce, nell'ambito di convenzioni o accordi con privati, i crediti edilizi derivanti dal restauro dei manufatti di cui al comma 3, punto b.2 e la destinazione di tali crediti.
7. Il Piano degli Interventi può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle categorie indicate al precedente comma 2.

### PRESCRIZIONI

8. Fino alla redazione del Piano degli Interventi adeguato alle presenti norme, sugli immobili individuati ai sensi del comma 1 sono ammessi esclusivamente:
- interventi di manutenzione ordinaria e restauro degli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004;
  - interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico e testimoniale individuati nella Tavola 4
  - interventi di messa in sicurezza nel caso di immobili in avanzato stato di degrado che comportino pericolo per la pubblica incolumità.

**TABELLA 7.3** Elenco delle Opere Incongrue

n.	identificazione	tipologia immobili	utilizzo crediti edilizi
<b>Portogruaro</b>			
1	Mobilificio	capannone industriale	in loco/da trasferire
2	Ex gommista	edificio artigianale	in loco
11	Deposito	capannone	da trasferire
12	Artigianato di servizio	capannone	da trasferire
13	Artigianato di servizio	capannone	in loco/da trasferire
14	Ex polveriera Militare	uffici, magazzini, depositi	in loco/da trasferire
15	Supermercato	capannone	in loco/da trasferire
16	Autosalone	capannone	in loco/da trasferire
17	ex Scardellato	commerciale, residenziale	in loco/da trasferire
19	Bergamin	capannoni, edificio commerciale-direzionale	in loco/da trasferire
<b>Pradipozzo</b>			
4	Ex fornace	Fornace, uffici, capannone, fabbricato di servizio	in loco
18	Artigianato produttivo	capannone	in loco/da trasferire
<b>Lison</b>			
3	ex Tacchinificio	capannoni agricoli	da trasferire
<b>Portovecchio</b>			
7	Servizio agricolo	tettoia	in loco/da trasferire
8	Servizi	Fabbricato di servizio	in loco/da trasferire
9	Magazzino	capannone	da trasferire
10	Artigianato di servizio	fabbricato di servizio	in loco/da trasferire
<b>Lugugnana</b>			
5	Ex officina	capannone	da trasferire
<b>Giussago</b>			
6	Artigianato produttivo	capannone, edificio residenziale	da trasferire

**TABELLA 7.4** ELENCO DEGLI ELEMENTI DI DEGRADO

n.	identificazione	tipologia immobili	utilizzo crediti edilizi
<b>Portogruaro</b>			
02	Corte rurale 148	residenza rurale	in loco
05	Barchessa	villa	in loco
06	Pilsen	edilizia specialistica produttiva	in loco
<b>Pradipozzo</b>			
01	Corte rurale 64	residenza rurale e servizi	in loco
<b>Lugugnana</b>			
03	Corte rurale 229	residenza rurale, annessi agricoli, stalla e deposito	in loco
04	Corti rurali 236 e 237	edifici rurali, annessi agricoli, stalla, deposito	in loco