



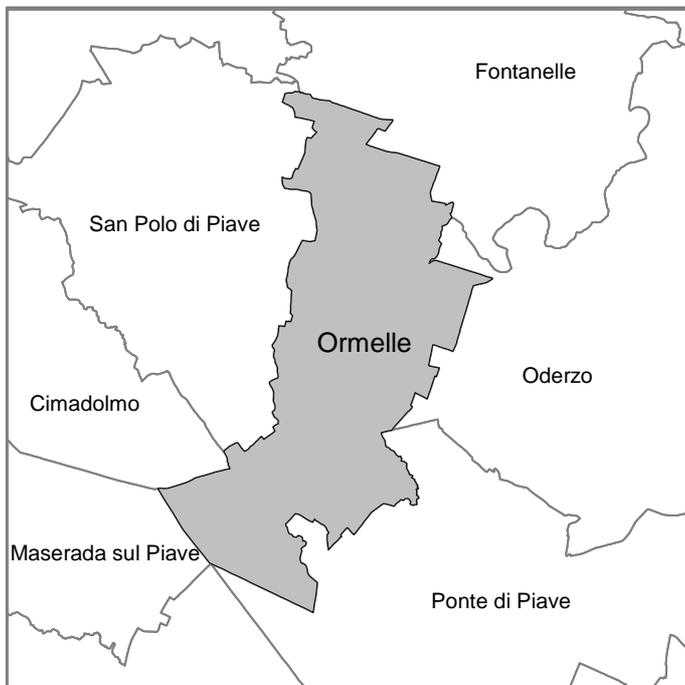
Regione Veneto
 Provincia di Treviso
 Comune di Ormelle

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

R	02	
----------	-----------	--

RELAZIONE SINTETICA



Progettazione: ATI

Il Sindaco

Andrea Manente

Proteco S.c. a r.l.

Urb. Francesco Finotto
 Urb. Roberto Rossetto
 Arch. Valter Granzotto

Ufficio Tecnico

Arch. Gabriele Favaretto

Tepeco S.r.l.

Arch. Leopoldo Saccon

Adottato

Collaboratori

Urb. Alberto Azzolina, Urb. Alessandro Campalto,
 Dott. Marco Urgenti, Urb. Marco Rossato,
 Urb. Paolo Papparotto, Arch. Stefano Maria Doardo,
 Urb. Michele Saccon, Dott. Alberto Grava

Approvato



Soc. coop.r.l. Progettazione Tecnica Organizzata - 30027 San Dona' di Piave (Venezia) Via Cesare Battisti, 39
 P.IVA 01853870275 | tel 0421 54589 | fax 0421 54532 |
 email proteco@proteco.cc | www.proteco.cc

Codice Elaborato

W 6 2 2 | d 0 1 0 2 0 1 0 | 0 0 | 0 0 | 0 2

MAGGIO 2013

1.1.1.	1	
1.	PREMESSA	5
2.	IL PAT	7
2.1.	La natura strategica e strutturale del piano	8
2.2.	Gli strumenti del PAT	9
2.2.1.	Quadro conoscitivo	9
2.2.2.	Concertazione e consultazione	9
2.2.3.	Il rapporto ambientale	12
3.	QUADRO TERRITORIALE	13
3.1.	Inquadramento	13
3.1.1.	Forme e relazioni	15
3.2.	Scenari	17
3.2.1.	Il valore delle specificità	17
3.2.2.	Le terre del vino	17
3.2.3.	Abitare il paesaggio con leggerezza e responsabilità	18
3.2.4.	Investire nel risparmio	19
3.2.5.	I Valori al centro della pianificazione	19
4.	IL QUADRO LOCALE	21
4.1.	Tematiche strutturali	21
4.1.1.	Paesaggi in rete	23
4.1.2.	Tra Piave e Monticano	24
4.1.3.	Paesaggio del vino	25
4.1.4.	La mobilità e le nuove gerarchie	26
4.1.5.	Il riordino degli insediamenti sparsi	28
4.2.	L'orizzonte Demografico	29
4.2.1.	Andamento della popolazione	29
4.2.2.	Andamento della composizione media della famiglia	31
4.2.3.	La domanda di abitazioni.	31
4.3.	Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	33
4.4.	Il Bilancio dimensionale del PRG	34
4.4.1.	Il residuo di PRG	34
5.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	35
5.1.	La "Vision"	35
5.2.	Gli obiettivi generali	36
5.3.	La forma del piano	39
5.3.1.	Il Disegno delle ATO	39
5.3.2.	Obiettivi prevalenti per ATO	40
5.4.	Le azioni strategiche	43
5.5.	Il dimensionamento	48
5.5.1.	Elementi tecnico-operativi	48
5.5.2.	Abitanti teorici insediabili	49
5.5.3.	Il fabbisogno fisiologico	49
5.5.4.	Il fabbisogno strategico	50
5.5.5.	Le quantità di progetto	53
5.5.6.	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	55
5.5.7.	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	56
5.5.8.	Il dimensionamento delle ATO	57
6.	LA DISCIPLINA DEL PAT	60
6.1.	La ricognizione dei Vincoli	60

6.1.1. Vincoli culturali e paesaggistici	60
6.1.2. Altri vincoli	60
6.1.3. Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	60
6.1.4. Altri vincoli	61
6.2. L'organizzazione del sistema delle invariati	62
6.2.1. Le invariati di natura paesaggistica	62
6.2.2. Le invariati di natura ambientale	62
6.2.3. Le invariati di natura storico-monumentale	63
6.2.4. Le invariati di natura agricola produttiva	63
6.2.5. Le invariati di natura geologica	63
6.3. L'individuazione delle fragilità	64
6.4. Le azioni di trasformazione del territorio	71
6.4.1. Le azioni strategiche	71
6.4.2. Il sistema relazionale	75
6.4.3. Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	76
6.5. Disposizioni per l'attuazione	77
6.5.1. Perequazione urbanistica	77
6.5.2. Credito edilizio	77
6.6. Valutazione Strategica Certificata (VSC)	79
6.7. Compatibilità idraulica	82
6.8. Disposizioni di salvaguardia , di non compatibilità e di raccordo con la procedura VAS	82
6.8.1. Non compatibilità	83
6.8.2. Attuazione del PI e regime transitorio	83
6.8.3. Misure di mitigazione e compensazione	84
6.8.4. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:	84
6.8.5. Disposizioni a tutela della rete ecologica e dei siti NATURA 2000	85
6.8.6. Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico	86

1. Premessa

La particolarità del territorio di Ormelle combinata con l'attuale congiuntura socioeconomica impone un cambio di strategia e la definizione di nuovi obiettivi e ipotesi di sviluppo per il territorio.

La particolarità del territorio di Ormelle combinata con l'attuale congiuntura socioeconomica ci impone un cambio di strategia e la definizione di nuovi obiettivi e nuove ipotesi di sviluppo per il territorio, previsioni, che dovranno formare il futuro P.A.T. La considerazione che “nulla sarà più come prima” ci pone il difficile compito di immaginare come sarà il prossimo futuro.

Il territorio di Ormelle ha bisogno di aumentare la propria vitalità sociale. Non solo abitanti ma nuovi “cittadini”. Per fare ciò è necessario che il territorio diventi attrattivo per la quota giovane, disponendo di un patrimonio/serbatoio di residenzialità pubblica e/o privata accessibile. Residenze in grado di ospitare i nuovi arrivati il tempo sufficiente per una loro stabilizzazione e successiva evoluzione verso forme di residenzialità più radicata strutturata e stabile.

Il patrimonio insediativo del territorio è caratterizzato da una quota significativa di abitazioni diffuse e in proprietà cui si associa una certa propensione, da parte delle famiglie, ad investire ancora in operazioni immobiliari legate soprattutto alla conservazione del risparmio e al supporto delle giovani generazioni.

Il territorio dispone, poi, di abitazioni rurali, non più funzionali al fondo e di abitazioni dismesse all'interno dei borghi. Dovranno essere studiate le forme e gli strumenti per una loro conversione e/o valorizzazione residenziale.

Sul versante economico il territorio è caratterizzato da una grande vitalità correlata alla produzione e commercializzazione vitivinicola, tale da costituire il potenziale motore cui legare la qualificazione complessiva del territorio ormellese.

Il tema desueto della città giardino si ripresenta quindi oggi in forme nuove, non come pressione individualistica ma anche come modello di sviluppo alternativo. Un modo per **abitare il paesaggio con leggerezza e responsabilità**, promuovendo un presidio diffuso sul territorio, funzionalmente efficiente ed energeticamente sostenibile, ove la qualità del paesaggio indicherà essenzialmente la qualità del vivere.

Analoghe necessità di ripensamento sono sul versante della produzione agricola, ove poter scommettere, grazie alla vitalità del settore, su una combinazione virtuosa tra lo sfruttamento dei terreni

agricoli e la tutela/valorizzazione del paesaggio, il quale diviene una componente irrinunciabile del prodotto.

Le proposte sopraesposte illustrano chiaramente come quest'obiettivo sia raggiunto in uno scenario generale che vede l'arresto del processo di trasformazione del territorio ed il contemporaneo avvio di un processo di miglioramento e riorganizzazione dell'esistente, che ha come polarità centrali: la sostenibilità dello sviluppo, il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, l'arricchimento della qualità della vita dei cittadini con un'offerta più ampia di servizi pur nella conservazione di un contesto unico.

Con il PAT si mettono in campo nuovi strumenti e sono definiti obiettivi per tale complessa situazione, con l'accortezza di conservare margini adeguati di manovrabilità che certamente risulteranno indispensabili di fronte alle incognite del prossimo futuro.

2. II PAT

Il PAT, così come configurato dalla l.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”. L’elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento “costitutivo” dell’azione urbanistica che il comune di Ormelle svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli scenari, obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.



2.1. La natura strategica e strutturale del piano

In presenza di scenari difficilmente prevedibili e misurabili è necessario poter disporre di uno strumento dinamico e flessibile. Uno strumento supportato da una visione strategica ed integrata, che consenta: di fissare i parametri qualitativi, canalizzare e mettere in rete le limitate risorse, valutare e cogliere interventi rilevanti e/o occasioni di rilancio e valorizzazione oggi difficilmente immaginabili.

Il piano, avvalendosi di nuovi strumenti, deve riuscire a dare forma alla “città risolta”(affrontando fragilità e criticità) ma soprattutto prefigurare quella “attesa e desiderata”. Deve fondarsi quindi su **Valori e Principi** condivisi , avere una **Vision** definita mediante **Obiettivi Strategici**, sostanziata da **Azioni Strategiche**, da realizzare attraverso un’attuazione Diretta e Tempestiva .

In relazione a ciò, il PAT è accompagnato da strumenti quali: forme di comunicazione e procedure valutative in grado di esprimere figurativamente e gestire operativamente tale Vision, assicurandone l’attuazione. Tali sono :

- a) *IL Dimensionamento Strategico;*
- b) *La Valutazione di Compatibilità Strategica.*

Oltre alle dinamiche relative allo *sviluppo fisiologico* del territorio e legate alle previsioni demografiche è opportuno poter disporre di una quota volumetrica (accantonata) da poter mettere in campo nel caso di interventi di tipo strategico. Si tratta di interventi che possono comportare ricadute positive per il territorio nonché rappresentare grandi opportunità per la valorizzazione e/o rilancio dello stesso. Tale “serbatoio dimensionale” può essere stimato con riferimento alle operazioni di rigenerazione dei tessuti e riqualificazione ambientale ed è denominato “**dimensionamento strategico**”. La quota strategica può altresì corrispondere al volume residuo del PRG vigente eccedente rispetto a quanto richiesto dalle dinamiche demografiche locali. In sostanza la localizzazione di volume oltre la necessità fisiologica di crescita locale deve avvenire con regole “speciali” e produrre ricadute positive “certificate” per il territorio. La natura strategica dell’intervento che attinge a tale quota volumetrica è certificata ricorrendo ad una specifica procedura valutativa messa in campo dal PAT e definita “ VSC” - **Valutazione Strategica Certificata** . Si tratta di una procedura strettamente correlata con la procedura di VAS, che fornisce i parametri ed i riferimenti valutativi.

2.2. Gli strumenti del PAT

Il PAT, quale strumento strategico “collettivo”, si fonda sui principi di *efficienza e trasparenza*. Deve quindi essere affiancato da strumenti e procedure in grado di condividere e comunicare:

- a) *Lo stato di fatto del territorio*, in termini di criticità e risorse attraverso una raccolta sistematica delle informazioni disponibili e la formazione di una banca dati “dinamica”- il **Quadro Conoscitivo**;
- b) *Gli obiettivi e la visione del PAT* attraverso un percorso di condivisione delle scelte di piano fin dal Documento Preliminare: la **Concertazione e consultazione**;
- c) *La verifica e valutazione degli effetti del piano* sull’ambiente con la predisposizione della Valutazione Ambientale Strategica e la redazione del **Rapporto Ambientale**.

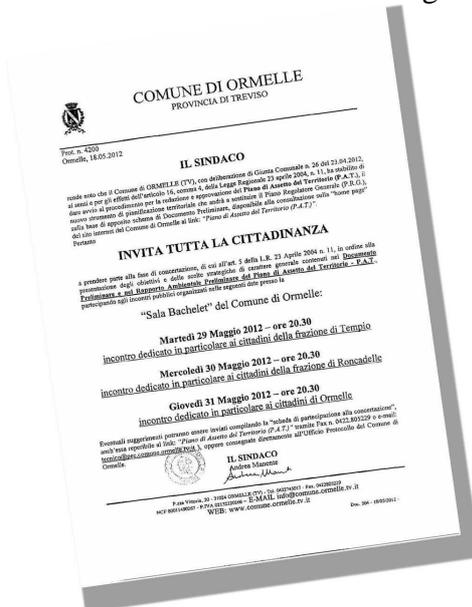
2.2.1. Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo rappresenta sostanzialmente la base operativa del PAT, esso comprende tutto il complesso delle informazioni necessarie a rappresentare lo stato di fatto della pianificazione territoriale. La predisposizione di tale documento è quindi uno strumento necessario per individuare il grado di vulnerabilità, le condizioni di fragilità ambientale e di criticità nei confronti delle risorse del territorio. Le specifiche fornite nella lettera f) degli atti di indirizzo, ai sensi dell’art. 50 della L.R. 11/2004, indicano che il quadro conoscitivo deve essere costituito secondo una lettura a matrice del territorio stesso. Per la costruzione informatica dei dati si sono comunque utilizzati i documenti resi disponibili dalla Regione Veneto, ancorché in forma di bozza, relativi alla codifica ed alle caratteristiche geometriche dei dati stessi. Per il reperimento del materiale cartaceo sono quindi stati contattati la Regione Veneto, la Provincia di Treviso, l’ARPAV, e l’ISTAT. Poiché talvolta, è stato possibile acquisire solamente materiale cartaceo, si è provveduto a digitalizzare i dati necessari (shape-file georeferenziati) al fine della redazione del QC.

2.2.2. Concertazione e consultazione

A seguito dell’adozione del Documento Preliminare, del Rapporto Ambientale Preliminare e contestualmente all’attività di formazione del quadro conoscitivo, è stato avviato il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti. L’Amministrazione Comunale ha altresì assicurato il confronto con le associazioni economiche,

sociali e ambientali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitando tutti a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche del P.A.T.; ai sensi dell'art. 2 della L.R. 11/04 è stato inoltre assicurato il coinvolgimento anche dei cittadini.



Gli incontri di concertazione e consultazione si sono svolti nel mese dei Maggio 2012 secondo il seguente calendario:

- 25-05 - con Enti;
- 29-05 - con Professionisti e Associazioni;
- 29-05 - con la Cittadinanza di Tempio;
- 30-05 - con la Cittadinanza di Roncadelle;
- 31-05 - con la Cittadinanza di Ormelle;

Nel corso di tali incontri sono emersi, in particolare, i seguenti temi: Attenzione al tessuto sociale, valorizzazione delle produzioni DOC, azioni per la mobilità di attraversamento, valorizzazione dell'ambito del fiume Piave.

Nel corso di tali incontri sono emersi, in particolare, i seguenti temi: Attenzione al tessuto sociale, valorizzazione delle produzioni DOC, azioni per la mobilità di attraversamento, valorizzazione dell'ambito del fiume Piave.

A seguito della fase di concertazione sono pervenuti solo contributi non pertinenti con la natura strategica del PAT

La fase di consultazione si è conclusa con l'arrivo dei pareri di tutti gli enti con competenza ambientale: Consorzio di Bonifica Piave, Azienda ULSS N.9, Provincia di Treviso, Autorità di Bacino, Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, Regione Veneto commissione VAS, Arpav, Genio civile.

2.2.3. Il rapporto ambientale

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta nell'ordinamento europeo dalla Direttiva 2001/42/CE, si configura come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze ambientali delle azioni sul territorio proposte da piani e programmi secondo il principio di sostenibilità. Il dettato della direttiva, sintetico ma molto efficace, è stato recepito dal nostro Paese con il D. Lgs. 152/06, poi modificati dal D. Lgs. 4/08.

Nel Rapporto Ambientale allegato al P.A.T., sono descritte le informazioni sullo stato attuale dell'ambiente e delle risorse naturali, sociali ed economiche, presenti nel territorio comunale; sono inoltre individuati i punti di forza da tutelare e valorizzare attraverso le strategie di piano, le criticità, le azioni da intraprendere per migliorare la condizione presente, le modalità con cui mettere in atto il piano nell'ottica di uno sviluppo sostenibile e quindi garantendo opportune mitigazioni a possibili effetti negativi sul territorio, mettendo in atto le necessarie risposte per prevenire e mitigare gli impatti negativi dell'attività umana. La metodologia applicata è conforme al D. Lgs. 152/06 e s.m.i. di recepimento della Direttiva Comunitaria 42/CE/01 e agli artt. 4 e 46 della L.R. 11/04.

Coerentemente con la L.R. 11/04 sono state individuate le matrici ambientali di analisi raggruppando i diversi indicatori per settori omogenei.

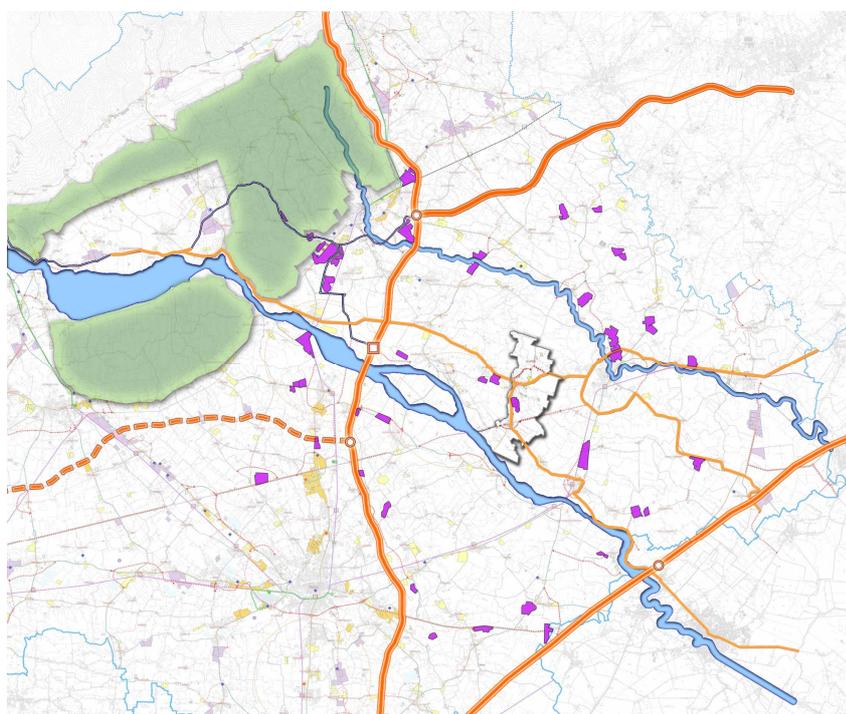
Le componenti ambientali individuate sono: aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo, flora e fauna, biodiversità, paesaggio, uso agricolo, patrimonio culturale, architettonico e archeologico, salute umana, popolazione, beni materiali, pianificazione e vincoli. Ciascuna di queste componenti è stata esplicitata in una serie di indicatori (tematismi) valutati in relazione alla loro qualità ambientale, importanza e, dove ritenuto necessario, anche in base alla vulnerabilità ovvero alla capacità che la componente ambientale ha di riprodursi e mantenersi sul territorio.

L'analisi dello stato attuale dell'ambiente è stata effettuata, come si evince dal Rapporto Ambientale, al quale si rimanda per gli approfondimenti, attraverso l'analisi delle tredici componenti sopracitate. Principale innovazione nella metodologia per la valutazione degli effetti del Piano è l'Impronta Ambientale, metodo di misura della sostenibilità basato sull'Impronta Ecologica, tramite cui sono state eseguite le valutazioni della sostenibilità del Piano e le scelte dello scenario maggiormente sostenibile.

3. Quadro territoriale

3.1. Inquadramento

Il territorio comunale di Ormelle si sviluppa sulla riva sinistra del Piave, al centro della pianura alluvionale che si estende tra il fiume e la linea del Monticano. Si tratta di una piattaforma estesa in direzione Nord-Ovest – Sud-Est, racchiusa a Nord dall’arco dei centri urbani attestati sulla Pontebbana, a sud –est dalla linea del Corridoio V, a confine con il Sandonatese.



Ormelle - Inquadramento territoriale

Il comune, che ha un’estensione territoriale di **1876 ha**, confina a Nord con Fontanelle, a Est con Oderzo e Ponte di Piave, a Sud-Ovest con Breda di Piave e Maserada sul Piave, a Ovest con Cimadolmo e San Polo di Piave.

I poli di riferimento sono Oderzo e Conegliano, che rivestono entrambi un ruolo polarizzatore per il territorio poiché su entrambi convergono le principali direttrici viarie. Più deboli sono invece le relazioni con i centri in destra Piave, raggiungibili solo attraverso Ponte di Piave.

Il territorio è caratterizzato da un tessuto agricolo di pregio, contraddistinto dalla vite, nel quale si collocano tre realtà urbane ben distinte: sono luoghi diversi per senso di “identità”, ognuno con una

propria formazione, collocazione, eccellenze monumentali, naturalistiche e produttive.

Ormelle è un capoluogo compatto, posto al centro del territorio, lungo la SP 34, di raccordo con Oderzo; Roncadelle, più prossima al Piave, è posta lungo l'antica via consolare Postumia; Tempio, situata a nord del territorio, si è sviluppata per prossimità e per effetto dell'omonima roccaforte monumentale.

Si tratta di un territorio pianeggiante, con altezze sul livello del mare che vanno dai 20 ai 14 metri, attraversato da numerosi corsi d'acqua di origine risorgiva, tra i quali il Negrisia, che scorre quasi parallelo al Piave; il Bidoggia, che passa a sud di Roncadelle, il Lia, che scorre a nord, proveniente da San Polo di Piave, e tocca sia il centro principale che Tempio.

3.1.1. Forme e relazioni

Ormelle è adagiato sulla riva sinistra del Piave, al centro della pianura alluvionale che si estende tra il fiume e la linea del Monticano. Un territorio unico, collocato in quel tratto della Marca trevigiana che va dalle ultime propaggini dei colli di Conegliano fino alla Venezia orientale.



Quello che emerge è la forza degli spazi aperti: un tessuto agricolo di pregio, caratterizzato dalla vite, nel quale si collocano tre realtà urbane ben distinte. Si tratta di luoghi diversi per senso di “identità”, ognuno con una propria formazione, collocazione, eccellenze monumentali, naturalistiche e produttive.

Un primo ambito comprende al proprio interno le grave del Piave, Roncadelle e il relativo intorno, le aree della produzione agricola, le vie di passaggio sulle quali si attestano le cantine, i serpeggianti corsi d’acqua di risorgiva. È il parco delle eccellenze agricole, che ha mantenuto nel tempo una buona integrità fondiaria e un basso carico infrastrutturale e antropico. Più a nord, tra la Postumia e il nucleo urbano del capoluogo, si incontra lo spazio dell’abitare e della produzione. È la parte più dinamica ed articolata, dove si collocano le tensioni più forti: al centro un’area industriale compatta, attestata su via Stadio, con buoni margini di ampliamento; ai margini il capoluogo e Roncadelle, con residenze e funzioni; tutt’intorno agglomerati sparsi, parti agricole, contenitori produttivi, aree interstiziali indefinite.

A nord, oltre la SP 34, si incontrano i caratteri ambientali più di pregio: un esteso spazio aperto solcato dal corso del fiume Lia che, lungo il suo corso, raccorda ora ambiti naturalistici, ora valenze architettoniche di pregio. È il parco ambientale e monumentale che

gravita attorno a Tempio e ai suoi borghi, capaci di evocare in modo potente tutto il fascino secolare dell'omonima roccaforte monumentale che conserva intatta, ancora oggi, la suggestione delle origini.

3.2. Scenari

La costruzione del piano prende spunto da una serie di *premesse* generali che riguardano le tendenze e dinamiche in atto sul versante socio-economico e gli scenari ambientali e infrastrutturali prefigurati dalla pianificazione sovraordinata . Tali premesse di seguito declinate nella forma di *parole chiave* costituiscono la cornice all'interno della quale prenderà forma la *vision* del PAT.

3.2.1. Il valore delle specificità



La recente crisi ha sancito con netta evidenza la vulnerabilità e la debolezza di un sistema di sviluppo privo di una dimensione collettiva e poco attento se non indifferente agli elementi territoriali locali. L'omologazione e la "globalizzazione" dei modelli e forme di sviluppo, prevalentemente riferibili alle sole economie di mercato, spesso miopi e portate a privilegiare interessi a breve frammentati e disallineati, ha privato i territori della "carta" più forte da giocare oggi sul tavolo della competitività ed attrattività. Si tratta del valore delle diversità e specificità, le relazioni interne ed i processi di intenzionalità collettiva, la capacità di autoorganizzazione, una visione imprenditoriale del proprio territorio. La centralità e necessità di una dimensione condivisa ed "orientata" dello sviluppo è andata rafforzandosi inoltre anche grazie ad una nuova e diversa lettura ed interpretazione/riappropriazione del territorio come "bene comune". L'imprenditorialità applicata al territorio va nuovamente declinata in termini di "*competizione responsabile*", ripensando collettivamente i percorsi dello sviluppo del territorio e delle sue componenti.

3.2.2. Le terre del vino



L'agricoltura ha riscoperto in questi territori dell'alta pianura trevigiana una sua vocazione e nuove prospettive di sviluppo nel settore vitivinicolo.

Pensare al futuro partendo dall'attuale vitalità del settore agricolo. Quest'ultimo, con le molte aziende vitivinicole presenti, costituisce la base economica di questo territorio. Si dovrà pertanto favorire le condizioni necessarie affinché le aziende facciano sistema, promuovendo azioni virtuose sul versante della commercializzazione

del prodotto, la valorizzazione del paesaggio, il potenziamento degli itinerari enogastronomici e del turismo sostenibile.

La competitività dei territori, in questo particolare momento storico, è fortemente legata all'efficienza delle reti di relazione. Pertanto con il PAT si lavorerà sulla gestione innovativa del sistema produttivo, sia incrementando le sinergie tra luoghi della produzione e centri di promozione del prodotto; sia riorganizzando il sistema infrastrutturale di accesso alle reti di primo livello, le uniche in grado di relazionare i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

3.2.3. Abitare il paesaggio con leggerezza e responsabilità



La qualità ambientale e paesaggistica sono valori irrinunciabili per un territorio che, in linea con le tendenze in atto, intende giocare la propria competitività ed attrattività sui temi della qualità della vita investendo nel contempo sulla promozione delle specificità e vocazioni ambientali e produttive. In questa prospettiva il tema della residenzialità, quella diffusa in particolare, ha un peso ed un ruolo fondamentale. Il tema dell'abitare non può più esser posto nei soli termini quantitativi, è necessario rivedere, muovendosi tra le pieghe della legislazione vigente, l'intera disciplina in termini di leggerezza, qualità e risparmio. Va riconsiderato il tema della residenzialità in contesti pregiati e sensibili, ponendo al centro il tema sostenibilità: ambientale, sociale, paesaggistica, energetica:

- deve essere evitata la replica indifferenziata delle pesanti forme ed infrastrutturazioni di tipo urbano nonché gli interventi di carattere speculativo assoggettando l'assegnazione dei diritti edificatori a criteri che privilegino il mantenimento in loco dei residenti e relative famiglie;
- deve essere privilegiato il risparmio energetico, promuovendo un modo di abitare, muoversi e produrre meno impattante. Si tratterà pertanto di precisare una strategia d'intervento che incoraggi i comportamenti virtuosi in termini energetici e penalizzi quelli ad alto consumo energetico.
- nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, potrà essere riservato parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale.

Ciò al fine di favorire e premiare interventi edilizi, urbanistici e in generale di trasformazione del territorio a elevata sostenibilità ambientale, che adottino tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, tecniche di risparmio energetico, sistemi di

approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante.

Andranno definiti analoghi incentivi anche per favorire e premiare il recupero, la tutela e valorizzazione del patrimonio storico artistico e documentale presente nel territorio attraverso un'attenta analisi e indicazione di possibili cambi d'uso e crediti edilizi per chi restaura o demolisce parti non congrue.

3.2.4. Investire nel risparmio



Il patrimonio insediativo del territorio è caratterizzato da una quota significativa di abitazioni diffuse ed in proprietà cui si associa una certa propensione, da parte delle famiglie, ad investire ancora in operazioni immobiliari legate soprattutto alla conservazione del risparmio ed al supporto delle giovani generazioni. Un patrimonio interessato quindi, da un continuo processo di rinnovo e rigenerazione cui possono essere associate ricadute e contropartite pubbliche. Si tratta sicuramente di contropartite pubbliche modeste, ma che possono assumere una dimensione significativa se canalizzate ed indirizzate all'interno di un disegno complessivo focalizzato su temi di rilevanza strategica.

3.2.5. I Valori al centro della pianificazione

Al di là delle mode urbanistiche è ormai idea condivisa che lo strumento di pianificazione non può prender forma dalla semplice sommatoria di punti di vista individuali, ed essere parimenti considerato come strumento per distribuire diritti e/o privilegi.

Il PAT per assumere una dimensione collettiva ed orientare le trasformazioni della città e del suo territorio verso un orizzonte condivisibile deve fondarsi sui seguenti valori:

Etica

Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

Identità

Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città ed al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

Equità

Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

Conoscenza

Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

Efficienza

Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

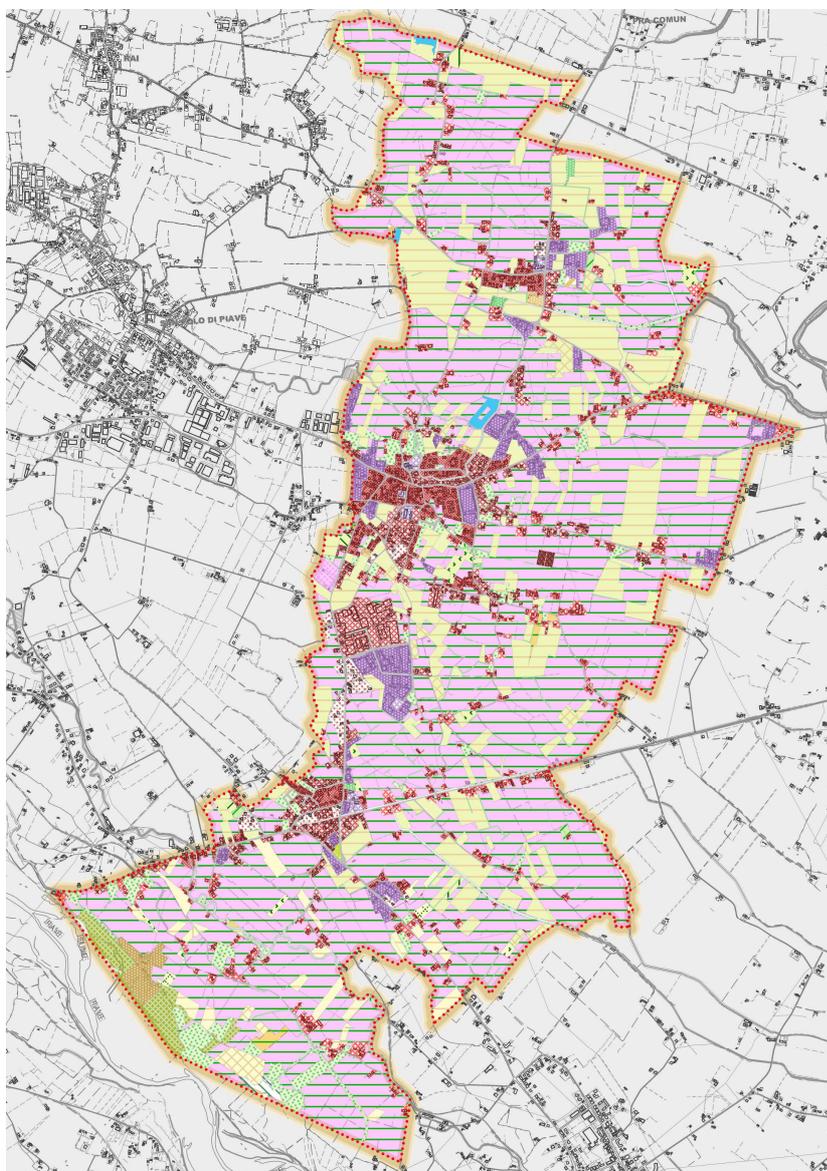
4. Il quadro locale

4.1. Tematiche strutturali

Il piano, per sua natura strategico e strutturale, deve *affrontare* il territorio partendo dalle componenti e dai temi connotativi: la dimensione paesaggistica singolare, un sistema della naturalità determinata dal Piave e dal sistema fluviale di risorgiva che dà forma al territorio, una residenzialità diffusa, un sistema della mobilità da riorganizzare, una produzione vitivinicola d'eccellenza nel prodotto ma impegnativa sul versante della sostenibilità, monumentalità uniche e straordinarie.

L'articolazione stessa dell'uso del suolo prefigura in modo esemplare quali sono i temi strutturali del territorio.

Sul totale della superficie territoriale il 57% è occupato da vigneto. Appare evidente quindi come il carattere e la "gestione" di tale sistema produttivo, ma anche paesaggistico, incida profondamente su tutte le componenti locali: forma e percezione del paesaggio, caratteri ambientali, socioeconomici, qualità della vita.



	ha	%
Sup. comunale	1876	100%
Sup. urbanizzato	327,73	18%
Sup. vigneti	1073,85	57%
altro	471,19	25%

4.1.1. Paesaggi in rete

Il paesaggio costituisce il paradigma fondativo del territorio e la misura delle sue trasformazioni. L'antropizzazione ed urbanizzazione si muovono dentro il paesaggio, si confrontano con i suoi delicati equilibri, con le sue diverse geometrie, con le relazioni percettive e la visualità. La rilevanza del paesaggio non è soltanto finalizzata al mero godimento estetico, la sua valorizzazione può avere ricadute socioeconomiche significative. Sul versante della residenzialità di qualità, su quello della produzione agricola (quale tratto distintivo del prodotto), sull'attrattiva turistico/ricettiva. A Ormelle i paesaggi sono molteplici e con il piano si opererà per la costruzione di una rete degli stessi. Prevalde il paesaggio della produzione dotato di una singolare qualità estetica che diventa qui condizione necessaria per la promozione e la riconoscibilità del prodotto.

Emerge poi il paesaggio della naturalità, la cui leggibilità è affidata ai presidi ambientali: i relitti boschivi, le linee d'acqua dei rivoli che scorrono irregolari all'interno dell'ampio letto. Il piano dovrà valorizzare questo paesaggio ponendo in essere azioni di rinforzo che agevolino il processo di ricostruzione di aree boscate distribuite all'interno e in prossimità del fiume. Un'azione di supporto della biodiversità perfettamente coerente con la memoria storica dei luoghi.



Ed infine il paesaggio epico che ruota attorno al Tempio e ai suoi borghi storici.

È un contesto fortemente suggestivo che non ha risentito più di tanto delle trasformazioni del territorio tipiche della pianura veneta. L'elemento del paesaggio che più identificano questa zona rispetto ad altre sono il rapporto, quasi simbiotico, tra idrografia locale e territorio rurale. Si tratterà poi di individuare le forme per trasformare Tempio e

i suoi borghi da singole valenze a identità condivise e riconosciute, addirittura simboliche per le comunità, con l'obiettivo di renderlo presidio di riferimento per tutto il territorio.

4.1.2. Tra Piave e Monticano

All'intero del territorio comunale Il Piave è sicuramente la più rilevante componente ambientale. È un grande serbatoio di biodiversità, una linea di connessione ecologica che raccorda sistema ambientale alpino del Cansiglio con quello della laguna veneta. Ma il Piave è una forte presenza ambientale anche sul piano locale che comprende non solo le parti strettamente fluviali ma anche le aree boscate in fregio, aree agricole della produzione, ambiti di particolare integrità e continuità ambientale.

Gli obiettivi sono molteplici. Anzitutto assicurare la sicurezza e la fruibilità per la mobilità lenta attraverso itinerari di vasta scala valorizzando i biotopi e i siti d'interesse comunitario. Contemporaneamente il piano dovrà affrontare, anche nel quadro più generale, il processo di reindustrializzazione moderna, mediante la ricollocazione delle diverse attività produttive sorte in alveo.



Le altre componenti ambientali rilevanti sono Il Lia, il Negrisia, il Bidoggia e il Grassaga, sorprendenti corsi d'acqua di risorgiva, caratterizzati dalla presenza di fontanazzi e nel loro corso solcano il territorio agricolo e lambiscono i centri presenti.

È compito del piano individuare le tutele e le possibili valorizzazioni. A partire da questa trama idrografica è possibile organizzare una rete di relazioni ecologiche in grado di raccordare i grandi ambienti naturalistici. In questo disegno il fiume Lia diventa cerniera tra Piave e Monticano: supporto di relazioni

ecologiche tra i due grandi ambienti fluviali e, allo stesso tempo, esteso parco lineare che da San Polo abbraccia il capoluogo e Tempio per raccordarsi con gli itinerari del Monticano.

4.1.3. Paesaggio del vino

All'interno del territorio comunale un ruolo di primaria importanza è svolto dalla componente vitivinicola.

Quest'ultima rappresenta un importante sistema produttivo e fonte di reddito rilevante per molte famiglie, oltre che apprezzabile fonte occupazionale sia direttamente presso le aziende sia nelle attività a monte e a valle della filiera produttiva.

Sono, infatti, presenti oltre 250 aziende che sono rivolte sia alla produzione, all'imbottigliamento, all'etichettatura, sia alla commercializzazione diretta del prodotto.

L'obiettivo è la conservazione e la tutela delle zone vocate alla produzione, evitando che possano essere compromesse da interventi edificatori o infrastrutturali, facendo proprie le normative e le previsioni volte alla tutela dei valori agricoli, economici e paesaggistici del territorio agricolo.

Ma più in generale, questo settore produttivo ha bisogno di compiere un'evoluzione di scala. Le molte aziende presenti, per avere una prospettiva di mercato in uno scenario economico fortemente concorrenziale, devono passare dall'organizzazione individuale ad una di rete.



4.1.4. La mobilità e le nuove gerarchie

Sul fronte della mobilità il tema principale è la riorganizzazione con l'obiettivo di spostare i flussi di traffico pesante all'esterno dei centri. Considerato l'ambito di riferimento, è chiaro, che la ricerca di soluzioni dovrà avvenire alzando lo sguardo e valutando il ridisegno della mobilità in un'ottica territoriale, evitando la mera riproposizione di soluzioni viarie limitate al contesto locale. Questo significa, anzitutto, il coinvolgimento di più attori attraverso l'apertura di un tavolo di concertazione con i territori limitrofi, in particolare con il comune di San Polo di Piave.

Questo approccio diventa obbligato nello scenario che vede l'inserimento di un nuovo casello sull'A 27, da collocarsi nel comune di Santa Maria. Questa nuova porta di accesso al sistema autostradale impone però la ricerca di una viabilità alternativa in grado di liberare i centri, raccordando le aree produttive di Ormelle, San Polo e Cimadolmo, recapitando i flussi direttamente al nuovo casello. Rispetto a questa soluzione un ruolo importante di coordinamento dovrà essere svolto dalla provincia di Treviso.



Piano dovrà porre l'accento sulle previsioni di connessione legate alla mobilità così detta "lenta", attraverso la previsione di percorsi ciclo-pedonali funzionali sia al raccordo tra il capoluogo e le frazioni sia di immersione rurale, per la fruizione della risorsa paesaggio.

Qualità dell'abitare

Ormelle è una realtà policentrica inserita all'interno di un paesaggio rurale di forte pregio, costituita da un capoluogo compatto appoggiato lungo la viabilità principale e da due frazioni autonome, Roncadelle a sud e Tempio a nord storicamente appartenente alla diocesi di Vittorio Veneto.

Nel capoluogo, l'idea non è quella di operare con interventi massicci bensì mediante una ricomposizione dell'abitato, che coniughi il rinnovo dell'ambiente cittadino con quello dell'edificato.



Esistono, infatti, a ridosso del centro, particolari situazioni di degrado: singoli edifici, contenitori produttivi obsoleti ormai abbandonati o in via di dismissione: è il caso dell'area dell'ex mobilificio compresa tra via Roma e via Ragazzon. È un'area considerevole in termini di dimensioni, collocato a est del Municipio e in prossimità dei servizi più importanti del centro. L'obiettivo è la riqualificazione di quest'ambito, riutilizzandolo ad usi più compatibili con l'ambiente residenziale.

A Roncadelle si opererà per promuovere la valorizzazione, il carattere e l'identità della frazione. La stessa strada consolare che attraversa il centro urbano potrebbe diventare un importante itinerario storico di raccordo tra l'ambito paesaggistico del Piave e la città di Oderzo. Una via che incontra lungo il suo corso le identità produttive, rappresentate dalle cantine, le permanenze storiche e archeologiche. Roncadelle potrebbe rappresentare così una vera e propria Porta di accesso sia allo spazio della cultura e della storia, sia all'ambiente fluviale del Piave per usi ricreativi e sportivi.

A Tempio il recupero sia fisico che funzionale dell'abitato storico permetterà di qualificare questo borgo come punto di riferimento e

simbolo non solo per la comunità ma per l'intero territorio Opitergino, un luogo in cui investire sul fronte del turismo culturale, con centri informativi ma anche luoghi di ospitalità, una Porta di accesso alle bellezze architettoniche e paesaggistiche.

Più in generale, dall'analisi dell'attuale dimensionamento da PRG, risulta che parte delle previsioni insediative residenziali risultano non ancora attuate.

4.1.5. Il riordino degli insediamenti sparsi

Il sistema produttivo locale presenta due componenti:

La prima è costituita dalla pluralità di insediamenti diffusi sul territorio: un tessuto polverizzato, fatto di frammenti inseriti nel cuore del tessuto residenziale e/o nelle aree periurbane prospicenti. Un patchwork urbano cresciuto, nel tempo, come risposta, non pianificata, alle necessità di sviluppo produttivo delle aziende locali.

Con il piano si interviene nella ricomposizione dei frammenti attraverso azioni di riconversione e ricollocazione.

In particolare, l'ex mobilificio collocato lungo via Roma, si prevedono azioni di riconversione con destinazione a residenza, servizi e commercio.

Il PAT opera attraverso una strategia per le altre attività, fonti di impatti significativi, collocate in sede impropria all'interno o a ridosso dei centri abitati, prevedendo interventi di riconversione in loco e contestualmente rilocalizzando i volumi produttivi in aree idonee.



Relativamente al secondo sistema produttivo, rappresentato dal polo produttivo centrale, il piano prevede il suo consolidamento, che dovrà avvenire accogliendo, prima di tutto, quelle attività trasferite dalla zona impropria.

4.2. L'orizzonte Demografico

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale. Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare;
- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, mq di superficie utile e mc di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

4.2.1. Andamento della popolazione

Da inizio secolo fino alla Grande Guerra Ormelle ha visto una crescente espansione che lo ha condotto oltre i 4.500 residenti, dimensione mantenuta fino al 1931. Da quest'anno fino agli anni '60 e '70 Ormelle ha conosciuto una diminuzione di abitanti ritornando nel 1971 a quota 3.500.

Da questo picco negativo inizia una accelerazione contenuta ma costante che porta. Questo fenomeno va inquadrato nella più generale tendenza all'uscita dalla città per la ricerca di miglior accessibilità agli alloggi nei centri minori come Ormelle.

La variazione di popolazione negli ultimi 20 anni ha valori sempre superiori al 10% confermando la parentesi evolutiva di abitanti in corso. Infatti al 2011 Ormelle si avvicina al suo storico picco massimo con circa 4500 residenti, superando nuovamente la soglia dei 4000 di

ben 500 unità, appare ragionevole pertanto ipotizzare un aumento anche nei prossimi anni.

In particolare, nell'ultimo decennio, la crescita demografica di Ormelle è avvenuta al ritmo di circa 50 abitanti l'anno con picchi oltre i 100 e una lieve contrazione nell'ultimo anno.

È ragionevole pertanto ipotizzare, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio di circa 450 persone, stima ragionevole considerando l'oscillazione del saldo esterno che appare l'elemento condizionante l'espansione o diminuzione di abitanti. *L'incremento previsto per il prossimo decennio sarebbe dunque di circa 450 persone.* Si tratta di una quantità simile a quella stimata nel documento preliminare ma ragionevole e fondata su un robusto trend di crescita, che trova conferme anche in scenari più ampi.

Composizione del nucleo familiare

Considerando la costante diminuzione del numero di componenti per famiglia (Ormelle si attesta sui 2,8) si profila uno scenario che deve considerare una crescente domanda di nuove abitazioni nei prossimi anni anche in funzione di un ulteriore decremento di questo valore che si stima tra dieci anni sui 2,7 componenti.

Saldo Sociale

Contrariamente dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che la contrazione dell'incremento demografico del Comune, nel passato determinato dal saldo sociale interno ed esterno, negli ultimi anni è maggiormente condizionato, come per il trend della provincia, dall'immigrazione proveniente da altri paesi (saldo sociale esterno) mentre la differenza tra chi viene dalla altri comuni è decisamente più contenuta e recentemente in calo (saldo sociale interno).

Stranieri

Al 2011 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituiscono circa il 17,2% della popolazione (770 unità ufficialmente residenti), con una buona componente indiana (circa il 30%) ma anche dell'est europeo (il 16% è dalla Romania), che con Albanesi e Kossovani ricoprono il 30% del totale. Una presenza maschile e femminile abbastanza equilibrata (circa il 52% sono donne), ad indicare un certo grado di inserimento delle famiglie straniere nella comunità come cittadini residenti.

Dobbiamo tenere presente che la quota di stranieri residenti a Ormelle è di molto superiore alla media provinciale che si attesta sull'11,5% mentre il comune ne conta ben il 17,2%. Pertanto è molto probabile

che la crescita demografica futura del comune sia condizionata da un rafforzamento della corrente di immigrazione piuttosto che da nuovi cittadini provenienti da altri comuni.

4.2.2. Andamento della composizione media della famiglia

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 666 famiglie del 1951, alle 1.112 del 1991, fino alle 1.574 del 2011); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 5,91 componenti nel 1951, a 3,29 del 1991, ed a 2,82 del 2011. Questo significa che nel futuro, pur con popolazione stabilizzata, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti, e con esse la domanda di abitazioni. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 180 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,7 unità. Numero abbastanza elevato di componenti rispetto i trend medi provinciali e nazionali che descrivono una composizione maggiormente contenuta, questo descrive un Comune con una certa aggregazione familiare e quindi minor incidenza di coppie senza figli o single.

4.2.3. La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa **190** unità abitative nel prossimo decennio.

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata intorno ai **4.900 residenti** (con un incremento medio di circa 40 abitanti l'anno), un aumento di circa 180 **famiglie** e d'altrettante abitazioni occupate.*

D'altra parte, poco più di cento ottanta nuovi alloggi in dieci anni sembra essere un dato compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Ormelle, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimento 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '90 e 2000

corrispondono, infatti, alla media di 18 abitazioni l'anno. Naturalmente, tale dato non tiene conto della recente contrazione degli ultimi anni, che potrà essere quantificata solo a seguito del completamento censimento ISTAT, di prossima pubblicazione.

Patrimonio immobiliare

Il patrimonio edilizio è stato edificato in due momenti fondamentali, uno storico prima del 1919 ed il secondo con il boom degli anni '60 e '70. Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di Ormelle mostra una particolare tendenza per alloggi di grande cubatura. Appare come mediamente vi sia una certa predisposizione a costruire case di grandi dimensioni.

Infatti dagli anni '80 la dimensione media degli alloggi supera i 400 mc. Dagli anni '90 la dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) è ancora alta e costante, fino al 2001 si registra 500 mc per alloggio medio, quasi 200 mc per abitante).

Una dotazione dimensionale elevata che dovrà essere base di partenza anche per i futuri sviluppi residenziali. Considerando però il cambio degli stili di vita e il conseguente ridimensionamento della volumetria richiesta oggi per le abitazioni.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelto di considerare il parametro di **150 mc** abitante per il nuovo carico insediativo, che tiene conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi pubblici e terziario diffuso) secondo la tipologia degli insediamenti della zona.

Sintesi del dimensionamento Fisiologico

Residenti attuali	4.496
Residenti previsti nel decennio	4.930
Composizione media nucleo familiare attuale	2,85
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,70
Famiglie residenti attuali	1.578
Famiglie residenti previste nel decennio	1.826
Nuove famiglie previste nel decennio	248
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,00
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	405
Dimensionamento decennale in mc = (248 x 1,00 x 405)	100.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	150
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (100.000 : 150)	667

4.3. Verifica dell'utilizzo della zona agricola.

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:

-Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2012: 1.452,52 ettari.

-Superficie Territoriale Comunale (STC): 1.872,74 ettari.

-Rapporto SAU/STC = $1.452,52 / 1.872,74 = 77,56\% > 61,30\%$

-Zona agricola massima trasformabile = $1.452,52 \times 1,30\% = \mathbf{18,88}$ ettari.

In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di 1,51 ettari (pari al 10%) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato. Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale.

4.4. Il Bilancio dimensionale del PRG

Dall'esame delle volumetrie realizzate dalla data di approvazione del PRG vigente emerge quanto segue:

dal 2002 al 2012 sono stati realizzati oltre mc. 85.000 così articolati:

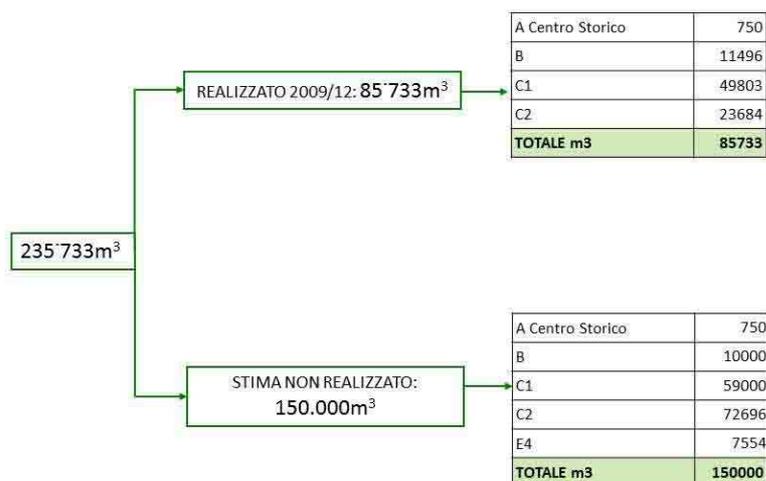
A Centro Storico	750
B	11.496
C1	49.803
C2	23.684
E4	0
TOTALE m3	85.733

Vi è quindi una prevalenza di volumetrie realizzate per intervento diretto in zone di completamento con una predominanza di interventi di qualità medio alta in lotti di grandi dimensioni .

4.4.1. Il residuo di PRG

Attualmente le volumetrie residue del PRG sono pari a mc.151.558 di cui mc.73.696 nelle aree C2 soggette a piano urbanistico attuativo, mc. 70000 nelle zone A - B – C1 e 8000 nelle zone E4.

PRG 2009: 235'733m³



5. La costruzione del PAT

5.1. La “Vision”

Con riferimento alle vocazioni, fragilità e criticità del territorio è possibile declinare la struttura del piano attorno a cinque principi strutturali:

L'eccellenza sostenibile

Un'agricoltura che conserva singolari aspetti di eccellenza, quale rilevante fonte economica oltre che straordinaria valenza paesaggistica. Un grande parco agricolo di fruizione per il tempo libero, diffuso. La crescita e l'ammodernamento dell'industria viticola, vie necessaria per lo sviluppo locale, andranno favoriti ma in un ottica sostenibile, di qualificazione paesaggistica all'interno di un forte dialogo con il contesto. La vera prospettiva è l'evoluzione di scala del settore attraverso il “fare rete” tra aziende: attuando sinergie e organizzando una strategia di marketing di promozione del prodotto abbinato al territorio.

La qualità e l'estetica dell'abitare

Qualità del sistema insediativo e della città pubblica esprime qualità della vita. Risiedere ad Ormelle significa “abitare l'eccellenza”, un ambiente in cui agire mediante una ricomposizione diffusa dell'abitato, coniugando il rinnovo dell'edificato, sotto l'aspetto dell'efficienza energetica, con quello dell'ambiente cittadino. Si dovrà operare, contestualmente, sulla riconversione degli ex contenitori produttivi ormai incongrui e la riqualificazione del patrimonio storico. Quest'ultimo, assieme alla valorizzazione delle valenze monumentali presenti, deve diventare motore per il rilancio del territorio in chiave turistico-culturale per un sistema di riferimento più ampio; oltre a favorire il rafforzamento dell'identità e della riconoscibilità degli Ormellesi.

La mobilità e le nuove gerarchie

Rafforzare l'accessibilità porta ad accrescere la propria competitività. È quindi necessario intervenire nell'ambito della mobilità, allontanandosi da soluzioni di scala locale ed alzando lo sguardo, coinvolgendo più soggetti e assumendo in questo modo una visione di territorio

Frammenti ricomposti

Le parole d'ordine sono riordino, riconversione, e ricollocazione. Un cambio di direzione inequivocabile per intervenire nel cuore di un tessuto produttivo polverizzato, fatto di frammenti inseriti tra residenze ed aree periurbane, cresciuto nel tempo, come la risposta non pianificata alle necessità di sviluppo produttivo delle aziende locali.

È compito del PAT ricomporre questo patchwork urbano, sostenendo così la crescita del sistema produttivo locale: una prospettiva che corre di pari passo con l'efficienza delle reti territoriali e il rafforzamento delle relazioni con i nuovi mercati globali.

Paesaggi in rete

Una molteplicità di paesaggi riferiti ad una rete di appartenenza più ampia. Un paesaggio della produzione, del vino e degli itinerari connessi: condizione base per la promozione e riconoscibilità del prodotto locale. Il paesaggio della naturalità del Piave e delle acque da valorizzare e inserire in rete. Il paesaggio epico: Tempio quale porta di accesso alle bellezze architettoniche del più vasto distretto opitergino. Un insieme di paesaggi che, dunque, deve dialogare sul piano locale, individuando i cardini e intensificando le relazioni attraverso una rete di strade "lente".

5.2. Gli obiettivi generali

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Gli obiettivi strategici del PAT sono definiti in relazione ai seguenti sistemi:

a) Ambientale:

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche, miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.
- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, assicurando l'aumento della biodiversità e la continuità del

sistema di spazi aperti (il fiume Lia come cerniera tra Piave e Monticano: supporto di relazioni ecologiche tra i due grandi ambienti fluviali), valorizzazione naturalistica dei corsi d'acqua, creazione di corridoi ecologici di rilevanza locale utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;

b) Paesaggistico:

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rinforzo delle componenti strutturali della figura e geometria territoriale, qualificazione dei margini urbani, valorizzazione della scena urbana attraverso la caratterizzazione morfologica delle rete stradale, rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, tutela attiva dei paesaggi agrari.
- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive e fruibili, rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, valorizzazione dei con visuali, dei contesti figurativi e degli itinerari di visitazione.

c) Urbano e territoriale:

- *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città ed il territorio, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
- *Edilizio*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo di intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.

d) Sociale ed economico:

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione

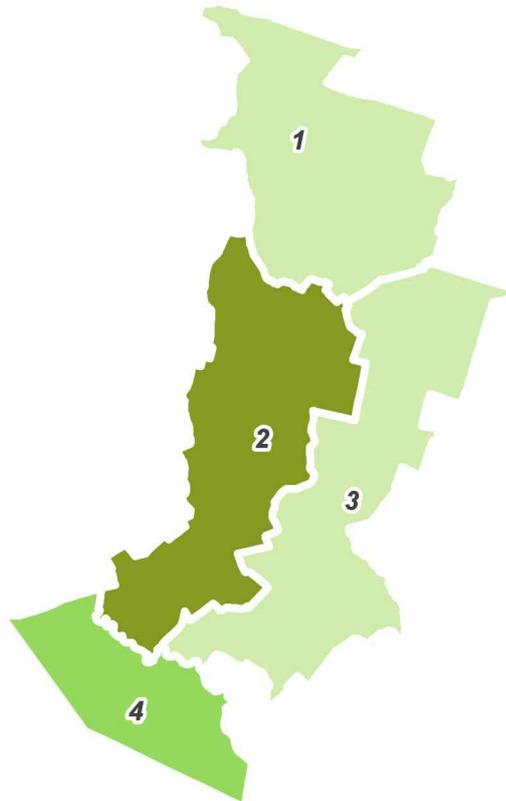
- dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive;
- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.
 - *Presidio sociale*: interventi di nuova edificazione mirati prevalentemente a soddisfare il documentato fabbisogno residenziale locale, volti inoltre a favorire la permanenza dei nuclei familiari originari o consolidare il ruolo di presidi del territorio rurale.

5.3. La forma del piano

5.3.1. Il Disegno delle ATO

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS. Si è assunto come elemento guida per la definizione delle ATO i segni strutturali della morfologia del territorio: i corsi d'acqua, i limiti degli appezzamenti agricoli, la viabilità storica, i bordi del letto fluviale del Piave, i segni strutturali nella configurazione del paesaggio. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale. Gli ATO sono raggruppati nei seguenti «insiemi di ATO» omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- a) ATO di tipo Agricolo - Paesaggistico
 - ATO 1 “*Tempio*”
 - ATO 3 “*Postumia antica*”
- b) ATO di tipo Insediativo e Produttivo
 - ATO 2 “*Ormelle - Roncadelle*”
- c) ATO di tipo Ambientale
 - ATO 4 “*Piave*”



5.3.2. Obiettivi prevalenti per ATO

Ad ogni ATO in relazione alla caratterizzazione ambientale e paesaggistica nonché al ruolo all'interno del disegno strategico è assegnato un obiettivo prevalente di seguito descritto:

ATO 1- “Tempio”

L'obiettivo prevalente per l'ATO riguarda la *tutela e valorizzazione* degli aspetti paesaggistici e storico monumentali. La riqualificazione del Borgo storico, la conservazione dei coni visuali e del contesto figurativo relativo al Tempio, sono gli obiettivi prioritari. Inoltre, il corso del Lia, oltre ad essere tutelato in quanto linea di connessione ecologica tra Piave e Monticano, sarà valorizzato come itinerario di relazione e fruizione turistica. In tale contesto vanno:

- a) Tutelati quali invariants storico-monumentali gli *edifici storico testimoniali* di maggior interesse paesaggistico;
- b) Preservati i coni visuali e le viste più significative relative alle valenze paesaggistiche e storico monumentali;

- c) Attuate azioni di miglioramento e riqualificazione del borgo storico con il mantenimento dell'impianto urbanistico originario;
- d) Valorizzato l'asse di relazione ecologica complementare al SIC del fiume Lia, e componente strutturale della rete ecologica provinciale;

ATO 2 - "Ormelle - Roncadelle"

Gli obiettivi prevalenti per l'ATO sono molteplici:

- a) Qualificazione del sistema insediativo relativo alle aree di urbanizzazione consolidata dei principali centri urbani;
- b) Rigenerazione e riconversione dei "frammenti", relativi agli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive non ampliabili, ponendo attenzione, nell'assegnazione delle nuove destinazioni alla loro sostenibilità con il contesto;
- c) Completamento del nucleo Produttivo confermato, presente lungo via stadio. Tale completamento dovrà avvenire favorendo la ricollocazione delle attività produttive provenienti da ambiti non ampliabili;
- d) Ricucitura dei margini urbani del capoluogo e di Roncadelle;
- e) Individuazione delle azioni necessarie per la riorganizzazione del quadro della mobilità, in relazione all'area vasta.

ATO 3 - "Postumia Antica"

L'obiettivo prevalente per l'ATO riguarda la *tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici* relativi prevalentemente al tema della produzione vitivinicola, con riferimento sia all'integrità fondiaria (significativa presenza di aree dedicate alla produzione) che alla particolare visibilità e leggibilità dello stesso dalla viabilità storica costituita dalla antica strada consolare "Postumia" (SP7).

ATO 4 - "Piave"

L'obiettivo prevalente per l'ATO riguarda la *tutela e valorizzazione degli aspetti ambientali* con riferimento alla tutela della naturalità e al mantenimento dei caratteri paesaggistici dell'ambiente fluviale. Tale contesto va valorizzato come:

a) serbatoio di biodiversità e componente strutturale della rete ecologica regionale;

ambito su cui attivare azioni legate all'escursionismo e alla fruizione "leggera".

5.4. Le azioni strategiche

Per ogni ATO sono quindi fissati obiettivi specifici relativi ai diversi temi sensibili cui corrisponde una descrizione puntuale delle azioni strategiche previste dal PAT. Gli obiettivi principali e le relative azioni sono i seguenti:

Rinforzo dei caratteri naturalistici e tutela della connettività ecologica

- a) Protezione e rinforzo dell'area in fregio al corso del fiume Lia e del Biotopo presente, attraverso la conservazione/promozione della biodiversità diffusa riconoscendo all'intero territorio un ruolo strutturale all'interno della rete ecologica provinciale quale *Area di completamento del Nucleo*;
- b) l'individuazione delle aree agricole di cintura del centro abitato quale "*buffer zone*": fascia di transizione tra il sistema insediativo e le aree di maggior pregio naturalistico, prevedendo per tali aree la valorizzazione dell'agrotessuto, il rinforzo della dotazione vegetazionale, adeguate misure di mitigazione e compensazione per le nuove edificazioni ed ammettendo la localizzazione di attività complementari e funzionali al sistema urbano a basso impatto;
- c) Definizione di una serie di misure atte a preservare l'integrità fisica dell'agrosistema all'interno delle *aree di completamento del nucleo* evitando la dispersione insediativa e prevedendo adeguate compensazioni e mitigazioni per le nuove edificazioni;
- d) Conservazione/promozione della biodiversità diffusa riconoscendo all'intero ambito un ruolo strutturale all'interno della rete ecologica provinciale quale *Area Nucleo*;
- e) Ricollocazione delle attività in sede impropria presenti in alveo o in prossimità dello stesso;

Tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici formali e percettivi

- a) Rinforzo dei caratteri percettivi e della fruizione del territorio promuovendo la valorizzazione di alcuni tracciati carrabili nonché la rete della viabilità minore in area agricola quali "*itinerari paesaggistici*" e predisponendo opportuna disciplina mirata alla tutela dell'integrità formale del percorso e del suo corridoio territoriale di pertinenza;

- b) Valorizzazione degli aspetti paesaggistici legati ai coni visuali sul Tempio, garantendo un'ampia area di riferimento come contesto figurativo. Attribuire a via Tempio e via Liette il ruolo di *Strade panoramiche* nonché predisponendo apposita disciplina mirata alla conservazione dei caratteri formali del tratto stradale, alla qualificazione degli affacci e della fascia di rispetto stradale, alla tutela dei coni visuali e delle relazioni visive verso le principali monumentalità;
- c) Favorire il recupero e il miglioramento dell'abitato di Tempio. In particolare per il centro storico attuare azioni di riqualificazione che preservino l'impianto urbanistico originario. A tali interventi è riservata apposita quota volumetrica (*dimensionamento strategico*).
- d) Qualificazione delle aree a vigneto di maggior interesse dal punto di vista produttivo e paesaggistico classificandole quali “*zone agricole integre e pregio*” tutelando la loro integrità fisica ed assumendo all'interno della pianificazione una disciplina ed un repertorio di buone pratiche che consenta una maggiore integrazione e sostenibilità del vigneto all'interno del sistema territoriale (paesaggio, naturalità, antropizzazione);
- e) Favorire gli interventi negli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili attraverso una disciplina che governi i cambi di destinazione d'uso in coerenza con i parametri di sostenibilità. A tal proposito sarà possibile riconoscere, quale incentivo, dei crediti edilizi assegnati a seguito della demolizione.
- f) Valorizzazione degli aspetti paesaggistici legati alla visualità panoramica, attribuendo alla rete viaria principale all'esterno dei centri abitati il ruolo di *Boulevard*;
- g) Qualificazione della stessa viabilità come assi sui quali si affacciano le cantine, quali capisaldi economici del territorio.
- h) La rimozione delle opere incongrue, dei manufatti inutilizzati o la riconversione degli edifici non più funzionali, attraverso una disciplina in grado di governare i cambi di destinazione in coerenza con i parametri di sostenibilità riconoscendo, quale forma di incentivazione, dei crediti edilizi assegnati a seguito della demolizione. A tali interventi è riservata apposita quota volumetrica (*dimensionamento strategico*) localizzabile con criteri che permettano una certa flessibilità.
- i) Rinforzo dei caratteri percettivi dinamici e della fruizione del territorio promuovendo la valorizzazione di alcuni tracciati

carrabili nonché la rete della viabilità minore in area agricola quali “*itinerari paesaggistici*” e predisponendo opportuna disciplina mirata alla tutela dell’integrità formale del percorso e del suo corridoio territoriale di pertinenza;

- j) Tutela quali invarianti storico-monumentali degli *edifici storico testimoniali* di maggior interesse paesaggistico.

Integrazione e qualificazione del sistema insediativo

- a) Avviare azioni di rigenerazione e qualificazione dei tessuti consolidati attraverso:
- L’articolazione delle *Aree di urbanizzazione consolidata* in diverse tipologie in base ai caratteri formali e funzionali dell’impianto urbano e alla diversa contestualizzazione ambientale, attribuendo ad ogni tipo diversi obiettivi di qualità fortemente correlati al contesto paesaggistico di riferimento, in relazione ai quali il PI dovrà predisporre opportuna disciplina;
 - La previsione di un sistema di premialità (in termini di graduazione della volumetria assentibile o con il riconoscimento di crediti) relativa gli interventi virtuosi che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza;
 - Il recupero e la rigenerazione del patrimonio immobiliare storico, prevedendo una disciplina che integri le previsioni vigenti con incentivazioni e forme premiali degli interventi virtuosi nonché una semplificazione formale delle modalità di intervento tale da consentire maggiori spazi di flessibilità ed opportunità. Strategie d’intervento da attuarsi sulla base di un disegno complessivo unitario, prevedendo come contropartita alla nuova edificazione un miglioramento complessivo della qualità urbana, dei caratteri ambientali, architettonici, energetici e della sicurezza sismica;
 - Per il tratto stradale all’interno del centro urbano è prevista una tematizzazione quali “*gallerie urbane*” ove rinforzare i caratteri formali e funzionali legati alla dimensione urbana sia per quanto riguarda l’infrastruttura stessa che le cortine edilizie di riferimento: affacci commerciali, parcheggi, aree pedonali, spazi pubblici, servizi.

- b) La classificazione quali “*ambiti di riqualificazione e riconversione*” delle aree interessate da edifici dismessi o attività in via di dismissione prevedendo una riconversione degli stessi nella direzione del residenziale;
- c) La tematizzazione quale “*parco campagna*” dello spazio tra i tessuti consolidati e l’area agricola. Una fascia di transizione ove preservare il carattere e la qualità degli spazi aperti, localizzare attività e servizi funzionali al sistema urbano a basso impatto, prevedere limitate modifiche ai tessuti consolidati da destinare al fabbisogno delle famiglie locali, migliorare la qualità dei margini urbani verso l’area agricola anche con la realizzazione di “barriere verdi” idonee a separare la residenza dai vigneti.
- d) Favorire gli interventi negli ambiti di *riconversione funzionale* delle aree produttive esistenti non ampliabili, attraverso una disciplina che governi i cambi di destinazione d’uso in coerenza con i parametri di sostenibilità. A tal proposito sarà possibile riconoscere, quale incentivo, dei crediti edilizi assegnati a seguito della demolizione.
- e) La riorganizzazione del sistema della mobilità attraverso l’individuazione tra l’area produttiva e l’abitato di Roncadelle di un “*corridoio preferenziale per la localizzazione di infrastrutture di rilevanza strategica*”. Tale ambito è utile alla localizzazione di interventi infrastrutturali rivolti alla soluzione delle problematiche legate alla viabilità di attraversamento territoriale.
- f) Una maggiore sostenibilità delle trasformazioni e significative ricadute collettive associate alla nuova edificazione, con la predisposizione di regole straordinarie per la localizzazione dei volumi residui del PRG che eccedono la quota necessaria al soddisfacimento delle dinamiche demografiche locali:
- Articolazione del volume residuo del PRG vigente in quota afferente il “*dimensionamento fisiologico*” e quota riservata al “*dimensionamento strategico*”;
 - Accesso alla quota strategica esclusivamente tramite specifica procedura atta a certificare la coerenza dell’intervento con gli obiettivi strategici del PAT nonché la sua sostenibilità in termini paesaggistici, ambientali, urbani e socioeconomici.

Valorizzazione delle attività turistico ricreative legata alla al paesaggio, alle emergenze monumentali alla produzione vitivinicola

- a) Qualificazione delle aree a vigneto di maggior interesse dal punto di vista produttivo e paesaggistico classificandole quali “*zone agricole integre e di pregio*” tutelando la loro integrità fisica ed assumendo all’interno della pianificazione una disciplina ed un repertorio di buone pratiche che consenta una maggiore integrazione e sostenibilità del vigneto all’interno del sistema territoriale (paesaggio, naturalità, antropizzazione);
- b) Valorizzazione delle cantine quali “*porte al paesaggio*”, presidi diffusi di conoscenza e promozione del territorio e delle sue eccellenze produttive, ammettendo la possibilità di sviluppare destinazioni d’uso accessorie e collaterali all’attività agricola vitivinicola e commercializzazione del prodotto. Il tutto all’interno di una qualificazione complessiva architettonica e funzionale della cantina, cui associare una contropartita collettiva nei termini di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico;
- c) Attuazione di una particolare disciplina per gli impianti agroindustriali relativi alle *cantine*, orientata a favorire i necessari adeguamenti tecnologici e le necessità di ampliamento delle aziende.

5.5. Il dimensionamento

5.5.1. Elementi tecnico-operativi

Le scelte strategiche e le previsioni decennali

Il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 24.04.2004, n. 11, fissando le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili sulla base di previsioni decennali, ai sensi dell'art. 13, comma 1. Ne consegue che il dimensionamento del PAT di Ormelle con riferimento alla componente residenziale è costruito con riferimento ai seguenti fabbisogni stimati nella presente relazione:

- a) **previsioni decennali** riferite alla domanda ed all'offerta del sistema insediativo.
- b) **obiettivi strategici** definiti dal PAT relativamente:
 1. *Interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati.*
 2. *Interventi di miglioramento della qualità urbana.*
 3. *Parco campagna*
 4. *Nuovi areali di espansione residenziale da PAT*
 5. *Riqualificazione e riconversione*

Le quantità volumetriche relative alle previsioni decennali di cui al precedente punto a) sono definite "**fabbisogno fisiologico**" mentre le quantità necessarie per l'attuazione degli obiettivi strategici dei cui al precedente punto b) sono definite "**fabbisogno strategico**".

Infine, il comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alle seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo.

5.5.2. Abitanti teorici insediabili

Il dimensionamento del PAT, relativamente al sistema insediativo residenziale, va espresso *in abitanti teorici insediabili*, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinando innanzi tutto l'impatto sul territorio espresso da ogni nuova famiglia tenendo conto dei seguenti elementi:

- a) numero di nuove famiglie previste nel decennio (tenendo conto della tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare);
- b) rapporto famiglie/alloggi tenendo conto di:
 - indice di erosione del patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);
 - rapporto abitazioni occupate/abitazioni non occupate (si tratta di una componente fisiologica del mercato immobiliare);
 - dinamica degli investimenti immobiliari legata al risparmio delle famiglie;
- c) dimensione media degli alloggi espressa in mc di volume.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in *abitanti teorici insediabili* considerando la composizione media dei nuclei familiari ed il rapporto mc/abitante definito dal PAT per ATO.

Lo standard per abitante teorico, quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo, può essere rideterminato dal PAT in relazione alle diverse connotazioni:

- del tessuto urbano,
- degli interventi previsti.

Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai *residenti insediati* gli *abitanti teorici ipotizzati* dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

5.5.3. Il fabbisogno fisiologico

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelto di considerare il parametro di **150** mc abitante per il nuovo carico insediativo, che tiene conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi pubblici e terziario diffuso) secondo la tipologia degli insediamenti della zona.

Sintesi del dimensionamento Fisiologico

Residenti attuali	4.496
Residenti previsti nel decennio	4.930
Composizione media nucleo familiare attuale	2,85
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,70
Famiglie residenti attuali	1.578
Famiglie residenti previste nel decennio	1.826
Nuove famiglie previste nel decennio	248
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,00
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	405
Dimensionamento decennale in mc = (248 x 1,00 x 405)	100.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	150
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (100.000 : 150)	667

5.5.4. Il fabbisogno strategico

Al *dimensionamento fisiologico* definito sulla base di previsioni decennali va aggiunto il *fabbisogno strategico* necessario per il conseguimento degli obiettivi strategici definiti dal PAT. La quota predisposta relativa al *fabbisogno strategico* è verificata sulla base di un'analisi delle quantità necessarie per l'attuazione delle principali azioni strategiche previste dal PAT in relazione ai seguenti obiettivi principali:

- 1 Interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati.*
- 2 Interventi di miglioramento della qualità urbana.*
- 3 Parco campagna*
- 4 Nuovi areali di espansione residenziale da PAT*
- 5 Riqualificazione e riconversione*

Alle quantità volumetriche relative al “*fabbisogno strategico*” si può ricorrere soltanto previa applicazione di una specifica procedura mirata a certificarne la sostenibilità ed il carattere strategico ovvero la coerenza con gli obiettivi strategici. I criteri applicati per la stima sono i seguenti:

1. Interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi

Interventi di *rigenerazione dei tessuti consolidati*: relativi agli incrementi volumetrici o riconoscimento di crediti edilizi per interventi finalizzati al recupero e rigenerazione del patrimonio immobiliare obsoleto che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di

sicurezza per una quantità stimata complessiva pari a **mc. 35.000** equivalenti a **233 abitanti teorici**.

2. Interventi di miglioramento della qualità urbana

Tali interventi si fondano sulla facoltà data al PI di promuovere azioni di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo del credito, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica. Il Piano degli interventi infatti, può assegnare *jus aedificandi* sia per promuovere valorizzazioni paesaggistiche ed ambientali, che per rimuovere elementi di degrado. La quota volumetrica assegnata agli interventi di miglioramento della qualità ambientale, ed articolata secondo le modalità suddette, attribuisce credito edilizio derivante da interventi di demolizione di opere incongrue e riconversione degli edifici non più funzionali al fondo, distribuite all'interno del territorio comunale, per i quali si stima sia necessaria una quota volumetrica pari a **15.000 mc** equivalenti a **100 abitanti teorici**.

3. Parco campagna

Tali interventi sono orientati a modificare il limite dell'urbanizzazione consolidata al fine di attuare interventi puntuali di natura residenziale orientati alla qualificazione del margine urbano e per rispondere la fabbisogno abitativo delle famiglie locali. Per tali interventi si stima sia necessaria una quota volumetrica pari a **10.000 mc** equivalenti a **66 abitanti teorici**.

4. Nuovi areali di espansione residenziale da PAT

È previsto a seguito della non compatibilità della ZTO D2.1 si prevede la localizzazione di un nuovo ambito di espansione residenziale. Inoltre sono localizzati due nuovi areali di espansione a nord di Ormelle e a sud di Roncadelle al fine di completare la morfologia dei due nuclei urbani. Per tali interventi si stima sia necessaria una quota volumetrica pari a **25.000 mc** equivalenti a **168 abitanti teorici**.

5. Riqualficazione riconversione

Interventi in *aree di riqualficazione e riconversione*, relativi ad aree attualmente destinate ad attività produttive in prossimità o all'interno dei centri abitati. Per tali interventi si

stima sia necessaria una quota volumetrica pari a **15.000 mc** equivalenti a **100 abitanti teorici**.

Complessivamente per gli interventi di miglioramento della qualità ambientale la quota volumetrica ipotizzata è pari a mc. **100.000 mc** equivalenti a **667 abitanti teorici**.

Sintesi del fabbisogno strategico

a) Interventi di rigenerazione del consolidato	35.000
b) miglioramento qualità urbana	15.000
c) Parco Campagna	10.000
d) Areali di espansione	25.000
e) Riqualficazione e riconversione	15.000
<i>Totale 2</i>	<i>100.000</i>
Dimensionamento totale strategico in mc	100.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	150
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (100.000 : 150)	667

5.5.5. Le quantità di progetto

Determinazione del fabbisogno residenziale complessivo

Come evidenziato sopra, il PAT stabilisce un fabbisogno complessivo di **200.000 mc** equivalenti **1334 abitanti teorici**, somma del fabbisogno derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche (abitanti teorici), e previsioni di carattere strategico, connesse col miglioramento della qualità urbana ed ambientale (667 abitanti teorici).

Tale quantità conferma le previsioni dimensionali residue del PRG vigente pari a **150.000 mc**, prevedendo però un'articolazione di tale quantità in “*fabbisogno fisiologico*” e “*fabbisogno strategico*”, due quote volumetriche dimensionate con riferimento ai rispettivi obiettivi (soddisfacimento dei fabbisogni legati alla dinamica demografica e attuazione degli obiettivi strategici) cui corrispondono diverse modalità e procedure di localizzazione.

Il dimensionamento strategico è definito al fine di assicurare che la quota volumetrica eccedente le necessità espresse dalle previsioni decennali legate alle dinamiche demografiche (*fabbisogno fisiologico*), sia destinata esclusivamente a soddisfare gli obiettivi strategici di cui all'Art.3 della NdA in coerenza con i contenuti strategici previsti per le singole ATO.

Onde certificare tali requisiti è previsto che alle quantità volumetriche relative al “*fabbisogno strategico*” si possa ricorrere soltanto previa applicazione di una specifica procedura denominata “Valutazione Strategica Certificata” (VSC) mirata a certificarne la sostenibilità ed il carattere strategico.

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **5696** unità di cui *Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa.* In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie che, come abbiamo visto, si formeranno in corrispondenza di una popolazione con una decisa tendenza alla crescita.

Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno fisiologico (previsione decennale)	667
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	667
Totale fabbisogno teorico	1.334
Residenti insediati	4.496
Abitanti teorici previsti	5.830

Le aree di trasformazione

Il PAT conferma per 5 anni dalla data di approvazione del PAT, o fino al primo PI, le aree di espansione residenziale soggette a PUA già previste dal PRG e non ancora convenzionate, e quindi la relativa volumetria che complessivamente risulta pari a mc **38.000**.

Decorso tale termine, le aree di trasformazione sono riorganizzate nel seguente modo:

- nelle aree soggette a PUA nel PRGC vigente, e confermate dalle “*linee preferenziali di sviluppo insediativo*”, la localizzazione dello *jus aedificandi* è soggetta ad accordo di pianificazione nel rispetto del dimensionamento fisiologico previsto dal PAT, per le diverse ATO.

Sistema Produttivo

Per le attività produttive commerciali direzionali e logistiche, sono previste dal PAT limitate espansioni per circa 5,6 ettari di superficie. Tale previsione è prevista per la zona produttiva ampliabile dell' ATO n° 2

La verifica degli standard urbanistici

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta sopra i minimi di legge: 49,30 mq/abitante (nell'ipotesi di 150 mq/abitante) di cui 8,61 di verde primario, 9,35 di parcheggi e 31,35 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

ATO	Superficie impermea	Aree a standard pubblici								Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici
		Esistenti				Progetto				PRG vigente	PAT	Totale	
		Mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard				
1	4,83%	0,83	4,62	28,90	34,35	1,00	8,00	36,00	45,00	180	-	180	851
2	17,53%	8,06	6,79	29,13	43,98	12,00	11,00	35,00	58,00	767	333	1.100	4.087
3	3,91%	-	3,43	13,61	17,05	1,00	4,00	13,00	18,00	53	-	53	734
4	2,44%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157
Totale	7,93%	5,48	5,72	25,73	36,93	8,69	9,38	31,43	49,50	1.000	333	1.333	5.829

5.5.6. Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alla Residenza, ed attività assimilate alla residenza.

Il fabbisogno complessivo è distinto in «*fabbisogno insediativo strategico*» e «*fabbisogno insediativo fisiologico*». Il «*fabbisogno insediativo fisiologico*» corrisponde di norma al 70% del volume già previsto dal PRG vigente non ancora realizzato. Il «*fabbisogno insediativo strategico*» corrisponde di norma al rimanente 30% del volume previsto dal PRG vigente, non ancora realizzato e corrisponde al fabbisogno determinato dal PAT per il conseguimento degli obiettivi strategici del PAT e potrà essere localizzato dal PI esclusivamente previa applicazione della Valutazione Strategica Certificata (VSC)

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- a) per la residenza ed attività assimilate, m³ **200.000** di cui:
 - Volume edificabile, relativo al «*fabbisogno insediativo fisiologico*», pari a m³ **100.000**
 - Volume edificabile, relativo al «*fabbisogno insediativo strategico*», residuo dal PRG vigente pari a m³ **50.000**
 - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «*fabbisogno insediativo strategico*», pari a m³ **50.000**

All'interno del dimensionamento di ciascun ATO la quota volumetrica relativa al dimensionamento strategico viene calcolata in percentuale rispetto al volume residuo. Ovvero la quota strategica corrisponde al 30% del volume edificabile corrispondente allo *Jus ædificandi* già assegnato dal PRG vigente e decaduto per non compatibilità con il PAT, o per decorrenza dei termini di cui all'Art18 comma 7 della LR 11/2004 ovvero per variazione degli indici e parametri urbanistici definiti dal PI, corrisponde al dimensionamento strategico del PAT.

Per contro il volume edificabile corrispondente alla realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione previgente all'entrata in vigore del PAT afferisce esclusivamente al *dimensionamento fisiologico*.

5.5.7. Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza m^2 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, m^2 15 ogni 100 m^3 , oppure m^2 10 ogni 100 m^2 , nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

Le dotazioni di cui al precedente comma 0 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

5.5.8. Il dimensionamento delle ATO

ATO1

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	671	180	-	851
Volume aggiuntivo mc	-	27.000	-	27.000
mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	5,45	7,85	1,15	9,00
mq/abitante di standard secondari	28,90	35,64	0,36	36,00
mq/abitante di standard	34,35	43,49	1,51	45,00
standard primari totali mq	3.656	6.683	976	7.659
standard secondari totali mq	19.394	30.331	305	30.636
standard totali mq	23.051	37.013	1.282	38.295

ATO 2

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	2.987	767	333	4.087
Volume aggiuntivo mc	-	115.000	50.000	165.000
mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	14,85	19,90	23,00	23,00
mq/abitante di standard secondari	29,13	33,70	35,00	35,00
mq/abitante di standard	43,98	53,60	58,00	58,00
standard primari totali mq	44.353	74.694	19.307	94.001
standard secondari totali mq	87.015	126.484	16.561	143.045
standard totali mq	131.368	201.179	35.867	237.046

**TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ
PRODUTTIVE, DIREZIONALI E LOGISTICHE**

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	-	56.000	56.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	-	5.600	5.600
superficie a parcheggio mq	-	5.600	5.600

ATO 3

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	681	53	-	734
Volume aggiuntivo mc	-	8.000	-	8.000
mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	3,43	4,02	5,00	5,00
mq/abitante di standard secondari	13,61	12,62	13,00	13,00
mq/abitante di standard	17,05	16,65	18,00	18,00
standard primari totali mq	2.339	2.954	717	3.672
standard secondari totali mq	9.271,00	9.271	276	9.546
standard totali mq	11.610	12.225	993	13.218

ATO 4

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	157	-	-	157
Volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	-	-	-	-
mq/abitante di standard	-	-	-	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	-	-	-	-
standard totali mq	-	-	-	-

6. La disciplina del PAT

6.1. La ricognizione dei Vincoli

6.1.1. Vincoli culturali e paesaggistici

Il PAT individua i vincoli culturali e paesaggistici operanti all'interno del territorio comunale.

- Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: *Ex Municipio – Ex Scuole Elementari – Ex Scuole medie, Ex Casa del Medico, Canonica della Parrocchia di San Giovanni Battista, Complesso della chiesa Arcipretale, Villa Lucchetti, Villa Palù Bortoletti, Municipio, Sala Bachelet, Sede Alpini Tempio, Scuole Roncadelle.*
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004
Corsi d'acqua: *Fiumicello Negrisia, Fiumicello Grassaga, Fiumicello Bidoggia, Fiumicello Lia, Fiumicello Borniola.*

6.1.2. Altri vincoli

- Ville venete: *Villa Luchetti, Casa Belussi, Mazzariol, Villa Bortoletti, Palù, Barchesse di villa Tiepolo, Galvagna, Lorenzon, Joled.*
- SIC: IT3240030 “grave del piave – fiume soligo – fosso di negrisia” e IT3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano”.
- ZPS: IT3240023 “ grave del Piave”

6.1.3. Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- Centri storici
- Strada romana
- Ambiti naturalistici di livello regionale
- Vincolo di destinazione forestale
- Zone umide
- Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza Provinciale
- Piano d'Area del medio corso del piave
- Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola
- Aree sottoposte a regime di tutela dal PGBTTR
- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al ptcp
- Aree a pericolosità geologica in riferimento al PAI
- Pertinenze delle ville venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale

- Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010

6.1.4. Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali
- Fasce di rispetto cimiteriali.
- Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici
- Fasce di rispetto dai metanodotti
- Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia
- Zone di tutela relative all'idrografia principale
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Fasce di tutela dei pozzi di prelievo idropotabile
- Classificazione sismica

6.2. L'organizzazione del sistema delle invariati

Il P.A.T., nella tavola n° 2, raggruppa le risorse territoriali, morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali e ambientali che costituiscono i cardini della pianificazione territoriale, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità. Le invariati identificano le fattispecie materiali e immateriali da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio. Quanto il P.A.T. identifica come “invariati” prefigura una forte carica programmatica e di indirizzo progettuale, considerando irrinunciabili, a meno di onerose alterazioni pianificatorie, specifici modi di essere del territorio comunale. Le invariati sono di natura geologica, paesaggistico-ambientale, storico-monumentale, architettonico-testimoniale e agricolo-produttiva.

6.2.1. Le invariati di natura paesaggistica

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invariati di natura paesaggistica:

- a) *Contesti figurativi*
- b) *Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di rilievo provinciale*
- c) *Rete degli itinerari di interesse paesaggistico ed ambientale di interesse locale*
- d) *Coni visuali*
- e) *Strade panoramiche*

6.2.2. Le invariati di natura ambientale

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

1. *Aree Nucleo*
2. *Aree di completamento del nucleo*
3. *buffer zone - aree di connessione naturalistica aree*
4. *Stepping stone (aree ad elevata naturalità)*

5. *Aree boscate*
6. *Fasce tampone*
7. *Varchi infrastrutturali quali spazi aperti*
8. *Paleoalvei*
9. *Aree Critiche*

6.2.3. Le invarianti di natura storico-monumentale

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centri storici*
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare.*
- c) *Edifici con valore Storico testimoniale*
- d) *Luoghi dell'archeologia*
- e) *Rischio archeologico*
- f) *Manufatti dell'archeologia industriale*
- g) *Centuriazione romana*

6.2.4. Le invarianti di natura agricolo produttiva

All'interno del territorio rurale sono individuate *le aree agricole integre e di pregio* aree definite in conformità all'art. 43, comma 1 della LR 11/2004, nonché in conformità agli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010. Si tratta delle aree destinate a vigneto desunte dall'uso del suolo la cui conservazione risulta fondamentale sia per la rilevanza sul versante produttivo che per la tutela dei caratteri connotativi del paesaggio

6.2.5. Le invarianti di natura geologica

Nell'ambito delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del territorio comunale sono state individuate due tipologie di elementi classificate come invarianti:

- *Risorgive*
- *Paleoalvei*

6.3. L'individuazione delle fragilità

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT classifica i terreni del territorio del Comune di Ormelle secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

- *Terreni idonei;*
- *Terreni non idonei;*
- *Terreni idonei a condizione.*

Nel caso specifico i terreni definiti come idonei a condizione sono stati ulteriormente suddivisi in base alle condizionalità preminenti ed alle tipologie di indagini e/o opere necessarie per risolvere la condizione specifica.

Nella cartografia vengono inoltre indicate le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionare l'urbanizzazione del territorio.

In ambito di realizzazione del PI, oltre alle specifiche indicazioni riportate di seguito, potranno essere ridefiniti e ripermetrati i limiti delle diverse aree sia per l'acquisizione di informazioni più recenti sia per l'elaborazione di documenti e studi a scala locale per le singole aree di trasformazione.

La suddivisione del territorio comunale si è basata sulle analisi litologiche, idrogeologiche e geomorfologiche illustrate nella relazione geologica allegata al PAT e nei corrispondenti elaborati grafici di analisi.

In particolare si sono valutate le condizioni morfologiche, le caratteristiche geotecniche e litologiche dei terreni, nonché le condizioni idrogeologiche legate alla falda freatica superficiale ed alle condizioni di pericolosità idraulica complessiva.

Nell'ambito territoriale di Ormelle non sono stati individuati terreni idonei a causa delle sovrapposte condizioni di riduzione delle idoneità legate sia a problemi di carattere geologico che idraulico.

I progetti edilizi che prevedano interazioni con i terreni e con le condizioni idrogeologiche del sottosuolo devono adeguarsi alle disposizioni previste nelle Norme Tecniche Aggiornate per le costruzioni approvate con DM del 14/1/2008 e dalla conseguente Circolare del 2 febbraio 2009, n. 617 – *“Istruzioni per l'applicazione delle Nuove norme tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. 14 gennaio 2008*”.

Terreni idonei a condizione

In questa categoria sono state inserite tutte le aree nelle quali gli elementi geologici ed idrogeologici nel loro complesso hanno determinato una riduzione delle possibilità edificatorie.

Si tratta di una tipologia di terreni ove la idoneità potrà essere raggiunta a seguito di indagini di approfondimento, attività od opere diversificate per le singole aree e che raggiungano lo scopo di risolvere la condizione di limitazione alla trasformazione.

A seguito dell'analisi della situazione geologica ed idrogeologica sono state individuate 4 classi diversificate nell'ambito dei terreni soggetti a condizione:

Terreni idonei a condizione di tipo a): Aree interessate da terreni sabbioso-ghiaiosi con frequenti livelli torbosi

Sono state comprese in questa categoria tutte le aree ove sono più abbondanti le granulometrie più grossolane e che rappresentano le antiche divagazioni del Piave. All'interno di queste fasce si possono trovare frequenti orizzonti torbosi che possono rappresentare paleoalvei abbandonati o singole aree a bassa energia deposizionale. Sondaggi terebrati nel sottosuolo hanno evidenziato la presenza di questi orizzonti anche in profondità. La presenza della falda in prossimità della superficie topografica può comportare ulteriore riduzione dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione.

All'interno di queste aree si consiglia la predisposizione di una relazione geologico-idrogeologica che permetta di verificare, tramite opportune indagini in sito, la presenza di orizzonti a granulometria minuta o ad elevata frazione organica e che ne definisca la profondità, gli eventuali spessori, l'estensione laterale (in relazione all'importanza dell'edificio) e le caratteristiche idrogeologiche. La relazione dovrà indicare anche i parametri geotecnici di progetto e le eventuali interazioni con l'andamento e la qualità della falda superficiale.

La presenza della falda in prossimità del piano campagna dovrà sempre essere considerata sia in fase di cantiere che di "esercizio" valutando le eventuali modalità di scavo e gli interventi di isolamento degli edifici. Nel caso di operazioni di eduazione delle acque con conseguente abbassamento temporaneo della falda freatica dovranno essere valutate le interazioni che potrebbero interessare gli edifici esistenti posti in prossimità dell'area di intervento.

La relazione geologica dovrà essere predisposta anche nei casi in cui gli interventi sugli edifici esistenti determinino modifiche quantitative e/o qualitative sulla distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione e sulla situazione idrogeologica locale.

Tipo b): Terreni idonei a condizione di tipo b) Aree interessate da terreni a granulometria minuta (limoso – argillosi)

Si tratta delle aree ove la deposizione di granulometrie minute è stata prevalente a causa delle minori energie di trasporto. In queste zone si assiste alla sovrapposizione degli elementi penalizzanti legati sia alla granulometria, e quindi alle più scadenti condizioni geotecniche, che alla presenza della falda freatica in prossimità della superficie topografica. La deposizione di materiale limoso-argilloso può essere confinata anche nella parte più superficiale della stratigrafia locale a seguito di divagazioni dei corsi d'acqua minori o per la posizione distale rispetto ai dossi fluviali ed in posizione quindi leggermente ribassata rispetto a questi ultimi.

In questi terreni dovrà essere prodotta una relazione geologica che definisca innanzitutto i parametri geotecnici dei terreni di fondazione e che caratterizzi gli aspetti idrogeologici legati sia alla superficialità della falda freatica che alla scarsa permeabilità dei depositi superficiali. L'indagine dovrà anche definire lo spessore dei depositi limoso-argillosi e l'eventuale profondità, ove presenti, dei terreni ghiaioso-sabbiosi di carattere spiccatamente alluvionale.

Tali indicazioni potranno essere raccolte tramite indagini geotecniche indirette o dirette, come prove penetrometriche statiche o dinamiche e, nel caso di edifici di particolare importanza costruttiva, tramite l'esecuzione di sondaggi con prove in sito e/o con la raccolta di campioni indisturbati per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

La relazione geologica dovrà inoltre verificare la compatibilità degli eventuali cedimenti differenziali stimati con le tipologie costruttive previste in conseguenza ai sovraccarichi ipotizzati sui terreni a granulometria fine e, in taluni casi, poco consolidati e prevedere le opere fondazionali più opportune in base alle condizioni geologiche, idrogeologiche e geotecniche riscontrate localmente.

Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno.

La presenza della falda in prossimità del piano campagna dovrà sempre essere considerata sia in fase di cantiere che di “esercizio” valutando le eventuali modalità di scavo e gli interventi di isolamento degli edifici. Nel caso di operazioni di eduazione delle acque con conseguente abbassamento temporaneo della falda freatica dovranno essere valutate le interazioni che potrebbero interessare gli edifici esistenti posti in prossimità dell'area di intervento.

La relazione geologica dovrà essere predisposta anche nei casi in cui gli interventi sugli edifici esistenti determinino modifiche quantitative e/o qualitative sulla distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione e sulla situazione idrogeologica locale.

Terreni idonei a condizione di tipo c1): Aree interessate da terreni sabbioso-ghiaiosi soggetti ad esondazioni periodiche.

Si tratta della tipologia di terreni indicati nella categoria a) ma a cui si aggiunge la penalità relativa al rischio idraulico per difficoltà di drenaggio e/o per inondazioni. In queste aree oltre alle indagini previste al punto a) la trasformabilità è legata alle indicazioni previste nell'ambito dello studio di compatibilità idraulica e alle relative prescrizioni riportate nello studio di compatibilità idraulica.

Terreni idonei a condizione di tipo c2): Aree interessate da terreni a granulometria minuta (limoso - argillosi) soggetti ad esondazioni periodiche.

Terreni analoghi a quelli di tipologia b) dove, anche in questo caso, si aggiunge la penalità relativa al rischio idraulico per difficoltà di drenaggio e/o per inondazioni periodiche. Oltre alle prescrizioni riportate nello studio di compatibilità idraulica, in questi terreni dovrà essere presa in considerazione la scarsa permeabilità superficiale e di conseguenza la difficoltà di drenaggio e di assorbimento delle acque meteoriche.

Terreni NON idonei

Terreni in cui le particolari condizioni geologiche e le caratteristiche idrauliche ed idrogeologiche sono tali da precludere la trasformazione. Nel caso del Comune di Ormelle sono rappresentati dalle aree golenali del Piave sino al primo ordine arginale.

Sono considerate aree non idonee anche i terreni posti in fregio ai principali corpi idrici che attraversano il territorio.

E' ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche e

idrogeologiche dei siti, effettuando opportune analisi di tipo geologico, geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la sicurezza anche nei confronti di aree limitrofe e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione del rischio.

Nell'area golenale del Piave, valgono comunque le prescrizioni previste nel PAI - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione (delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012) e successive modifiche ed in particolare gli artt. 13, 14 e 15 delle Norme di Attuazione.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Il PTCP della Provincia di Treviso individua, nel territorio di Ormelle, aree a pericolosità idraulica e idrogeologica. Per la trasformazione delle risorse territoriali all'interno delle aree di pericolosità P1 (pericolosità moderata), P2 (pericolosità media), P3 (pericolosità elevata), P4 (pericolosità molto elevata) individuate come a pericolosità idraulica e idrogeologica dal Piano di assetto idrogeologico (PAI) del F. Livenza valgono le prescrizioni disposte dal Piano stesso. Il PAT, sulla base delle analisi geologiche svolte nel QC e di quanto indicato nel PTCP, individua aree soggette a dissesto idrogeologico conseguenti eventi di esondazione delle acque. Tali aree precisano e integrano quanto già perimetrato e normato negli articoli del Capo II – Difesa del suolo (Sezione I – Rischio e pericolosità idraulica e idrogeologica e Sezione II – Fragilità ambientale e rischio sismico) delle norme tecniche del PTCP stesso. Queste aree presentano caratteristiche geologiche tali da condizionare in maniera più o meno pesante, o da rendere inidonei, nuovi insediamenti.

Aree esondabili o a ristagno idrico

Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave, dalla Provincia di Treviso e dall'Autorità di bacino Alto Adriatico. Le aree sono state precisate in base alle quote topografiche.

Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo (progetti di casse di espansione delle piene), di interventi correttivi attuati attraverso nuove opere di

salvaguardia idraulica del territorio, di interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni progetto deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche. Per queste aree le considerazioni di carattere geologico sono legate e completate dalle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Nelle «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» sono sconsigliati gli interrati. Si applicano le prescrizioni di cui alla relazione idraulica.

Valgono comunque anche in questo caso le prescrizioni previste nel PAI - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione (delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012) e ss.mm.

Aree di Risorgiva

In quasi tutto il territorio comunale, la falda freatica è molto superficiale e compresa fra 0 e -2 m dal piano campagna e di conseguenza è possibile la sua emergenza. Anche se una generale tendenza al progressivo deprimersi della falda ha ridotto le zone di emergenza, l'intero territorio di Ormelle può essere considerato tuttora dentro la fascia delle risorgive in considerazione anche delle oscillazioni del livello della superficie freatica. La carta idrogeologica e anche la Tav. 3 di progetto evidenzia tale fenomeno escludendo solo la fascia più prossima al Piave. La carta delle Fragilità classifica questo ambito territoriale come area a dissesto idrogeologico – area di risorgive; proprio per la particolare densità di punti e lineamenti di emersione.

Le norme su queste aree sono legate all'estrema prossimità alla superficie della falda freatica e s'intrecciano con quelle fornite per le aree a esondazione periodica, inclusa la preclusione a opere interrato. Devono essere attivate tutte le misure atte a mantenere una situazione di equilibrio idrogeologico ed evitare il depauperamento della falda, attraverso il controllo dei punti privati di captazione da falde superficiali. la presenza di una falda freatica così superficiale peggiora le caratteristiche geotecniche dei terreni e si rimanda a quel paragrafo per la valutazione delle condizioni generali e la descrizione delle relative norme d'attuazione.

La trasformazione di questi terreni deve essere attentamente valutata in sede di P.I. attraverso la predisposizione di studi geologici ed idrogeologici e, se necessari, anche idraulici che permettano di valutare le conseguenze della trasformazione sia nei confronti delle costruzioni sia nei confronti della protezione e valorizzazione della risorsa. Dovranno essere quindi stimate le oscillazioni della superficie freatica, gli interventi di protezione dalle infiltrazioni, il collegamento

alla rete fognaria, gli interventi di drenaggio, e tutti gli altri elementi che possono interagire con la trasformazione del territorio interessato.

6.4. Le azioni di trasformazione del territorio

La carta della trasformabilità rappresenta tra le quattro tavole progettuali, quella che contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione

6.4.1. Le azioni strategiche

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Aree di urbanizzazione consolidata

Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata, in relazione al valore e caratterizzazione paesaggistica dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani*, appartenenti al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali con affaccio su gallerie urbane e dorsali urbane;
- b) *Aree di urbanizzazione consolidata dei Borghi*, corrispondenti ai tessuti edilizi dei Borghi storici di rilevante interesse architettonico ed identitario, con prevalenza di tessuto edilizio storico.
- c) *Ambiti a destinazione produttiva confermata*; quali tessuti caratterizzati dalla prevalenza di edifici con destinazione produttiva;
- d) *Ambiti di riconversione funzionale*; corrispondenti agli ambiti delle aree produttive esistenti non ampliabili per le quali è prevista la qualificazione e riconversione.

Per ogni tipologia sono fissati specifici obiettivi:

- Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani: riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale, riqualificazione architettonica ed energetica del patrimonio immobiliare, completamento del sistema insediativo, qualificazione degli edifici e degli affacci lungo la viabilità (strade panoramiche e galleria urbana), riqualificazione paesaggistica del margini urbani;
- Aree di urbanizzazione consolidata dei Borghi: tutela dell'identità, specificità e caratterizzazione formale dei Borghi storici, recupero e qualificazione dell'agglomerato urbano sulla base di una progettazione planivolumetrica di dettaglio estesa all'intero borgo, adeguamento energetico e sismico del patrimonio immobiliare obsoleto nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici, completamento del sistema insediativo e contestuale qualificazione morfologica ed adeguamento funzionale degli spazi aperti pubblici e privati, qualificazione del margine dei tessuti edilizi verso il paesaggio agrario e degli affacci sul fronte strada, (strada panoramica e galleria urbana);
- Ambiti a destinazione produttiva confermata: qualificazione ambientale ed architettonica del tessuto produttivo;
- Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili: qualificazione ambientale e riconversione delle attività produttive;

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

Il PAT individua particolari aggregazioni edilizie in contesto urbano, periurbano o rurale quali le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana in relazione alla stato e consistenza del tessuto edilizio che alla dotazione di aree e servizi pubblici.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono, di fatto, interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;

- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Limiti fisici all'espansione

Il PAT individua i limiti fisici all'espansione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.

Il PAT inoltre prevede la procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC) nelle seguenti aree:

- a) Aree non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT.
- b) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.r. 11/2004.
- c) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche.
- d) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche in quanto non compatibili con il PAT.

All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici all'espansione, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

In corrispondenza delle aree di urbanizzazione consolidata è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione esclusivamente nelle aree del *Parco Campagna*. Tali previsioni attingono al *dimensionamento strategico* e sono soggette a Valutazione Strategica Certificata (VSC) e il loro dimensionamento dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di

soddisfacimento dell'interesse pubblico. In alternativa è ammessa la localizzazione dello *Jus aedificandi* derivante da credito edilizio.

Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto)

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Parco campagna

Il PAT individua le aree di «parco campagna» con funzioni di cintura verde dei centri abitati, che per la prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi ed alle infrastrutture costituisce un ambito di transizione ed interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate. Il «parco campagna» svolge un ruolo rilevante per la salvaguardia del territorio aperto e per la riqualificazione delle aree di frangia urbana e periurbana, ricucendo e qualificando il margine degli insediamenti, compensando gli impatti delle aree urbanizzate e mitigando l'incidenza delle infrastrutture.

L'individuazione degli ambiti a Parco campagna è mirata promuovere la riqualificazione e riorganizzazione del tessuto esistente e la tutela del presidio sociale locale anche mediante l'eventuale ampliamento delle *aree di urbanizzazione consolidata*. Le nuove previsioni di edilizia residenziale potranno avvenire soltanto con tipologie edilizie a bassa densità: *Isolata o unifamiliare, bifamiliare e binata*. Tali previsioni attingono al *dimensionamento strategico* e sono soggette a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS).

Attività produttive in zona impropria

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Sportello unico per le attività produttive

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III. La procedura dello sportello unico non si applica per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da

trasferire dal PI, o siano localizzate nei corridoi ecologici.. In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e D.P.R. 160/2010, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti .

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

Al fine di promuovere la rigenerazione del patrimonio immobiliare nonché la sostenibilità ambientale e contestualizzazione paesaggistica degli interventi, il PAT dispone che:

- a) Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare una quota dello *jus ædificandi* ulteriore rispetto al dimensionamento dell'ATO, attingendo dal dimensionamento strategico, per gli interventi urbanistici conformi agli obiettivi strategici ad elevata sostenibilità ambientale nonché certificati con idonea procedura di Valutazione Strategica Certificata.
- b) Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di sostenibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione del volume previsto tenendo conto dei seguenti obiettivi:
 - *Sostenibilità del contesto:*
 - *Gestione efficiente delle acque:*
 - *Energia ed aria:*
 - *Materiali e risorse:*
 - *Qualità ambientale interna:*
 - *Innovazione e Design.*

6.4.2. Il sistema relazionale

Corridoi preferenziali per la localizzazione di infrastrutture di rilevanza strategica

Il PAT indica i corridoi preferenziali per la localizzazione di infrastrutture di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità di nuova realizzazione o potenziamento e adeguamento di infrastrutture esistenti, finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità e/o criticità nella rete di distribuzione territoriale. I corridoi indicati dal PAT, vanno precisati attraverso puntuali tracciati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

Qualificazione morfologica della viabilità

Il PAT indica i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio di Ormelle, come di seguito riportate:

- a) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali.
- b) *Galleria urbana*: strada di attraversamento degli spazi centrali dei principali centri abitati, sulla quale si articolano i servizi pubblici principali, le attività commerciali e direzionali, gli spazi pubblici collettivi, idoneamente attrezzata con spazi e piste ciclopedonali.
- c) *Boulevard*: strada alberata di transito, radiale o di circonvallazione, idoneamente attrezzata.
- d) *Strada Panoramica*: strada di attraversamento di ambiti di valore paesaggistico e ambientale, con frequenti viste e scenari eloquenti.
- e) *Strada di relazione urbana*: strada esterna al centro di collegamento tra i nuclei di rilievo territoriale.

6.4.3. Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità all'art. 43 della LR 11/04 il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-testimoniale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è demandato il compito di individuare e disciplinare:

- a) Gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione
- c) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- d) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse
- e) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
- f) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

Il PAT Relativamente all'edificabilità in zona agricola applica le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 11/04 e s.m. ed inoltre detta specifiche prescrizioni tipologiche e costruttive.

6.5. Disposizioni per l'attuazione

6.5.1. Perequazione urbanistica

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI II. PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione.

6.5.2. Credito edilizio

Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

b) Interventi negli ambiti di riconversione funzionale

Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno degli ambiti di riconversione delle aree produttive esistenti non ampliabili, e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

*c) Rilocalizzazione dello *jus ædificandi**

Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, corredato da Valutazione Strategica Certificata (VSC), il Consiglio Comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus ædificandi* già assegnato dalla

pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

d) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale

Il PI individua inoltre le opere incongrue e gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invariati di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e riqualificazione a cui potrà essere assegnato un credito edilizio, in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza.

a) Interventi soggetti a compensazione urbanistica

Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

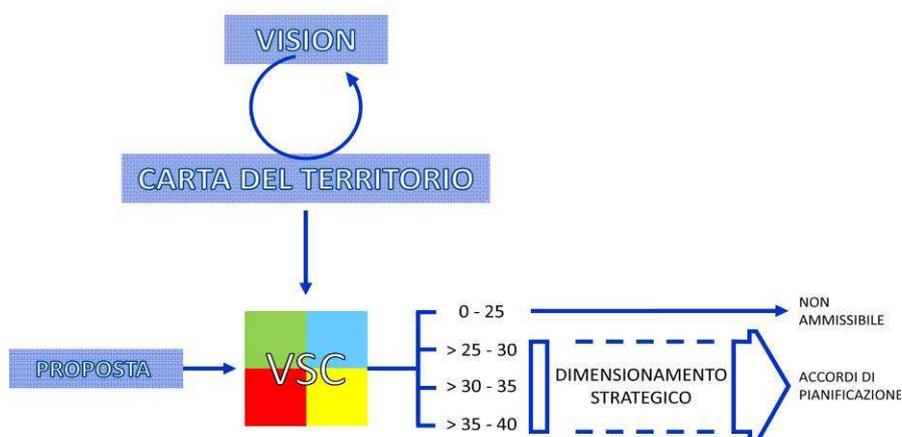
b) Rigenerazione del patrimonio immobiliare

All'interno delle aree di urbanizzazione, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi definita dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6.6. Valutazione Strategica Certificata (VSC)

Per consentire la realizzazione degli interventi che attuano gli *obiettivi ed i contenuti strategici*, di cui mediante la procedura di VAS è già stata valutata la sostenibilità e compatibilità con il quadro di riferimento territoriale, è prevista la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC).

VSC

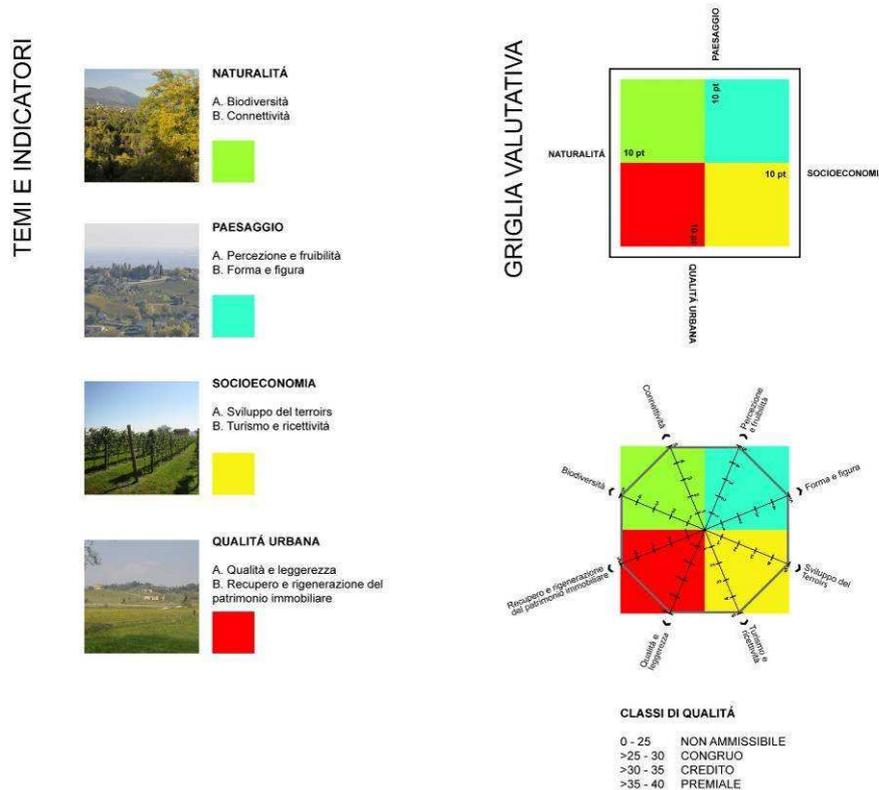


A tale procedura di certificazione sono soggetti tutti gli interventi che attingono alla quota volumetrica del “*dimensionamento strategico*”. Sulla base di quanto previsto dalle NTA, art. 20, è fatto obbligo in sede di formazione del primo PI definire i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VSC, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione. Oltre alla puntuale verifica di compatibilità con gli obiettivi del PAT delle previsioni urbanistiche vigenti, la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica consente un'attuazione flessibile ed accorta delle previsioni del PAT, mediante un attento e misurato controllo degli interventi che possano interessare i diversi ambiti del territorio comunale, in relazione alla loro differente propensione alla trasformazione ed ai gradi e condizioni di tutela assegnate. Infatti, gli interventi proposti dovranno essere valutati approfondendo gli effetti

prodotti all'interno delle componenti ambientali, urbano-territoriali, socio-economiche e paesaggistiche.

Ciascuna componente è articolata in due sottoinsiemi, che riprendono gli obiettivi strategici già descritti.

A ciascuna componente sono assegnati 10 punti (cinque per ciascun sottoinsieme) ritenendo che il peso di ciascuna di esse, all'interno della pianificazione di assetto comunale, sia equivalente.



Naturalmente cambiando la scala territoriale i contenuti strategici degli interventi possono essere definiti secondo gradi e misure diverse, tuttavia alla scala della pianificazione comunale (PAT) si assume il principio che il giudizio relativo a ciascun punto di vista possa essere espresso sulla base di una scala di valori omologa. Il giudizio sull'ammissibilità *sociale* ed *economica* dell'intervento proposto costituisce il presupposto perché lo stesso possa essere valutato anche dal punto di vista *urbanistico* e *territoriale*. Infatti, per poter valutare gli effetti architettonici ed edilizi di ciascun intervento è necessario che questi risulti preliminarmente sostenibile socialmente ed economicamente (sia che si tratti di investimenti privati che fanno affidamento alle regole del mercato, sia che si tratti interventi che fanno capo alla programmazione pubblica, sia che si tratti di interventi che integrano finanziamenti pubblici e privati). La valutazione ambientale e paesaggistica consente di verificarne contestualmente

l'ammissibilità in relazione agli effetti previsti sugli elementi fisici, naturalistici, figurativi e percettivi e di condizionarne la realizzazione mediante l'adozione di prescrizioni attuative, la cui esecuzione è soggetta a monitoraggio.

In particolare, la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC) è stata definita per valutare due classi di interventi:

1. trasformazioni previste dal PAT che attingono al Fabbisogno Insediativo Strategico ma che non interessano ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di $ICQ > 30/40$;
2. trasformazioni previste dal PAT che attingono al Fabbisogno insediativo strategico ed interessano in maniera limitata ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di $ICQ > 35/40$.

Si tratta quindi di soglie diverse di compatibilità in ragione della sua intensità strategica e della sua localizzazione. Per poter intervenire in ambiti classificati come invariante è necessario accertare, attraverso la procedura formalizzata della VSC, che l'intervento proposto migliori le condizioni date sotto tutti i profili, ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale e socio-economico, assicurando sia la stabilità funzionale dei sistemi interessati, sia la permanenza e la persistenza dei valori tutelati.

6.7. Compatibilità idraulica

Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico. Nei casi in cui si dovessero evidenziare variazioni peggiorative in termini di sollecitazione della rete di drenaggio, la valutazione di compatibilità idraulica deve essere completata con l'individuazione di sistemi e dispositivi idonei ad annullare tali variazioni, individuando tipologie di intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.

Il PI, nel definire la disciplina delle linee preferenziali di sviluppo insediativo definisce misure idonee ad assicurare, negli interventi, la laminazione delle acque meteoriche di scarico nel reticolo idrografico ricettore, secondo il principio dell'invarianza idraulica (D.G.R.V. n. 1841/2007) a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati.

6.8. Disposizioni di salvaguardia , di non compatibilità e di raccordo con la procedura VAS

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui al CAPO I e CAPO II delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.

L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT diventa il piano degli interventi (PI).

6.8.1. Non compatibilità

Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata con particolare riferimento agli aspetti ambientali non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti individuate nell'elaborato grafico Tav. 5 – *Carta delle non compatibilità*:

- a) Le previsioni urbanistiche relative alle ZTO **E4.2/1** e **E4.2/2** localizzate nel margine ovest del nucleo abitato di Ormelle poiché inserite all'interno dell'ATO 3 di valenza paesaggistica e in un contesto caratterizzato da aree agricole integre e di particolare pregio, nonché per alleggerire il carico in zona rurale;
- b) Quelle relative alla ZTO **D2.1/1** e relativo perimetro di Piano urbanistico attuativo localizzata all'interno del centro urbano di Ormelle, poiché piano attuativo di tipo non residenziale con destinazione *commercio, direzionale e artigianato di servizio*;
- c) Quelle relative alla ZTO **E5/2** localizzata ad est del capoluogo, poiché inserite all'interno dell'ATO 3 di valenza paesaggistica e in un contesto caratterizzato da aree agricole integre e di particolare pregio, nonché per alleggerire il carico in zona rurale;
- d) Quelle relative alla ZTO **E5/1** localizzata ad ovest di Roncadelle, poiché inserite all'interno dell'ATO 3 di valenza paesaggistica e in un contesto caratterizzato dalla prossimità all'area nucleo del fiume Piave, nonché per alleggerire il carico in zona rurale;

6.8.2. Attuazione del PI e regime transitorio

Al fine di incentivare la predisposizione della completa disciplina del PI, e l'attuazione delle scelte strategiche in termini di compatibilità e sostenibilità, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG, nelle seguenti aree:

- Aree di urbanizzazione consolidata,
- Aree di riqualificazione e riconversione,
- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in

maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Dopo l'entrata in vigore del PAT e l'approvazione del Regolamento energetico Comunale tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus ædificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

6.8.3. Misure di mitigazione e compensazione

Sono indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti, secondo le indicazioni contenute nel *capitolo 8 del Rapporto Ambientale (Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piano)*.

6.8.4. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori riportati nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione..

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici ciascun Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per

i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

6.8.5. Disposizioni a tutela della rete ecologica e dei siti NATURA 2000

Il Piano degli Interventi dovrà contenere una disciplina finalizzata alla tutela della rete ecologica e dei siti NATURA 2000, affinché ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, sia soggetto a:

- VInCA nelle aree nucleo e di completamento del nucleo, fatto salvo quanto contenuto nell'Allegato A della DGR 3173 del 10.10.2006, punto 3;
- Analisi di compatibilità ambientale nelle rimanenti aree che compongono la rete ecologica comunale, salvo che il responsabile del procedimento disponga la VInCA in relazione alla prossimità ai siti NATURA 2000.

I progetti e gli interventi di cui sopra dovranno essere valutati in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) La progettazione definitiva di ogni singolo intervento nelle aree nucleo e di completamento del nucleo, come previsto dalla normativa vigente, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
- b) Sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
- c) Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri.
- d) Durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.
- e) Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.
- f) Siano conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.
- g) Sia eseguita l'informazione e la formazione del personale operante, sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

6.8.6. Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

1. Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, redatta in conformità alle seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- Per l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.